



GUT BERATEN
HANDELN.

NEUE LIEGENSCHAFTSKOSTEN- VERORDNUNG AB 1. JANUAR 2020 - UMSETZUNG ENERGIESTRATEGIE 2050

WORUM GEHT ES BEI DER LIEGENSCHAFTSKOSTENVERORDNUNG AB 1. JANUAR 2020?

Bisher galten die Kosten für ein Haus oder eine Eigentumswohnung beim Erwerb vollumfänglich als Lebenshaltungskosten. Der Kaufpreis musste aus versteuerten Mitteln erbracht werden. Es spielte keine Rolle, ob das Wohneigentum schlüsselfertig gekauft wurde, ein Neubau auf einer bisher unbebauten Landparzelle errichtet wurde oder ob zuerst eine Altliegenschaft abgebrochen und dann ein Haus erstellt wurde – ein sogenannter «Ersatzneubau». Die Kosten waren in keinem Fall steuerlich abzugsfähig.

Neu können die Kosten bei Abbruch eines alten Hauses und Erstellung eines Ersatzneubaus teilweise und unter gewissen Vorgaben analog den Unterhaltskosten steuerlich geltend gemacht werden. Dadurch können massive Steuereinsparungen bei den Einkommenssteuern erzielt werden. Die Liegenschaftskostenverordnung bietet ein sehr grosses Steueroptimierungspotenzial.

Neu sind den Unterhaltskosten auch Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau gleichgestellt. Investitionskosten, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, sind in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in welcher die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können. Dasselbe gilt für Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau.

Die steuerlichen Beschlüsse des Bundesgesetzgebers zum ersten Massnahmenpaket für die Umsetzung der Energiestrategie 2050 kommen einer Zäsur gleich. So sind zugunsten energiepolitischer Ziele die nachstehend genannten Massnahmen ins Bundesrecht (DBG) und ins StHG aufgenommen worden:

Steuererleichterungen der am 30.09.2016 verabschiedete Vorlage im Gebäudebereich (BBl 2016 7683):

1. Abzugsfähigkeit der Rückbaukosten für den Ersatzneubau (Art. 32 Abs. 2 dritter Satz DBG und Art. 9 Abs. 3 Bst. a StHG);
2. Übertragungsmöglichkeit der Investitionskosten, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, einschliesslich der Rückbaukosten auf die zwei nachfolgenden Steuerperioden, solange die Aufwendungen im Jahr, in denen sie angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können (Art. 32 Abs. 2bis DBG und Art. 9 Abs. 3bis StHG).

Die vom Parlament beschlossenen zusätzlichen Steuererleichterungen im Gebäudebereich sind auslegungsbedürftig. So hat der Bundesgesetzgeber neue Begriffe eingeführt, die das geltende Steuerrecht so nicht kennt. Zu erwähnen sind namentlich die «Rückbaukosten» und die «Ersatzneubauten». Die neuen Normen sind auf tieferer Stufe zu konkretisieren und veranlagungstauglich auszugestalten. Wir dürfen auf die entsprechenden verwaltungsinternen Weisungen gespannt sein.

ABZUGSFÄHIGE RÜCKBAUKOSTEN IM HINBLICK AUF EINEN ERSATZNEUBAU – WAS IST ABZUGSFÄHIG?

Unter gewissen Voraussetzungen sind die Rückbaukosten abzugsfähig und lassen sich analog der energiesparenden Investitionskosten in die zwei nachfolgenden Steuerperioden übertragen.

- Der Abriss wie auch der Neubau wird von derselben steuerpflichtigen Person realisiert
- Der Ersatzbau wird innert angemessener Frist auf demselben Grundstück erstellt
- Gleichartige Nutzung der Gebäude

Diese Aufwendungen gelten als Rückbaukosten

Abbruch des vorbestehenden Gebäudes

Abtransport und die Entsorgung von Bauschutt

Diese Aufwendungen sind keine Rückbaukosten

Altlastensanierung des Bodens

Geländeverschiebungen

Zusätzliche Aushubarbeiten

Planierungsarbeiten

WIE LANGE SIND ENERGIEMINDERNDE INVESTITIONEN UND RÜCKBAUKOSTEN ABZUGSFÄHIG?

Bis jetzt konnten nur die energiemindernden Massnahmen steuerlich geltend gemacht werden, jedoch nur in derselben Steuerperiode. Oft war eine solche Investition jedoch höher als das im selben Jahr erzielte Einkommen – ein Teil der Investition fiel damit «ins Leere». Neu können Investitionskosten, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, einschliesslich der Rückbaukosten nicht nur in einem Jahr, sondern in bis zu drei Jahren geltend gemacht werden.

Durch die Ausdehnung auf drei Steuerperioden kann die Steuerbelastung bei hohen Investitionen deutlich vermindert werden. Es ist davon auszugehen, dass viele Betroffene gar für drei Jahre keine Steuern zu bezahlen haben.

UNSERE EMPFEHLUNGEN:

Lassen Sie sich bei umfangreichen Projekten/Renovationsprojekten oder einem Ersatzneubau beraten und klären Sie die steuerlichen Folgen zeitgleich bei uns ab.

BEI FRAGEN UND FÜR EINE UMFASSENDE BERATUNG WENDEN SIE SICH AN IHREN MANDATSLEITER ODER AN:



Herr Thomas Germann
Geschäftsführer, Partner,
Bereichsleiter Treuhand und Recht
lic. jur., Steuerexperte
Tel.: +41 61 467 96 62
thomas.germann@ageba.ch



AGEBA TREUHAND AG

STEPHAN REVISIONS AG