

**Philipp Schmidig**

dipl. Steuerexperte,
Fachmann im Finanz- und
Rechnungswesen
mit eidg. Fachausweis



Blog > Steuerberatung > Liegenschaftsunterhalt - Wirtschaftlicher Neubau

08.2023

Liegenschaftsunterhalt – Wirtschaftlicher Neubau

Das Bundesgericht hat in einem neuen Urteil seine bisherige Praxis zum so genannten «wirtschaftlichen Neubau» widerrufen. Somit können auch bei grösseren Sanierungen werterhaltende Massnahmen und energiesparende Investitionen beim Einkommen in Abzug gebracht werden.

Grundlage

Grundsätzlich sind werterhaltende Kosten als Liegenschaftsunterhalt vom steuerbaren Einkommen abziehbar. Dazu gehören die Kosten

für den Unterhalt, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte. Wertvermehrnde Kosten (z.B. Anbau Wintergarten, Aufstocken einer Liegenschaft oder der Ausbau eines Dachgeschosses in eine Wohnung) können jedoch erst bei einer späteren Veräusserung bei der Grundstückgewinnsteuer in Abzug gebracht werden. Im Sinne von Ausnahmen von diesem Grundsatz können auch Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten sowie Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden. Die Anwendung dieser Grundsätze ist in der Praxis vielfach sehr komplex und aufwändig.

Alte Dumont-Praxis und Abschaffung

Die 1973 eingeführte Dumont-Praxis hatte zum Inhalt, dass Kosten, welche unmittelbar nach dem Erwerb eines Grundstücks angefallen sind, als Anlagekosten zu qualifizieren waren, auch wenn diese rein werterhaltenden Charakter hatten. Man argumentierte, dass diese Unterhaltskosten Teil des Kaufs der Liegenschaft sind und somit Anlagekostencharakter haben. Diese Praxis wurde erst im Rahmen einer Gesetzesänderung im Jahre 2010 abgeschafft. Gemäss dem neuen Gesetzestext können seither auch «die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften» vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden.

Praxis zum «wirtschaftlichen Neubau»

Als Gegenreaktion auf diese Gesetzesänderung haben zahlreiche Steuerverwaltungen eine neue Praxis entwickelt. Soweit Eigentümer ihre Liegenschaften mit hohen Kosten umfassend renoviert haben und diese Kosten ein gewisses Mass überstiegen haben und/oder alle wesentlichen Liegenschaftsteile umfasste, wurden diese Kosten gleich in globo als Anlagekosten qualifiziert (so genannter «wirtschaftlicher Neubau»). Dabei wurde keine Ausscheidung mehr vorgenommen, welche Kosten separat betrachtet werterhaltenden oder wertvermehrenden Charakter hatten. Selbst für energiesparende Massnahmen wurde dabei der Abzug vollständig verweigert. Das Bundesgericht hat diese Praxis mehrfach geschützt, zuletzt noch einmal im Sommer 2022 (2C_734/2021). Bemerkenswert ist, dass diese Praxis auch ohne Zweck- oder Nutzungsänderung der Liegenschaft angewandt wurde. Massgebendes Kriterium war im Wesentlichen die Höhe der Kosten der Renovation.

Nun hat das Bundesgericht aber – etwas überraschend – mit einem neuen Entscheid vom 23. Februar 2023 (9C_677/2021) von seiner Praxis Abschied genommen und die Gesetzeslage neu beurteilt. Das Bundesgericht kommt zum Schluss, dass mit der Abschaffung der Dumont-Praxis am 1. Januar 2010 auch in jedem Falle eine Betrachtungsweise aufgrund objektiv-technischen Kriterien zu erfolgen hat. Eine wirtschaftliche Betrachtung sei aufgrund des klaren Gesetzeswortlauts und der Entstehungsgeschichte dieser Gesetzesänderung nicht mehr angezeigt. Nach dem Willen des Gesetzgebers sei für alle Arbeiten aufgrund ihres objektiv-technischen Charakters individuell abzuklären, ob diese dazu dienen, einen früheren Zustand der Liegenschaft wiederherzustellen.

Wir empfehlen, bei grösseren Renovationsarbeiten vollständige Dokumentationen zu erstellen, aus denen die steuerliche Abzugsfähigkeit der werterhaltenden Massnahmen sowie der Investitionen im Energiebereich hergeleitet werden können (Rechnungen, Fotos, Baupläne, Bauabrechnungen mit Aufteilung in werterhaltende und wertvermehrnde Kosten etc.).



© iStock.com/zazamaza

Tags: Steuerberatung, Liegenschaftsunterhalt, Sanierung, Renovation, Neubau, Steuerabzug, Investitionen, Unterhaltskosten