

# GUTE NACHRICHTEN FÜR HAUSBESITZER

## Wer viel Geld für eine Totalsanierung oder grössere Umbauten der eigenen vier Wände in die Hand nimmt, darf sich über stark verbesserte Abzugsmöglichkeiten freuen.

Wenn es um die Abzüge von Unterhaltskosten in der Steuererklärung geht, heisst die Grundregel: «Werterhaltende» Unterhaltskosten kann man vom steuerbaren Einkommen abziehen, «wertvermehrende» hingegen nicht. Bei einer Totalsanierung oder weitreichenden Umbauten galt bisher aber eine andere Logik. Weil die Kosten dafür naturgemäss hoch sind, lautete das Argument, es handle sich dabei «wirtschaftlich» gesehen fast automatisch um einen Neubau. Mit dieser Praxishandhabung wurde die steuerliche Abzugsfähigkeit vom Tisch gewischt.

### Jetzt wird differenziert hingeschaut

Diese Praxis hat das Bundesgericht unlängst mit einem wichtigen Leiturteil gekippt. Zu beurteilen war ein Fall, in dem ein Ehepaar ein renovationsbedürftiges Bauernhaus im Kanton Jura erworben hatte, das es einer umfassenden Sanierung unterzog. Die Steuerbehörden haben die

damit verbundenen Kosten als nicht-abzugsfähig eingestuft. Die Totalsanierung sei mit sehr umfassenden Eingriffen in die Bausubstanz verbunden und das Ganze gemäss geltender Praxis deshalb als «wirtschaftlicher Neubau» zu betrachten. Von Steuerabzügen im Sinne von Unterhaltskosten für die Liegenschaft könne nicht die Rede sein. Das betroffene Ehepaar war nicht einverstanden und ging mit dem Fall bis vors höchste Gericht. Das Bundesgericht kam zum Schluss, dass die undifferenzierte rein «wirtschaftliche» Betrachtungsweise in der Tat nicht mehr haltbar ist. Das bedeutet konkret, dass die verschiedenen baulichen Massnahmen neu nach objektiv-technischen Kriterien einer Einzelbetrachtung unterzogen werden. Ein Beispiel: Ein Dach hatte die Liegenschaft schon vorher; wenn dieses nun totalsaniert wird, ist das weitgehend eine werterhaltende Massnahme, die steuerlich abzugsberechtigt ist. Wenn hingegen die Grundmauern versetzt werden, um die Wohnfläche zu vergrössern und gleichzeitig auch noch einen Lift und zwei zusätzliche Badezimmer einzubauen, dann dürften dies weitgehend wertvermehrende Liegenschaftskosten sein. Der steuerlich relevante Split ergibt sich, wie bereits erwähnt, aus der individuellen objektiv-technischen Betrachtung.

### Folgen für die Gewinnsteuer

Was bei Liegenschaftskosten generell gilt, ist auch nach der skizzierten Praxisänderung gültig. So sind werterhaltende Ausgaben vom steuerbaren Einkommen abzugsberechtigt, wertvermehrende Investitionen werden hingegen später bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer berücksichtigt. Immobilienbesitzer, denen nach der bisher geltenden Praxis des «wirtschaftlichen Neubaus» die Steuerabzüge verweigert wurden, sollten die damit verbundenen Dokumente und Belege aufbewahren.

### Sorgfältig dokumentieren

So oder so sollte man bei grösseren Sanierungen und Umbauten die ausgeführten Arbeiten detailliert dokumentieren. Das beinhaltet neben Plänen, Offerten und Rechnungen auch Fotos, die einen Vorher-nachher-Vergleich der renovierten oder ersetzten Bauteile ermöglichen. Denn wenn es zu unterschiedlichen Bewertungen der steuerlichen Abzugsfähigkeit kommt, liegt die Beweislast gegenüber der Steuerbehörde beim Steuerpflichtigen. Das ist auch wichtig, um spätere Probleme im Zusammenhang mit der Grundstückgewinnsteuer zu vermeiden. Ohne genaue Dokumentation wird es schwierig.

*Gastautor: Lukas Herzog, Vizepräsident des Schweizerischen Treuhänderverbands TREUHAND|SUISSE Sektion Zürich*



Für Sanierungen und grössere Umbauten gibt es künftig mehr Abzugsmöglichkeiten.