

Neue Steuerabzüge für Hausbesitzer – Revision der Liegenschaftskostenverordnung

Nachdem das Energiegesetz vom Parlament verabschiedet und vom Schweizer Stimmvolk in einer Referendumsabstimmung mit über 58% gutgeheissen wurde, hat der Bundesrat unter anderem die Liegenschaftskostenverordnung für die direkte Bundessteuer revidiert. Darin werden insbesondere die im Energiegesetz neu beschlossenen Steuerabzüge wie die Rückbaukosten im Zusammenhang mit einem Ersatzneubau erläutert. Die Bestimmungen treten am 1. Januar 2020 in Kraft.



In der Liegenschaftskostenverordnung werden wie bisher die Abzüge für Energiesparmassnahmen und dem Umweltschutz dienende Investitionen geregelt. Neu werden zusätzlich die abzugsfähigen Rückbaukosten im Zuge eines Ersatzneubaus konkretisiert.

Beim Abbruch eines bestehenden Gebäudes werden die Kosten nur zum Abzug zugelassen, wenn innert angemessener Frist – in der Praxis spricht man von rund zwei Jahren – auf dem gleichen Grundstück ein Ersatzneubau mit ähnlicher Nutzung von derselben steuerpflichtigen Person realisiert wird.

Folgende Rückbaukosten werden zum Abzug zugelassen:

- Kosten der Demontage: Darunter fallen insbesondere die Lüftungs- und Heizungsinstallationen sowie Sanitär- und Elektroanlagen
- Kosten des Abbruchs: Diese entsprechen im Wesentlichen den eigentlichen

Abbruchkosten des vorbestehenden Gebäudes

- Kosten des Abtransports: Diese umfassen die aus dem Rückbau resultierende örtliche Verschiebung des Bauabfalls
- Kosten der Entsorgung: Darunter fällt die auf den Rückbau zurückzuführende Beseitigung des Bauabfalls

Hingegen werden folgende Rückbaukosten **nicht** zum Abzug zugelassen:

- Altlastensanierungen des Bodens
- Geländeverschiebungen
- Rodungen
- Planierungsarbeiten
- Aushubarbeiten im Hinblick auf den Ersatzneubau

Die energiesparenden und umweltschonenden Investitionen sowie die abzugsfähigen Rückbaukosten dürfen maximal zwei Jahre vorgetragen werden, sofern sie im Jahr, in dem sie entstanden sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können. Solche steuerlichen Überträge sind ein Novum im privaten Bereich, da es ähnliche Verlustvorträge bisher nur bei Einzelfirmen und juristischen Personen gab. Durch diese Kostenüberträge wird das Periodizitätsprinzip etwas gelockert. Wichtig dabei zu erwähnen ist, dass in eine Folgeperiode vorgetragene Kosten nur als effektive Unterhaltskosten derselben Liegenschaft geltend gemacht werden dürfen, jedoch kein Pauschalabzug zugelassen wird.

Im Hinblick auf die angepasste Verordnung ab dem Jahr 2020 kann es steuerlich folglich sinnvoll sein, mit gewissen Investitionen oder Ersatzneubauten zuzuwarten und einen Rückbau nicht bereits in 2019 in Angriff zu nehmen. Gerne beraten wir Sie bei Fragestellungen zum Thema Liegenschaften und damit verbundenen steuerlichen Aspekten.



Kontakt



Thomas Haueter
Director
Head Domestic Tax
T +41 43 960 71 71
E thomas.haueter@ch.gt.com