



## Fachartikel: Steuertipp Nr. 21: Liegenschaftskostenverordnung ab 1.1.2020

12. Dezember 2018

Hanspeter Baumann, dipl. Treuhandexperte, Partner; Thomas Schwab, Rechtsanwalt, dipl. Steuerexperte

**Der Titel «Liegenschaftskosten» mag wenig verlockend klingen. Aber aufgepasst: Die neue Verordnung hat es in sich und ermöglicht Steueroptimierungen in einem noch nie dagewesenen Ausmass. Weiterlesen lohnt sich!**

### Was galt bisher bei Liegenschaften?

Seit Beginn der Steuererhebung in der Schweiz galten die Kosten für ein Haus oder eine Eigentumswohnung 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. Die Kosten waren in keinem Fall steuerlich abzugsfähig.

### Neuregelung im Überblick

Neu können energiesparende Investitionskosten eines Jahres während bis zu drei Steuerperioden geltend gemacht werden. Zudem können Abbruchkosten bei **Abbruch eines alten Hauses** und Erstellung eines **Ersatzneubaus** unter gewissen Vorgaben analog den **Unterhaltskosten** steuerlich geltend gemacht werden. Die Liegenschaftskostenverordnung bietet damit ein erweitertes Steueroptimierungspotenzial.

### Worum geht es bei der Liegenschaftskostenverordnung ab 1.1.2020?

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 gleiche Regelung gibt es im Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG). Die steuerlichen Bestimmungen bei der direkten Bundessteuer (DBG) treten am 01.01.2020 in Kraft. Jene im StHG treten am 01.01.2018 in Kraft. Die Kantone passen ihre Gesetzgebung innert zwei Jahren an, das heisst bis spätestens am 01.01.2020. Nach Ablauf dieser Frist finden die Regelungen des StHG direkt Anwendung, wenn das kantonale Steuerrecht diesen widerspricht.

### Wie kam es zu diesem neuen Steuergesetz?

Die Energiestrategie 2050 wird schrittweise umgesetzt. Das erste Paket wurde vom Stimmbürger am 21. Mai 2017 mit 58 Prozent Zustimmung angenommen. Im Abstimmungsbüchlein (Erläuterungen des Bundesrates) war unter anderem zu lesen:

*«Steuererleichterungen für energetische Gebäudesanierungen: Steuerabzüge können im Jahr der Sanierung und neu auch in den zwei folgenden Steuerperioden geltend gemacht werden. Zudem können die Abbruchkosten neu von den Steuern abgezogen werden, wenn ein Altbau durch einen energetisch besseren Neubau ersetzt wird»*

## Wie wirkt sich die neue Liegenschaftskostenverordnung ab 2020 auf die Steuern aus?

Bis jetzt konnten energiemindernde 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 die steuerlich abzugsfähigen Kosten 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. Am besten wird dies anhand eines Beispiels sichtbar:

### Beispiel Ehepaar Müller, Liestal

Das Ehepaar Müller plante ursprünglich, im Jahr 2019 ein privat gehaltenes Mehrfamilienhaus aus den Sechzigerjahren für 600'000 Franken energetisch zu renovieren. Der Baubeginn wird neu um ein Jahr aufgeschoben, so dass die Kosten erst im Jahr 2020 entstehen.

Das Ehepaar hat Reineinkommen von 200'000 Franken pro Jahr. Auf diese Weise können die Einkommenssteuern während drei Jahren vollumfänglich vermieden und der Ersatzneubau kann mit steuerbarem Einkommen verrechnet werden.

#### Bezeichnung

#### Franken

Steuerbelastung bei einem Reineinkommen von 200'000 Franken in Liestal

ca. 55'000

Steuerbelastung während drei Jahren

ca. 165'000

Durch die geschickte Steuerplanung fallen in den Jahren 2020 bis 2022 keine Steuern an. Beim eingesparten Steuerbetrag von 165'000 Franken handelt es sich im wahrsten Sinne um einen «fürstlichen» Zustupf der Allgemeinheit.

Wird ein Gebäude nicht renoviert, sondern im Hinblick auf einen Ersatzneubau abgerissen, können neu die Abbruchkosten geltend gemacht werden. Bis jetzt konnten in diesem Fall keinerlei Kosten steuerlich zum Abzug gebracht werden. Auch diese Kosten können auf bis zu drei Jahre verteilt werden. Es wird also ein Anreiz geschaffen, alte Gebäude komplett zu ersetzen.

## Fazit

Entscheidend für die Realisierung von steuerlichen Einsparungen ist die entsprechende Steuerplanung. Planen Sie die Baukosten und prüfen Sie, ob das steuerbare Einkommen des Investitionsjahres und der beiden Folgejahre ausreicht, um die abzugsfähigen Kosten zu decken. Das Ziel der Steuerplanung sollte sein, dass der steuerlich abzugsfähige Aufwand mit steuerbarem Einkommen verrechnet werden kann und nicht «ins Leere» fällt. Ihr BDO-Steuerberater ist Ihnen bei der Steuerplanung gerne behilflich.

## DRUCKEN ODER TEILEN



Weitere Artikel und Publikationen finden Sie über das obenstehende Suchfeld oder im Menü unter «Themen».

---

Sichern Sie sich Ihren Wissensvorsprung und abonnieren Sie die BDO News und Einblicke.

---

### **Ansprechpartner**



#### **HANSPETER BAUMANN** ▶

Leiter Spezialmandate, Partner - Treuhand

Liestal

061 927 87 05

#### **THOMAS SCHWAB** ▶

Leiter Steuern & Recht

Basel

061 317 37 72