

Martin Dettwiler  
dipl. Steuerexperte  
Mitglied EXPERTsuisse (?)  
Tretor AG  
4410 Liestal  
E-Mail: [martin.dettwiler@tretor.ch](mailto:martin.dettwiler@tretor.ch)

## Steuern sparen mit Liegenschaftsunterhalt

Im Bereich der Liegenschaftsunterhaltskosten besteht steuerlich ein substanzielles Optimierungspotential, das durch verhältnismässig einfache Planung genutzt werden kann. Mit der Einführung der Liegenschaftskostenverordnung auf Bundesebene kommen per 1. Januar 2020 gewichtige neue Optimierungsmöglichkeiten für private Liegenschaftsbesitzer hinzu.

Unsere Steuerlandschaft ist komplex. Diese trifft in besonderem Masse auf Liegenschaftsbesitz zu. So bestehen für Liegenschaftsbesitzer eine Vielzahl von Steuersachverhalten, welche allesamt bekannt sein sollten - es aber oft nicht sind - um Steueroptimierungsmöglichkeiten nutzen zu können. Wie so oft bei den Steuern führt nämlich Unwissenheit und damit falsche Planung zu vermeidbaren Steuerfolgen. Es lohnt sich deshalb auch der Blick auf die sich stetig ändernden gesetzlichen Rahmenbedingungen.

### **Einkommen und Gewinnungskosten**

Steuerrechtlich betrachtet stellen Ausgaben für den Liegenschaftsunterhalt sogenannte Gewinnungskosten dar. Diese fallen an, um ein steuerlich relevantes Einkommen überhaupt erst erzielen zu können und sind folgerichtig abzugsfähig. Beim Liegenschaftsunterhalt wird zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Unterhaltskosten unterschieden. Während erstere zum Abzug vom steuerbaren Einkommen zugelassen sind, gelten letztere als nicht abzugsfähig, können aber allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt bei einem Verkauf bei der Grundstückgewinnsteuer in Anrechnung gebracht werden. Da diese Abgrenzung in der Praxis bisweilen grosse Schwierigkeiten bereitet, haben fast alle Kantone Merkblätter zum Thema Liegenschaftsunterhalt publiziert. Gerade bei grösseren Umbauprojekten lohnt sich in der Regel ein Blick in diese Dokumente.

Damit Gewinnungskosten steuerlich geltend gemacht werden können, muss also ein steuerlich relevantes Einkommen gegenübergestellt werden können. Bei vermieteten Liegenschaften ist die Herleitung naheliegend. Aus der Vermietung resultieren in der Regel Mietzinseinnahmen. Bei selbstbewohnten Liegenschaften verwendet die Steuerverwaltung anstelle der offensichtlich fehlenden Mietzinserträge als Ersatzwert den Eigenmietwert. Der Wegfall des Eigenmietwertes wird

politisch zwar immer wieder heftig diskutiert, bislang sind sämtliche Versuche in diese Richtung jedoch gescheitert. Der Liegenschaftsbesitzer versteuert also entweder die Mietzinseinnahmen oder den Eigenmietwert und kann dafür sämtliche anfallenden werterhaltenden Unterhaltskosten zum Abzug bringen.

### **Unterhaltskosten und Pauschalabzug**

Um die Sache noch ein wenig komplizierter zu machen: Den privaten Liegenschaftsbesitzern steht es frei, jedes Jahr zwischen den effektiven (wernerhaltenden) Liegenschaftsunterhaltskosten oder aber einen Pauschalabzug zu wählen. Dieser Pauschalabzug variiert je nach Kanton und Alter der Liegenschaft. So beträgt der Pauschalabzug für Liegenschaften unter 10 Jahren beim Bund 10 Prozent und im Kanton Baselland 20 Prozent. Bei Gebäuden die älter als 10 Jahre sind, erhöhen sich die pauschalen Abzüge beim Bund auf 20, beim Kanton Baselland auf 25 Prozent. Der Kanton Basel-Stadt übernimmt die Sätze des Bundes. Die Pauschalabzüge sind damit – vor allem bei älteren Gebäuden – verhältnismässig komfortabel ausgestattet. Der Steuerpflichtige profitiert von den Pauschalabzügen unabhängig davon, ob effektive Liegenschaftsunterhaltskosten angefallen sind oder nicht.

Daraus ergibt sich ein interessantes Optimierungspotential, wenn im Rahmen der Planung die effektiven Liegenschaftsunterhaltskosten auf bestimmte, vordefinierte Jahre konzentriert werden, hingegen in den Zwischenjahren der Pauschalabzug geltend gemacht wird. Durch die Konzentration der effektiven Liegenschaftsunterhaltskosten auf einzelne Jahre wird in diesen Jahren der effektive Liegenschaftsunterhalt mutmasslich über dem abzugsfähigen Pauschalbetrag liegen, womit diese Ausgaben steuerlich entsprechend geltend gemacht werden können. Bewegen sich dagegen die effektiven Ausgaben immer innerhalb der Pauschale, verfallen diese steuerlich unwirksam.

### **Neue Verordnung und neue Abzugsmöglichkeiten**

Mit dem Inkrafttreten der Liegenschaftskostenverordnung des Bundes auf 1. Januar 2020 werden substantielle Verbesserungen für private Liegenschaftsbesitzer umgesetzt. Die Kantone müssen Ihre Gesetzgebung zum gleichen Zeitpunkt hin ebenfalls anpassen. So können neu auch die Abbruchkosten eines alten Hauses bei Erstellung eines Ersatzneubaus geltend gemacht werden. Diese Kosten, sowie die bislang schon abzugsfähigen Investitionskosten, welche dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, dürfen neu auch in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abgezogen werden, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in welcher die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden konnten.

Damit wird klar: Steuerplanung ist bei Liegenschaftsbesitz unerlässlich. Grössere Umbauten, Käufe und Verkäufe, Abbruch und Neubau sowie die Fragestellung, ob Liegenschaften besser im Privat-

oder im Geschäftsvermögen gehalten werden (insbesondere bei Renditeobjekten) sollten individuell überprüft und beurteilt werden, um ein steuerlich optimiertes Vorgehen zu erreichen. Der Beizug eines Experten dürfte sich lohnen.