

Liegenschaftsunterhalt: Werterhaltend oder wertvermehrend ist hier die Frage

Nadia Tarolli Schmidt und Eric Flückiger*, VISCHER AG

Das Jahresende naht und für den Winter stehen unter Umständen Unterhaltsarbeiten am Wohneigentum im In- und Ausland an, damit es winterfest wird.

Aus Steuersicht sind dabei werterhaltende Investitionen, welche von der Einkommenssteuer in Abzug gebracht werden können, und wertvermehrende Investitionen, die erst im Rahmen eines Verkaufs des Wohneigentums berücksichtigt werden, zu unterscheiden.

WERTERHALTEND – WERTVERMEHREND

Die Qualifikation der Investitionen in Liegenschaften im In- und Ausland führen immer wieder zu Diskussionen zwischen Steuerverwaltungen und Steuerpflichtigen.

Ganz generell kann gesagt werden, dass Gebäudeversicherungsprämien, Servicevertragskosten (für Lift, Waschmaschine/Tumbler, Heizung, Wasserenthärtung etc.) und Reparaturarbeiten mit gleichwertigem Ersatz von Einrichtungen und Installationen als werterhaltend qualifiziert werden können. Zu Meinungsverschiedenheiten kommt es öfter beim Ersatz eines beispielsweise 20 Jahre alten Backofens durch ein neueres Modell mit zusätzlichen Funktionen. Ist diese Ausgabe zu 100 Prozent werterhaltend oder müssen die neuen Funktionen als wertvermehrend qualifiziert werden? Dies würde eine Aufteilung der Kosten erfordern. Wichtig ist auf jeden Fall, dass die werterhaltenden Ausgaben jeweils in dem Jahr geltend gemacht werden, in welchem die Rechnungen bezahlt werden. Dies kann nicht nachgeholt werden, selbst wenn sich erst im Rahmen der Grundstückgewinnsteuererklärung herausstellt, dass die Steuerverwaltung gewisse Kosten nicht als wertvermehrend, sondern als werterhaltend einstuft.

Die wertvermehrenden Investitionen können nicht von den Einkommenssteuern abgesetzt werden. Vielmehr werden diese zu den Anlagekosten der

Liegenschaft geschlagen und reduzieren – im Falle einer Veräusserung der Liegenschaft – den Grundstücksgewinn. Als typische Beispiele können der Ausbau des Dachstockes, der Ersteinbau einer Sauna o.Ä. sowie Veränderungen des Grundrisses genannt werden.

Da die Qualifikation der Investitionen häufig zu Fragen geführt hat, haben die Steuerverwaltungen Merkblätter publiziert, die die Kategorisierung der Investitionen vereinfachen sollen. Diese Hilfsmittel beantworten einen Teil der Abgrenzungsfragen. Nichtsdestotrotz muss insbesondere bei umfangreichen Investitionen (z.B. bei Totalsanierungen) oder bei Auflagen der Denkmalpflege im besten Fall im Vorfeld mit Sachverständigen (Architekten, Baumeistern, Steuerberatern etc.) festgelegt werden, wie die Kategorisierung überzeugend dokumentiert werden kann (z.B. durch Fotos und Beschreibungen vorher/nachher). Dies erspart aufwendige Recherchen im Rahmen eines Rechtsmittelverfahrens gegen Entscheide der Steuerverwaltungen.

Einen Sonderfall bei der Qualifikation wertvermehrend/wertverhaltend bilden die Massnahmen zur Förderung des Energiesparens und Umweltschutzes in bestehenden Liegenschaften im Privatvermögen. Diese werden aus ökologischen Gründen grosszügig als werterhaltend qualifiziert, obwohl sie durchaus wertvermehrenden Charakter haben. Sie können damit grundsätzlich als Gewinnungskosten vom Einkommen abgezogen werden.

Insgesamt bietet es sich bei sämtlichen grösseren Investitionen an, eine gute Vorher/Nachher-Dokumentation zu erstellen, damit Fragen der Steuerverwaltungen dokumentiert beantwortet werden können.

PAUSCHALER UNTERHALT ALS ALTERNATIVE

Beide Kantone und der Bund lassen für Liegenschaften im **Privatvermögen**, anstelle der tat-

sächlich angefallenen werterhaltenden Kosten, einen Pauschalabzug zu. Der Abzug berechnet sich auf folgenden Prozentsätzen vom Eigenmietwert respektive dem Mietertrag ohne Nebenkosten:

Alter des Gebäudes	BL	BS	Bund
bis zum 10. Jahr	12%	10%	20%
ab dem 10. Jahr	24%	20%	20%

Der Eigentümer kann jedes Jahr zwischen der Pauschale und der Geltendmachung der effektiv angefallenen Kosten wählen, wobei die Wahl für den Kanton und den Bund unterschiedlich ausfallen kann. Dies ermöglicht eine legale Steuerplanung. Weder die Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft noch der Bund lassen für Liegenschaften im Geschäftsvermögen Pauschalen zu. Die werterhaltenden Investitionen müssen dort effektiv nachgewiesen werden.

ERNEUERUNGSFONDS BEI STOCKWERKEIGENTÜMERGEMEINSCHAFTEN

Bei Stockwerkeigentümergeinschaften ist es üblich, dass ein sogenannter Erneuerungsfonds geäuft wird, welcher zweckgebunden für den Unterhalt und die Renovation der allgemeinen Infrastruktur ist. Wenn das Reglement den Verwendungszweck und die Verfügungsmöglichkeiten so regelt, dass der einzelne Stockwerkeigentümer die Auflösung des Fonds nicht allein durchsetzen und auch keinen Anteil zurückfordern kann, werden die Beiträge an solche Erneuerungsfonds als werterhaltende Investitionen anerkannt. Sie sind somit zum Einzahlungszeitpunkt in den Fonds zum Abzug vom Einkommen zugelassen.

GARTENUNTERHALT

Einen weiteren Knackpunkt stellen häufig die Kosten für den Gartenunterhalt dar. Die gefestigte Praxis sieht dabei vor, dass Gartenunterhalt inso-

fern zum Abzug zugelassen wird, als der Garten im Eigenmietwert mitberücksichtigt ist. Dies ist im Kanton Basel-Landschaft nicht der Fall, womit ein Abzug generell entfällt.

Im Kanton Basel-Stadt hingegen ist bei selbstgenutzten Liegenschaften ein Abzug von maximal CHF 2000 zugelassen. Ausbesserungsarbeiten werden grundsätzlich als werterhaltend qualifiziert. Sämtliche Aufwände müssen dabei nachgewiesen werden.

FAZIT

Je nach Art und Umfang der Investitionen bietet sich eine Dokumentation (Fotos und Beschreibung) vorher/nachher an. Dabei ist selbstverständlich der Kosten-Nutzen-Faktor entscheidend. Aufgrund der Offerten für werterhaltende Arbeiten kann in einem frühen Stadium festgestellt werden, wie hoch der Abzug vom Einkommen etwa sein wird. Bei grossen Investitionen bietet sich unter Umständen die Aufteilung über zwei oder mehrere Jahre an, sodass daraus in mehreren Steuerperioden eine reduzierte Steuerbelastung resultiert. Insgesamt geben die Merkblätter der Steuerverwaltungen hilfreiche Hinweise, wie die Investitionen einzuordnen sind. Ein Spielraum für Interpretation im Einzelfall verbleibt oft. Wichtig ist, die Kosten für werterhaltende Massnahmen rechtzeitig geltend zu machen, weil dies später nicht mehr möglich ist. Wo Ermessen besteht, sollte dies sicherheitshalber zugunsten der Werterhaltung ausgenutzt werden, damit das Risiko vermieden wird, dass die Auslagen nie geltend gemacht werden können.

*Nadia Tarolli Schmidt, Advokatin und dipl. Steuerexpertin, Partnerin des Tax Teams VISCHER AG; Eric Flückiger, Advokat und Mitglied des Tax Teams VISCHER AG