

Quasi-Neubau und die Steuerfolgen

Steuern Planen Sie, eine stark renovierungsbedürftige Liegenschaft zu sanieren, das heisst einen Quasi-Neubau oder eine Totalsanierung? Dann sollten Sie die geänderte Steuerpraxis kennen.

Anja Gabriel
Dipl. Steuerexpertin bei BDO

Das Bundesgericht hat im Februar 2023 eine Praxisänderung vorgenommen. Diese betrifft den sogenannten Quasi-Neubau, der auch wirtschaftlicher Neubau genannt wird. Dabei geht es darum, dass bisher bei sehr umfangreichen Umbauten von Liegenschaften sämtliche Umbaukosten von den Steuerbehörden als Investitionskosten qualifiziert wurden und keine Unterscheidung zwischen Investitionskosten und Liegenschaftsunterhaltskosten vorgenommen wurde.

Diese Lösung war für Steuerpflichtige oft nachteilig, da Liegenschaftsunterhaltskosten bei der jährlichen Einkommenssteuer in Abzug gebracht werden können, während Investitionskosten erst bei einem späteren Verkauf zu einem Steuereffekt führen.

Folgendes qualifiziert als Quasi-Neubau:

- Totalsanierung, bei der die wesentlichen Bereiche betroffen sind.
- Gebäudeauskernung, bei der lediglich die Gebäudehülle bestehen bleibt.
- Grundlegende Nutzungsänderung.
- Die Investitionskosten übersteigen die Anlagekosten/den Kaufpreis der Liegenschaft.

Was ändert sich nun?

Das Bundesgericht hat in einem Urteil vom Februar 2023 den Begriff des «wirtschaftlichen Neubaus» aufgegeben. Dies bedeutet, dass bei einer Totalsanierung nicht sämtliche Umbaukosten in einen Topf geworfen werden dürfen, sondern für sämtliche Kosten einzeln geprüft werden muss, ob es sich um Liegenschaftsunterhaltskosten oder um Investitionen handelt. Die Alles-oder-nichts-Regel darf von den Steuerbehörden nicht mehr angewendet werden.

Für Liegenschaftseigentümer sowie die Steuerbehörden bedeutet dies einen beträchtlich höheren Aufwand, da bei sämtlichen Umbaukosten eine entsprechende Qualifikation vorzunehmen ist. Aus Sicht der Liegenschaftseigentümer wird sich dieser zusätzliche Arbeitsaufwand jedoch in den meisten Fällen lohnen, da die Kosten, die als Liegenschaftsunterhaltskosten qualifizieren, bereits bei der Einkommenssteuer in Abzug gebracht werden können.

Was, wenn mein Umbau bereits einige Zeit zurückliegt?

Die durch das Bundesgericht geänderte Gerichtspraxis gilt für alle noch offenen Steuerveranlagungen. Sofern Sie einen Umbau getätigt haben, sich die Steuerbe-

hörden auf die Qualifikation des Quasi-Neubaus stützen und das entsprechende Jahr noch nicht definitiv veranlagt ist, empfehlen wir Ihnen, mit dem Gemeindesteueramt Kontakt aufzunehmen.

Wie dokumentiere ich meinen Umbau?

Steuermindernde Tatsachen sind von den steuerpflichtigen Personen zu beweisen. Dies bedeutet, dass Liegenschaftsbesitzer belegen und begründen müssen, weshalb ihnen ein Liegenschaftsunterhaltsabzug zusteht. Folglich ist eine gute Dokumentation durch die Steuerpflichtigen unerlässlich. Wir empfehlen Ihnen, folgende Massnahmen zu treffen:

- Ausführliche Bilder vorher/nachher.
- Aufbewahrung der Pläne des Architekten.
- Aufbewahrung sämtlicher Rechnungen aus dem Umbau.

Investitionen, die dem Energiesparen und Umweltschutz dienen

Da seit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung bei einem umfänglichen Umbau nicht alle Ausgaben Investitionskosten darstellen, ist es für Liegenschaftsbesitzer wichtig zu wissen, dass seit dem 1. Januar 2020 Rückbaukosten sowie Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, den Unterhaltskosten gleichzustellen sind. Zudem können diese Kosten sowie Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau in den nachfolgenden zwei Steuerperioden vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in der die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden konnten (siehe dazu Beispiel rechts).

Vor Änderung der Rechtsprechung hätte dies bedeutet, dass sämtliche Umbaukosten von Fr. 700 000.– als Investitionskosten gelten und folglich die Einkommenssteuer auf einem Betrag von Fr. 120 000.– geschuldet ist.

Aufgrund der neuen Rechtsprechung ist nun jedoch für sämtliche Kosten eine Qualifikation vorzunehmen. Aufgrund der Angaben im Beispiel bedeutet dies, dass von den gesamten Umbaukosten Fr. 400 000.– Investitionskosten darstellen und erst bei einem späteren Verkauf der Liegenschaft zum Tragen kommen. Die Liegenschaftsunterhaltskosten sowie die Investitionskosten in Energiesparmassnahmen von insgesamt Fr. 300 000.– berechnen hingegen zum Abzug bei der Einkommenssteuer.

Im Jahr 2024 resultiert bei einem übrigen steuerbaren Einkommen von Fr. 120 000.– und abzugsfähigen Liegenschaftsunter-



Bei einer umfassenden Sanierung müssen die Steuerbehörden neu zwischen Investitionskosten und Liegenschaftsunterhaltskosten unterscheiden. Letztere können bei der jährlichen Einkommenssteuer in Abzug gebracht werden.

BILD: PARILOV – STOCK.ADOBE.COM

Beispiel

Umbaukosten im Jahr 2024 von Fr. 700 000.–;
übriges steuerbares Einkommen von Fr. 120 000.–

Total Umbaukosten	Investitionskosten resp. Anlagekosten (nicht abzugsfähig)	Liegenschaftsunterhaltskosten (abzugsfähig)	Investitionskosten in Energiesparmassnahmen (abzugsfähig)
Fr. 700 000.–	Fr. 400 000.–	Fr. 200 000.–	Fr. 100 000.–

haltskosten in Höhe von Fr. 300 000.– ein negatives steuerbares Einkommen von Fr. 180 000.–.

Aufgrund der seit 1. Januar 2020 herrschenden Gesetzesbestimmung ist es nun bei einem negativen steuerbaren Einkommen möglich, die Investitionskosten in Energiesparmassnahmen in Höhe von Fr. 100 000.– auf das Steuerjahr 2025 vorzutragen. Entsprechend reduziert sich das steuerbare Einkommen in der Steuerperiode 2025 um Fr. 100 000.–.

Sofern auch im Jahr 2025 nicht alle Investitionskosten aus Energiesparmassnahmen beim steuerbaren Einkommen abgezogen werden können, lassen sich diese auf die Steuerperiode 2026 vortragen.

Daher bringt der neue Bundesgerichtsentscheid vom Februar 2023 nicht nur eine allfällige Reduktion der Steuerlast im Jahr

des Umbaus mit sich, sondern im besten Fall auch in den zwei Folgejahren.

Die meisten Kantone verfügen über Merkblätter zum Thema Liegenschaftsunterhaltskosten, die bei der entsprechenden Qualifikation hilfreich sind.

Fazit

Bei einem sehr umfassenden Umbau kann von den Steuerbehörden die Alles-oder-nichts-Methode nicht mehr angewendet werden. Bei sämtlichen getätigten Umbauten ist zu prüfen, ob es sich um abzugsfähige Liegenschaftsunterhaltskosten oder um Investitionskosten handelt.

Bei einem entsprechenden Umbau ist es im Hinblick auf einen späteren Verkauf zudem empfehlenswert, eine detaillierte, übersichtliche Liste zu führen, auf der ersichtlich ist, in welchem Jahr welche Unterhaltskosten geltend gemacht wurden.

Steuerhotline

Steuern und Immobilien – beim HEV finden Sie Rat!

Wohneigentum wird auf vielfältige Art und Weise besteuert. So fallen im Zusammenhang mit einer Liegenschaft beispielsweise Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Vermögenssteuern, Einkommens- oder Ertragssteuern und Mehrwertsteuern an. Umso wichtiger ist es, die zulässigen Abzüge zu kennen. Die Steuerspezialisten von BDO geben Ihnen Auskunft.

Am **Mittwoch, 21. Februar 2024, 09.00–16.00 Uhr**, beantworten die Steuer- und Immobilienspezialisten von BDO Ihre Fragen. Rufen Sie am 21. Februar 2024 an: **Tel. 0800 438 438**



Markus Häller
Rechtsanwalt,
dipl. Steuerexperte,
Partner BDO AG



Lukas Kretz
Dipl. Steuerexperte,
stv. Bereichsleiter Steuern
und Recht, Partner BDO AG



Lukas Vogelbach
Dipl. Steuerexperte, BSc
Betriebsökonomie ZFH,
leit. Steuerberater, BDO AG

Aus dem HEV Verlag

Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschunzel

Der HEV-Ratgeber richtet sich vorgängig an private Immobilieneigentümer und dient bei Steuerfragen als Nachschlagewerk sowie als leicht verständlicher Leitfaden. Er begleitet die fiktive Familie Müller beim Kauf, bei der Nutzung sowie beim Verkauf der Immobilie aus steuerlicher Perspektive. Der Ratgeber soll Immobilieneigentümer sensibilisieren, vor jeder Entscheidung in Bezug auf die Immobilie auch die steuerlichen Aspekte gebührend zu berücksichtigen und in die Planung miteinzubeziehen.

Der Ratgeber wurde von Sibylle Merki, diplomierte Steuerexpertin, Master of Advanced Studies FH in Mehrwertsteuer, verfasst und 2022 von Sandro M. Hattemer, eidg. Diplomierter Steuerexperte, LL.M UZH International Tax Law, Executive MBA Universität Zürich, umfassend überarbeitet und aktualisiert. Beide Autoren verfügen über langjährige Erfahrung im Bereich Steuern und Immobilienfragen.



Überarbeitete Neuauflage 2022, «Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschunzel», Sandro M. Hattemer (Neuaufgabe); Sibylle Merki (1. Auflage). Fr. 39.– für Mitglieder, Fr. 46.– für Nicht-Mitglieder, hev-shop.ch