

# GUTE NACHRICHTEN FÜR HAUSBESITZER

**Wer viel Geld für eine Total-sanierung oder grössere Umbauten der eigenen vier Wände in die Hand nimmt, darf sich über einen Entscheid des Bundesgerichts freuen. Die Abzugsmöglichkeiten haben sich stark verbessert.**

Wenn es um die Abzugsmöglichkeiten in der Steuererklärung geht, kennen die meisten Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer diese wichtige Grundregel: Sogenannte werterhaltende Unterhaltskosten kann man vom steuerbaren Einkommen abziehen, wertvermehrende hingegen nicht. Je nach Charakter der Arbeit kann sich für die Steuerabzüge ein Kostensplit ergeben. Zum Beispiel wenn man die Küche komplett umbaut und dabei hochwertigere Materialien verwendet als vorher oder wenn man zusätzliche und exklusivere Geräte einbaut. Diese Logik ist nachvollziehbar. Das Problem: Bei einer Total-sanierung oder weitreichenden Umbauten galt sie seit einiger Zeit nicht mehr. Weil die Kosten dafür naturgemäss hoch sind, lautete das Argument, es handle sich bei solchen Eingriffen «wirtschaftlich» gesehen fast automatisch um einen Neubau. Mit dieser Praxishandhabung wurde die steuerliche Abzugsfähigkeit pauschal vom Tisch gewischt.

## **Jetzt wird differenziert hingeschaut**

Diese Praxis hat das Bundesgericht unlängst mit einem wichtigen Leit-

urteil gekippt. Zu beurteilen war ein Fall, in dem ein Ehepaar ein stark renovationsbedürftiges Bauernhaus im Kanton Jura erworben hatte, das es einer umfassenden Sanierung unterzog. Die Steuerbehörden haben die damit verbundenen Kosten als nicht abzugsfähig eingestuft. Das pauschale Argument: Die Total-sanierung sei mit sehr umfassenden Eingriffen in die Bausubstanz verbunden und das Ganze gemäss geltender

## **«Bauliche Massnahmen werden neu einer Einzelbetrachtung unterzogen.»**

Praxis deshalb als «wirtschaftlicher Neubau» zu betrachten. Von Steuerabzügen im Sinne von Unterhaltskosten für die Liegenschaft könne nicht die Rede sein. Das betroffene Ehepaar wollte diese pauschale Einschätzung nicht teilen und ging mit dem Fall bis vors höchste Gericht. Das Bundesgericht kam zu dem Schluss, dass die undifferenzierte rein «wirtschaftliche» Betrachtungsweise in der Tat nicht mehr haltbar ist. Dabei spielte hinein, dass sich in den letzten Jahren die Steuergesetzgebung im Zusammenhang mit Ersatzneubauten (Abbruch und Neubau einer Liegenschaft) weiterentwickelt hat. Kurzum, auch Total-sanierungen und Umbauten müssen neu nach den verschiedenen Kategorien von Aufwendungen (warterhaltend, wertvermehrend) differenziert angeschaut

werden. Das bedeutet konkret, dass die verschiedenen baulichen Massnahmen nach objektiv-technischen Kriterien einer Einzelbetrachtung unterzogen werden. Ein etwas plakatives Beispiel zur Veranschaulichung: Ein Dach hatte die Liegenschaft schon vorher; wenn dieses nun total-sanieren wird, ist das weitgehend eine werterhaltende Massnahme, die steuerlich abzugsberechtigt ist. Wenn hingegen die Grundmauern versetzt

werden, um die Wohnfläche zu vergrössern und gleichzeitig noch einen Lift und zwei zusätzliche Badezimmer einzubauen, dann dürften das weitgehend wertvermehrende Liegenschaftskosten sein. Der genaue Split ergibt sich, wie bereits erwähnt, aus der individuellen objektiv-technischen Betrachtung.

## **Folgen für die Gewinnsteuer**

Was bei Liegenschaftskosten ganz 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, um spätere Probleme im Zusammenhang mit der Grundstückgewinnsteuer zu vermeiden.

## **Sorgfältig dokumentieren**

So oder so sollte man bei grösseren Sanierungen und Umbauten die ausgeführten Arbeiten detailliert dokumentieren. Das beinhaltet neben Plänen, detaillierten Offerten und Rechnungen idealerweise 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. Ohne genaue Dokumentation wird das schwierig.



**Lukas Herzog**

Vizepräsident des Schweizerischen Treuhänderverbands  
TREUHAND|SUISSE, Sektion Zürich