

LIEGENSCHAFTSUNTERHALT UND RENOVATIONEN RICHTIG PLANEN

Eine sorgfältige Steuerplanung lohnt sich - sowohl bei privaten Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum als auch bei Mehrfamilienhäusern. Stimmen Sie Ihre steuerpflichtigen Einkünfte und steuerlich abzugsfähigen Positionen optimal aufeinander ab und schöpfen Sie das vorhandene Sparpotenzial aus.

Was gilt bei Liegenschaften?



Achten Sie darauf, dass die abzugsfähigen Aufwendungen stets im selben Jahr mit steuerbaren Einkünften verrechnet werden können und steuerlich nicht «ins Leere fallen». Der «Steuerspareffekt» ist in höherer Progression effektiver als wenn das steuerbare Einkommen durch Abzüge auf nahezu null gesenkt wird. Zwei Faktoren sind für den Erfolg entscheidend: Das Erkennen der steuerlich abzugsfähigen Aufwendungen und das Timing der Unterhaltsarbeiten.

Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Zudem können auch Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, im Sinne von Unterhaltskosten abgezogen werden.

Worum geht es bei der Liegenschaftskostenverordnung ab 01.01.2020?



Dasselbe gilt für Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau.

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

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



einen Ersatzneubau vornehmen, deutlich vermindert. Es ist davon auszugehen, dass viele Betroffene für drei Jahre keine Steuern bezahlen. Wir veranschaulichen dies im rechts aufgeführten Beispiel.

Bei Ersatzneubauten konnten bisher keine Abzüge für Liegenschaftsunterhalt und energieeinsparende Investitionen vorgenommen werden. Durch die Neuregelung wird dies ab dem Jahr 2020 möglich sein. Insbesondere können die steuerlich abzugsfähigen Kosten nicht nur in einem Jahr, sondern in bis zu drei Jahren geltend gemacht werden. Dadurch wird die Steuerbelastung von Personen, welche

Vergleich: So viele Steuern lassen sich 2019 und ab 2020 sparen

Sanierung Einfamilienhaus in Dietikon ZH

Unterhaltskosten in Franken

Ersatz Ölheizung durch Wärmepumpe mit Erdsonde*	50'000
Wärmedämmung Fassade*	60'000
Ersatz altes Dach	65'000
Einbau Fotovoltaikanlage*	10'000
Einbau wärmedämmende Fenster*	30'000
Ersatz alte Küche	40'000
Diverse weitere Unterhaltsarbeiten	30'000

Kosten für die gesamte Sanierung 285'000

* Kosten für energiesparende Sanierungen: Wenn das steuerbare Einkommen in einem Jahr auf null sinkt, werden diese Kosten ab 2020 auf das Folgejahr übertragen.

Annahmen:

Ehepaar in Dietikon ZH, 2 Kinder

Steuerbares Einkommen: 140'000 Franken, aktuelle Steuersätze

	Heutige Regelung	Neue Regelung*			
	2019	2020	2021	2022	
Steuerbares Einkommen	140'000	140'000	140'000	140'000	
./ Kosten für die Gesamtsanierung	-285'000	-285'000	0	0	
./ Übertrag Sanierungskosten Vorjahr	0	0	-145'000	-5'000	
Steuerbares Einkommen inkl. Sanierung	-145'000	-145'000	-5'000	135'000	
Total Einkommenssteuern	0	0	0	21'500	
Steuerersparnis pro Jahr	23'000	23'000	23'000	1'500	
Steuerersparnis total	23'000		47'500		

«Entscheidend für die Realisierung Ihrer steuerlichen Einsparungen ist die Planung. Ziel ist, dass der steuerlich abzugsfähige Aufwand mit Ihrem steuerbaren Einkommen verrechnet wird. Unsere Experten unterstützen Sie bei der Steuerplanung.»

Denis Boivin

Leiter Produktbereich Steuern & Recht Schweiz,

Partner

Unsere Ansprechpartner



Markus Häller

Leiter Steuern & Recht
Nordwestschweiz
Partner

markus.haeller@bdo.ch



Martin Häuselmann

Leiter Steuern & Recht
Mittelland
Partner

martin.haueselmann@bdo.ch



Tom Kaufmann

Leiter Steuern & Recht
Zentralschweiz
Partner

tom.kaufmann@bdo.ch



Stefan Piller

Leiter Private Clients
Zürich-Ostschweiz
Partner

stefan.piller@bdo.ch



Nicolas Duc

Leiter Steuern & Recht
Westschweiz
Partner

nicolas.duc@bdo.ch



BDO AG

BDO AG ist eine der führenden Wirtschaftsprüfungs-, Treuhand- und Beratungsgesellschaften der Schweiz. Zu ihren Kernkompetenzen zählen Dienstleistungen in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Financial Services, Treuhand, Steuer- und Rechtsberatung sowie Unternehmensberatung. Mit 34 Niederlassungen verfügt BDO über das dichteste Filialnetz der Branche. Persönliche Nähe und Kompetenz gelten bei den rund 1'300 Mitarbeitenden als wichtige Voraussetzung für erfolgreiche und nachhaltige Kundenbeziehungen. BDO AG prüft und berät Unternehmen aus Industrie- und Dienstleistungsbereichen; dazu gehören kleine und mittlere Unternehmen, börsennotierte Firmen, Öffentliche Verwaltungen und Non-Profit-Organisationen.

Für international ausgerichtete Kundinnen und Kunden wird die globale BDO Organisation in über 160 Ländern genutzt. BDO AG hat ihren Hauptsitz in Zürich und ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes mit Hauptsitz in Brüssel (B).

www.bdo.ch

