

Wertvermehrnde Investitionen

Wer alte Belege aufbewahrt, kann allenfalls Steuern sparen



Dieter Egloff

*lic. iur., Rechtsanwalt und eidg.
dipl. Steuerexperte,
Voser Rechtsanwälte, Baden*

In jede Liegenschaft werden Investitionen getätigt. Das Spektrum reicht von kleineren Renovationsarbeiten bis zu grösseren Um- und Anbauten. Die steuerrechtlichen Folgen sind grundsätzlich bekannt: «Werterhaltende Aufwendungen» dürfen in der gleichen Steuerperiode als Liegenschaftsunterhalt vom Roheinkommen abgezogen werden. Die übrigen anrechenbaren (insbesondere wertvermehrnden) Aufwendungen können erst beim Verkauf der Liegenschaft bei der Ermittlung des steuerbaren Grundstückgewinnes berücksichtigt werden.

Der steuerbare Grundstückgewinn

Der Gewinn aus dem Verkauf von Liegenschaften des Privatvermögens untersteht in allen Kantonen der Grundstückgewinnsteuer. Der steuerbare Grundstückgewinn wird in den Steuergesetzen regelmässig definiert als der Betrag, um den der Erlös die Anlagekosten übersteigt (so auch die Begriffsumschreibung in § 101 des Steuergesetzes des Kantons Aargau, nachfolgend «StG»). Rein mathematisch wären somit vom Veräusserungserlös der Liegenschaft sämtliche effektiven Anlagekosten abzuziehen. Nun gilt es indes zu beachten, dass das Steuergesetz des Kantons Aargau bei der Veräusserung einer Liegenschaft, welche die steuerpflichtige Person länger als zehn Jahre besass, immer einen steuerbaren Grundstückgewinn unterstellt. Dies deshalb, weil in einem solchen Fall bei der Steuerveranlagung die Anlage-

kosten pauschaliert und in Prozenten des Veräusserungserlöses festgesetzt werden. Die pauschalen Anlagekosten betragen dabei ab dem vollendeten zehnten Besitzesjahr 80 Prozent. Sie reduzieren sich pro weiteres Besitzesjahr um jeweils ein Prozent bis sie ab dem vollendeten 25. Besitzesjahr stets 65 Prozent des Veräusserungserlöses betragen (vgl. § 105 Abs. 1 StG). Je nach Besitzesdauer beträgt der steuerbare Grundstückgewinn somit 20–35 Prozent des Veräusserungserlöses. Beispiel: Wird eine Liegenschaft im elften Besitzesjahr für den Preis von einer Million Franken verkauft, dann betragen die pauschal ermittelten Anlagekosten 80 Prozent des Veräusserungserlöses bzw. CHF 800'000, womit der steuerbare Grundstückgewinn CHF 200'000 beträgt. Bei einem im elften Besitzesjahr zur Anwendung gelangenden Steuersatz von 20 Prozent (siehe hierzu § 109 StG) resultiert damit grundsätzlich eine Grundstückgewinnsteuer von CHF 40'000. Diese Steuerrechnung kann die steuerpflichtige Person einzig dadurch vermeiden, indem sie höhere effektive Anlagekosten vollständig und belegmässig nachweist (vgl. § 105 Abs. 3 StG).

Anlagekosten

Die steuerpflichtige Person hat angesichts des Umstandes, dass bei jedem Verkauf einer Liegenschaft mit über zehnjähriger Besitzesdauer ein steuerbarer Grundstückgewinn unterstellt wird, ein Interesse daran, allfällig höhere effektive Anlagekosten nachweisen zu können. Solche «Anlagekosten» stellen nach dem Gesetz zum einen der «Erwerbspreis für das Grundstück und alle weiteren Leistungen des Käufers» (siehe § 103 StG) und zum anderen die sog. «anrechenbaren Aufwendungen» (siehe hierzu § 104 StG) dar. Es stellt sich weiter die Frage, welche Investitionen unter den Begriff der «anrechenbaren Aufwendungen» fallen.

Anrechenbare Aufwendungen

Den Kantonen wird nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts bei der Um-

schreibung des Begriffs «anrechenbare Aufwendungen» ein relativ grosser Ermessensspielraum zugestanden. Es kann daher sein, dass gewisse Auslagen in einem Kanton als anrechenbare Aufwendungen gelten und im Nachbarkanton nicht. Überdies gibt es formelle Unterschiede: So hält beispielsweise das Zürcher Steuergesetz explizit fest, dass nur die in der massgebenden Besitzesdauer gemachten Aufwendungen anrechenbar sind (vgl. § 221 Abs. 3 StG ZH). Im Aargauer Steuergesetz fehlt demgegenüber eine solche gesetzliche Vorgabe. Anrechenbar sind daher beispielsweise auch Planungskosten für ein realisiertes Bauprojekt, die bereits vor dem Erwerb des Grundstücks angefallen sind.

In der Praxis wird anstelle von «anrechenbaren Aufwendungen» meistens von «wertvermehrnden Investitionen» gesprochen. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass es grundsätzlich um Kosten geht, welche eine dauernde Verbesserung des Grundstücks in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht bewirken. Das Gesetz verlangt indes weder eine Wertvermehrung noch deren Dauerhaftigkeit. Mithin ist nicht erforderlich, dass die bauliche Änderung bei der Veräusserung noch vorhanden ist oder die Investition zu einem höheren Marktwert der Liegenschaft geführt hat. Werden beispielsweise zwei kleine Räume zu einem grösseren Schlafzimmer zusammengelegt oder die Wand zwischen Küche und Wohnzimmer geöffnet, so stellt dies bautechnisch zwar keine eigentliche Wertvermehrung dar, steuerrechtlich gelten diese Kosten aber gleichwohl als wertvermehrnde bzw. anrechenbare Aufwendungen.

In allen kantonalen Steuergesetzen findet sich eine Norm, in welcher die wichtigsten Kategorien der «anrechenbaren» Aufwendungen aufgeführt werden und die den Steuerpflichtigen als Orientierungshilfe dienen soll (für den Kanton Aargau siehe § 104 StG).

Bau- und Planungskosten: Als wahrscheinlich wichtigste Gruppe der anrechenbaren Aufwendungen werden im Gesetz die Kosten für Planung, Bauten, Umbauten und andere Investitionen genannt (siehe § 104 Abs. 1 lit. a StG). Mit dieser Formulierung bringt der Gesetzgeber zum Ausdruck, dass es keine abgeschlossene Liste von anrechenbaren Aufwendungen gibt.

Anrechenbar sind gemäss dieser gesetzlichen Regelung alle Bau- und Planungskosten, einschliesslich der Kosten für Werkleitungen, Vermessungen, Gartenanlagen usw. Dies gilt auch für die weiteren, mit der Erstellung einer Liegenschaft oder eines neuen Bauteils zusammenhängenden Kosten, wie beispielsweise Stromkosten für die Bauaustrocknung oder Aufwendungen für nicht ausgeführte bzw. geänderte Baupläne. Wenn von mehreren Projektvarianten nur ein Projekt ausgeführt wird, gehören auch die Kosten für die übrigen Projektvarianten zu den anrechenbaren Aufwendungen. Nach der Rechtsprechung sind die nicht ausgeführten Projekte deshalb nicht belang- bzw. wertlos, weil sie der steuerpflichtigen Person die weitere Projektierung und die endgültige Projektwahl ermöglicht haben.

Neben den Aufwendungen für die «tatsächlichen» Verbesserungen sind auch die Kosten für «rechtliche» Verbesserungen zu berücksichtigen. Hierzu zählen beispielsweise die Anwaltskosten bei der Begleitung in einem Einwendungsverfahren gegen das

Baugesuch, die Aufwendungen für die rechtliche Erschliessung eines Grundstücks, die Kosten der Begründung von Stockwerkeigentum oder die Kosten für die Ablösung eines bei Erwerb der Liegenschaft bestehenden Wohn- oder Nutznießungsrechts. Ebenso zählen zu den rechtlichen Verbesserungen die auf der Grundlage von Art. 5 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes erhobenen kommunalen Planungsmehrwertabgaben. Solche dürfen erhoben werden, wenn ein Grundstück ein- oder aufgezont wird und das Grundstück hierdurch eine erhebliche Wertsteigerung erfährt.

Berücksichtigt werden können überdies die Leistungen, welche die steuerpflichtige Person selbst ausgeführt hat. Voraussetzung bildet allerdings, dass der Wert der eigenen Arbeit als Einkommen versteuert worden ist. Dieses Vorgehen kann bei einer relativ kurzfristigen Besitzesdauer aufgrund der unterschiedlich hohen Steuersätze von Vorteil sein, bei längerer Besitzesdauer in der Regel nicht.

Kosten von Vorzugslasten und Weiterem: Zu den anrechenbaren Aufwendungen gehören weiter die Grundeigentümerbeiträge an Bau und Korrektur von Strassen, Kanalisation, Sondernutzungspläne, Wasserbau, Bodenverbesserungen und ähnliche Werke (siehe § 104 Abs. 1 lit. b StG). Es handelt sich hier abgaberechtlich um sog. Vorzugslasten. Diese Abgaben werden dem Grundeigentümer zum Ausgleich der ihm aus den

öffentlichen Werken erwachsenen wirtschaftlichen Vorteile auferlegt.

Handänderungskosten: Als letzte Gruppe der anrechenbaren Aufwendungen erwähnt das Gesetz schliesslich die Kosten, die mit dem Erwerb und der Veräusserung des Grundstücks verbunden sind (siehe § 104 Abs. 1 lit. c StG). Indes sind gemäss § 45 der Verordnung zum Steuergesetz lediglich die «unmittelbar» durch den Erwerb und die Veräusserung des Grundstücks bedingten ausgewiesenen Kosten abzugsfähig. Hierzu gehören die Auslagen für eine im Hinblick auf den Verkauf in Auftrag gegebene Verkehrswertschätzung, Inserate, die Beurkundung und den Grundbucheintrag (nicht aber die Auslagen für die Errichtung von Schuldbriefen, die als «Finanzierungskosten» gelten) sowie bei unentgeltlich erworbenen Liegenschaften die darauf bezahlten Erbschafts- bzw. Schenkungssteuern. Weiter gehören Maklerprovisionen dazu, allerdings nur im «üblichen» Umfang. Im Aargau wird von den Steuergerichten bei überbauten Grundstücken eine Vermittlungsprovision von 2 bis 3 Prozent und bei unüberbauten Grundstücken eine solche von 3 bis 5 Prozent akzeptiert. Weitergehende Provisionen, insbesondere auch solche, welche eine Beteiligung des Maklers am zusätzlichen Gewinn beim Überschreiten eines vereinbarten Mindestverkaufserlöses vorsehen, werden steuerlich nicht akzeptiert. Das Bundesgericht hat diese Praxis der Steuerbehörden (allerdings einen Zür-

cher Fall betreffend) im Jahr 2009 einer sog. «Willkürprüfung» unterzogen und geschützt (BGE vom 29. Mai 2009, 2C_119/2009).

Nicht anrechenbare Aufwendungen

In § 104 Abs. 2 StG werden auch noch zwei Fälle von nicht anrechenbaren Aufwendungen aufgelistet. Von Interesse ist hier der explizite Hinweis des Gesetzgebers, wonach Aufwendungen, die bei der Einkommenssteuer als Abzug berücksichtigt worden sind oder hätten berücksichtigt werden können, nicht als Aufwendungen anrechenbar sind. Dies bedeutet, dass dem Steuerpflichtigen bei der Vornahme von Investitionen in die Liegenschaft bezüglich Zuordnung der Kosten bei der Einkommens- oder Grundstückgewinnsteuer kein Wahlrecht zusteht. Vielmehr können die werterhaltenden Unterhaltskosten nur bei der Einkommenssteuer und die anrechen-

baren («wertvermehrenden») Aufwendungen nur bei der Grundstückgewinnsteuer zum Abzug zugelassen werden.

Nun ist die Zuordnung von Investitionen, gerade bei grösseren Um- und Ausbauten in eine bestehende Liegenschaft, zuweilen auch für den Steuerprofi und das Gemeindesteueramt eine Herausforderung. Da das Gesetz explizit festhält, dass Investitionen, die bei der Einkommenssteuer hätten berücksichtigt werden können, später nicht als anrechenbare Aufwendungen bei der Grundstückgewinnsteuer zum Abzug zugelassen werden dürfen, zieht der vorsichtige Steuerpflichtige hieraus zwei Schlussfolgerungen: Erstens bringt er dem Gemeindesteueramt zusammen mit der Steuererklärung jeweils alle in der Steuerperiode getätigten Investitionen in die Liegenschaft mit einer übersichtlichen Tabelle zur Kenntnis. Zweitens macht er im Zweifels-

falle die angefallenen Kosten als Unterhalt geltend. Gestützt hierauf muss das Gemeindesteueramt bei der Veranlagung eine Überprüfung der rechtlichen Zuordnung und allenfalls eine eigenständige Triage vornehmen. Soweit die Investitionen bei der Einkommenssteuer nicht zum Abzug zugelassen werden und soweit es sich hierbei ausnahmsweise nicht um sog. «Lebenshaltungskosten» handelt, kann beim späteren Verkauf der Liegenschaft mit den Einkommenssteueranlagungen und den dazugehörigen Rechnungen der Nachweis erbracht werden, dass es sich bei diesen Investitionen um bei der Grundstückgewinnsteuer anrechenbare Aufwendungen handelt. Dies bedingt allerdings, dass der Steuerpflichtige alle Unterlagen während der gesamte Besitzesdauer aufbewahrt. Die Erfahrung zeigt indes, dass solche Verhältnisse – zum Schaden des Steuerpflichtigen – die Ausnahme sind.