

TREUHAND – STEUERN

Steuerlicher Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens

Auf den 1. Januar 2020 treten beim Bund wichtige Neuerungen bezüglich dem steuerlichen Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens in Kraft. Nachfolgend werden die wesentlichen Züge der Neuerungen der Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer dargestellt.

Mit Einführung des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer (nachfolgend DBG) und des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und der Gemeinden (nachfolgend StHG) per 1. Januar 1995 resp. 1. Januar 1993 sind im Privatvermögen energiesparende und umweltschonende Investitionskosten in ein bestehendes Gebäude den abzugsfähigen Unterhaltskosten gleichgestellt worden. Im StHG wurde die Bestimmung bloss als Kann-Vorschrift ausgestaltet. Wird die steuerliche Förderung im kantonalen Recht verankert, so sind die bundesrechtlichen Vorgaben massgebend. S. dort.

Insofern kommt den steuerlichen Beschlüssen des Bundesgesetzgebers zum ersten Massnahmenpaket für die Umsetzung der Energiestrategie 2050 eine grosse Bedeutung zu. Die am 9. März 2018 verabschiedete Liegenschaftskostenverordnung für die direkte Bundessteuer (nachfolgend LKV) enthält zusätzliche Steuererleichterungen im Gebäudebereich, bspw. zugunsten energiepolitischer Ziele, namentlich:

- Abzugsfähigkeit der Rückbaukosten für den Ersatzneubau;
- Übertragungsmöglichkeit der Investitionskosten, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, einschliesslich der Rückbaukosten auf die zwei nachfolgenden Steuerperioden, solange die Aufwendungen im Jahr, in denen sie angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können.

Im Einzelnen lauten auszugsweise die konkreten Formulierungen der LKV wie folgt:

Als abziehbare Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau gelten die Kosten der Demontage von Installationen, des Abbruchs des vorbestehenden Gebäudes sowie des Abtransports und der Entsorgung des Bauabfalls (Art. 2 Abs. 1 LKV).

Als Ersatzneubau gilt ein Bau, der nach Abschluss des Rückbaus eines Wohngebäudes oder eines gemischt genutzten Gebäudes innert angemessener Frist auf dem gleichen Grund-

stück errichtet wird und eine gleichartige Nutzung aufweist (Art. 3 LKV).

Können die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienenden Investitionskosten oder die Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau im Jahr der angefallenen Aufwendungen nicht vollständig steuerlich berücksichtigt werden, so können die verbleibenden Kosten auf die folgende Steuerperiode übertragen werden. Können die übertragenen Kosten auch in dieser Steuerperiode nicht vollständig steuerlich berücksichtigt werden, so können die verbleibenden Kosten auf die folgende Steuerperiode übertragen werden. Der Übertrag erfolgt, sofern das Reineinkommen negativ ist (Art. 4 Abs. 1 bis 3 LKV).

Zur Veranschaulichung dient ein kleines Beispiel: Liegenschaftskosten inkl. Renovation im Jahr 2020 Fr. 170'000. Reineinkommen vor Liegenschaftskosten in 2020 Fr. 70'000, in 2021 Fr. 75'000 und in 2022 Fr. 80'000. Abzugsfähigkeit der Liegenschaftskosten wie folgt:

Reineinkommen 2020	Fr. 70'000
- Liegenschaftskosten	Fr. -170'000
Negatives Reineinkommen	Fr. -100'000
Reineinkommen 2021	Fr. 75'000
Negatives Reineinkommen	Fr. -25'000
Reineinkommen 2022	Fr. 80'000
Steuerbares Reineinkommen 2022	Fr. 55'000

Erläuterung zum Beispiel: In den Jahren 2020 und 2021 ergibt sich ein steuerbares Reineinkommen von Fr. 0 und im Jahr 2022 von Fr. 55'000.

Für weiterführende Informationen:



ITERA AG • Treuhand & Steuer
Neugutstrasse 4
Postfach 3007
5001 Aarau
Tel. 062 836 20 00
info@itera.ch
www.itera.ch