



GHR TaxPage – Januar 2020

Neue Möglichkeit der Steueroptimierung für Hausbesitzer

Vorab wünschen wir Ihnen, liebe Leserin, lieber Leser, von Herzen ein glückliches, erfolgreiches und steuerlich harmonisches Neues Jahr!

Neues Jahr – neuer Steuerabzug

Wer Liegenschaften im Privatvermögen hält, kann jedes Jahr wählen, ob er eine Pauschale oder die effektiven Kosten als Liegenschaftskosten geltend machen will. Abziehbar sind Kosten für Unterhalt und Instandstellung neu erworbener Liegenschaften, Verwaltung durch Dritte und Versicherungsprämien. Weiter können auf Bundesebene und in den meisten Kantonen Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen geltend gemacht werden. Ab 2020 sind neu auch Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau über maximal drei Jahre abziehbar.

Was sind abziehbare Rückbaukosten?

Abziehbar sind Kosten der Demontage von Installationen, Abbruchkosten sowie Kosten für den Abtransport und die Entsorgung des Bauschutts. Die Beweislast und die korrekte Deklaration dieser vier Hauptkomponenten obliegt dem Steuerpflichtigen. Nicht als Rückbaukosten gelten hingegen Kosten für Altlastensanierungen oder Aushubarbeiten im Hinblick auf einen Ersatzneubau.

Was gilt als Ersatzneubau?

Ersatzneubauten im steuerlichen Sinn sind dadurch gekennzeichnet, dass ein Ersatzbau innert angemessener Frist, in der Regel innert zweier Jahre, nach dem Rückbau eines Wohn- oder eines gemischt genutzten Gebäudes auf demselben Grundstück errichtet wird. Zudem muss der Ersatzbau eine gleichartige Nutzung aufweisen. Daran fehlt es zum Beispiel, wenn ein bisher unbeheiztes Gebäude neu beheizt, oder wenn ein ausschliesslich gewerblich genutztes Gebäude durch ein Wohngebäude ersetzt wird.

Abzugsmöglichkeit in nachfolgenden Jahren

Werden alte Liegenschaften umfassend saniert oder durch einen zeitgemässen Bau ersetzt, können die Kosten schnell mehrere hunderttausend Franken betragen. Bisher konnte der Hauseigentümer die abziehbaren Liegenschaftskosten nur im betreffenden Steuerjahr geltend machen. Waren die Kosten höher als das Reineinkommen, fielen in diesem Steuerjahr keine Einkommenssteuer an. Der Kostenüberhang konnte zum Leidwesen des Steuerpflichtigen in den Folgejahren nicht abgezogen werden und fielen ins Leere. Dies ändert sich nun: Neu können Investitionskosten, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, sowie die Rückbaukosten im Hinblick auf Ersatzneubauten, welche das Reineinkommen übersteigen, auch im nächsten Steuerjahr abgezogen werden. Bleibt auch danach ein Kostenüberhang aus dem Vorjahr bestehen, kann dieser im nachfolgenden dritten Steuerjahr noch geltend gemacht werden. Die Investitionen in einem Steuerjahr können damit die Einkommenssteuern während maximal drei Steuerperioden reduzieren. Der Steuerpflichtigen hat jedoch weiterhin das Wahlrecht, anstelle der bisher nicht berücksichtigten Kosten den Pauschalabzug geltend zu machen.

Wer ist abzugsberechtigt?

Das Recht zur steuerlichen Geltendmachung der Ersatzneubaukosten steht nur jener Person zu, welche den Ersatzneubau auch tatsächlich vornimmt. In der Praxis können die Kosten bereits abgezogen werden, wenn ein konkretes Projekt besteht. Wird dieses innert Frist nicht realisiert, wird der (zu Unrecht vorgenommene Abzug) in einem Nachsteuerverfahren korrigiert.

Bei einem Verkauf des Grundstücks kann der Verkäufer seine Investitionskosten unverändert geltend machen, selbst in Steuerperioden nach dem Verkauf. Dessen ungeachtet kann der Käufer seinerseits den Paschalabzug vornehmen. Analoges soll auch bei Grundstückübertragungen durch Schenkung oder Erbvorbezug gelten. Ob auch die Erben im Falle einer Erbschaft die vom Erblasser noch nicht geltend gemachten Kosten geltend machen können, wurde von der Steuerverwaltung noch nicht abschliessend entschieden. Korrekterweise sollte dies möglich sein, denn die Erben treten ohne weiteres in die Steuerpflicht des Erblassers ein (mit Ausnahme von allfälligen Strafsteuern des Erblassers).

GHR TaxTeam

Regina Schlup Guignard, dipl. Steuerexpertin (reginaschlup@ghr.ch)

(gerhardroth@ghr.ch)