

Renovation: Können wir die Kosten steuerlich abziehen?

Wohneigentum Vor drei Jahren haben wir ein älteres Einfamilienhaus gekauft. Wir haben dieses renoviert und modernisiert. Zudem haben wir energetische Verbesserungen vorgenommen und auf dem Dach eine Solaranlage angebracht. Können wir die entstandenen Kosten der Sanierung bei der Einkommenssteuer abziehen?

Wer Liegenschaften hält, muss die Einnahmen daraus als Einkommen versteuern und kann die Liegenschaftsunterhaltskosten vom steuerbaren Einkommen abziehen. Als Kosten für den Liegenschaftsunterhalt gelten die werterhaltenden Aufwendungen, d. h., alle Aufwendungen, mit denen der konkrete Nutzungswert der Liegenschaft erhalten wird.

Darunter fallen die laufenden Unterhaltsarbeiten (z. B. Wände streichen), Reparaturarbeiten (z. B. Reparaturen am Dach) und der Ersatz von Bauteilen oder eingebauten Geräten (z. B. neue Fenster, neuer Backofen). «Wertvermehrende Aufwendungen» schaffen neue Werte und einen höheren Nutzungswert (z. B. Anbau eines Wintergartens, Einbau eines Dachfensters). Sie sind bei der Einkommenssteuer nicht abzugsfähig.

Die Aufteilung der werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen erfolgt grundsätzlich nach objektiv-technischen Kriterien aufgrund einer Einzelbetrachtung der getätigten Massnahmen. Dabei werden jedes Bauteil und jeder Bauschritt einzeln beurteilt. Enthalten Aufwendungen werterhaltende und wertvermehrende Komponenten, ist

Kurzantwort

Bei umfassenden Sanierungen wurde bisher aufgrund der sogenannten Neubaupraxis eine Gesamtbetrachtung vorgenommen und oft alle Kosten gesamthaft als wertvermehrend und nicht abzugsfähig behandelt. Das Bundesgericht hat nun eine Praxisänderung vorgenommen. *(heb)*

der abzugsfähige Teil zu schätzen. Abziehbar sind auch die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten sowie Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen.

Renovieren Eigentümer ihre Liegenschaften umfassend, prüfen die Steuerbehörden gestützt auf die so genannte Neubaupraxis, ob das sanierte Objekt «praktisch» oder «wirtschaftlich» einem Neubau gleichkommt. Sie behandeln Instandstellungen, Nutzungsänderungen, Umgestaltungen oder Modernisierungen einer Liegenschaft, die auf eine grundlegende Neugestaltung hinauslaufen, gleich wie ein Neubau. Die Neubaupraxis wird zum Teil auf alle Renovationen ausgedehnt, bei denen wesentliche Bereiche der Liegenschaft mit relativ hohen Kosten renoviert werden. Bei ihrer Anwendung wird eine Gesamtbetrach-

tung vorgenommen, und alle Kosten werden gesamthaft als wertvermehrend und nicht abzugsfähig behandelt. Selbst für energiesparende Massnahmen wird kein Abzug gewährt.

Praxisänderung durch Bundesgericht

Das Bundesgericht hat diese Praxis bis vor Kurzem geschützt. In einem Grundsatzurteil vom 23. Februar 2023 (9C_677/2021) hat es nun aber korrigierend eingegriffen und eine Praxisänderung vorgenommen. Es hat die Anwendung der wirtschaftlichen Betrachtungsweise und der Gesamtbetrachtung gemäss Neubaupraxis aufgehoben.

In Umsetzung dieses Urteils ist die Neubaupraxis auf Ihre Renovation nicht anwendbar und sind die Kosten anhand einer Einzelbetrachtung aufzuteilen: Alle Aufwendungen, die

nach objektiv-technischen Kriterien der Werterhaltung Ihrer Liegenschaft dienen, sind von Ihrem steuerbaren Einkommen in Abzug zu bringen. Auch abziehbar sind Kosten der Energiesparmassnahmen.



Barbara Sramek
Rechtsanwältin, eidg. dipl.
Steuerexpertin, Voser Rechtsanwältin KIG Baden; www.voser.ch

Suchen Sie Rat?

Schreiben Sie an: Ratgeber LZ,
Maihofstrasse 76, 6002 Luzern.
E-Mail: ratgeber@luzernerzeitung.ch
Bitte geben Sie Ihre Abopass-Nr. an.
Lesen Sie alle unsere Beiträge auf
www.luzernerzeitung.ch/ratgeber.