

Neuerungen Liegenschaftskostenverordnung ab 1. Januar 2020

Im Rahmen der Umsetzung der Energiestrategie 2050, ergeben sich per 1. Januar 2020 folgende Neuerungen im Zusammenhang mit der Liegenschaftskostenverordnung.

- Rückbaukosten gelten im Hinblick auf einen Ersatzneubau, unter gewissen Vorgaben, als steuerlich abzugsfähige Unterhaltskosten
- Übertragbarkeit der energetischen Investitions- und Rückbaukosten auf die beiden nachfolgenden Steuerperioden

Die Gesetzesgrundlage findet sich im Art. 32 Abs. 2 und 2^{bis} im Gesetz über die direkte Bundessteuer. Für die Kantone ist Art. 3 Abs. 3 StHG ausschlaggebend. Dieser bestimmt, dass die Kantone, welche Abzüge für Energie- und Umweltschutzmassnahmen in ihrem Gesetz vorsehen, an die Parameter der direkten Bundessteuer gebunden sind.

Warum die Änderungen?

Diese aus steuerlicher Sicht vorteilhaften Mechanismen sollen Anreize schaffen, damit alte Gebäude ersetzt und/oder energetisch auf den neusten Stand gebracht werden.

Was bedeutet das konkret?

Bisher durften Liegenschaftskosten welche zum Erhalt des Wertes der Liegenschaft investiert wurden, vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Mit der Revision der Liegenschaftskostenverordnung wurden die abzugsfähigen Kosten erweitert.

Rückbaukosten eines alten Hauses, welche auch im Zusammenhang mit einem Ersatzneubau als wertvermehrnde Aufwendungen, also nicht einkommenssteuerrelevant, betrachtet wurden, können neu unter gewissen Vorgaben steuerlich in Abzug gebracht werden.

Des Weiteren können Rückbaukosten im Zusammenhang mit einem Ersatzneubau sowie Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen auf die zwei nachfolgenden Steuerperioden übertragen werden. Dies ist vor allem bei Ersatzneubauten oder bei grösseren energetischen/umweltschützenden Gebäudesanierungen von Vorteil. Sollten die Kosten das steuerbare Einkommen in der Steuerperiode, in der sie angefallen sind, übersteigen, können sie als Abzugsvortrag auf die beiden nachfolgenden Steuerperioden übertragen werden.

Wo liegen die Vorteile im Gegensatz zur alten Liegenschaftskostenverordnung?

Bei der alten Liegenschaftsverordnung konnten die Abzüge für Liegenschaftsunterhaltskosten, darunter auch energieverbrauchsmindernde und umweltschützende Aufwendungen, nur in der Steuerperiode zum Abzug gebracht werden in der sie angefallen sind. Dies hat dazu geführt, dass die Kosten, welche das steuerbare Reineinkommen überstiegen haben, unbeachtet blieben, also «ins Leere» fielen, und keinen steuerlichen Vorteil bewirkt haben. Wie oben bereits erwähnt, blieben die Rückbaukosten für die Einkommenssteuer gänzlich unbeachtet und kamen lediglich bei der Berechnung der Basis für die Grundstückgewinnsteuer bei Verkauf der Liegenschaft zum Tragen.

Bei allfälligen Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.