

Hauseigentümer dürfen sich freuen

Dank eines Leiturteils des Bundesgerichts können Besizende von Immobilien Tausende Franken an Steuern sparen.

Ann-Kathrin Amstutz

Angenommen, Sie besitzen ein Einfamilienhaus. Es ist schon ein wenig in die Jahre gekommen – das Dach sollte dringend saniert werden. Glücklicherweise ist die isolierende Dämmung noch intakt, doch die äusserste Abdeckung muss erneuert werden. Kostenpunkt: um die 20 000 Franken. Nun überlegen Sie sich, zugleich auch noch den Dachstock auszubauen und den ungenutzten Raum in eine Mansardenwohnung umzuwandeln. Doch Sie zögern. Der Plan stellt Sie nämlich vor eine steuerliche Hürde: Die Kosten für die blosse Dachsanierung gelten als Unterhaltskosten. Somit dürfen diese vollständig vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Doch wenn durch den Ausbau des Dachbodens eine Wertvermehrung mit der Sanierung einhergeht, dürfen Sie keinerlei Kosten vom steuerbaren Einkommen abziehen. Auch nicht jenen Teil, der eigentlich nur werterhaltende Massnahmen betrifft.

Diese «Alles oder nichts»-Praxis galt bisher und wurde auch vom Bundesgericht vertreten. Sowohl Umbauten als auch Totalsanierungen wurden steuerlich mit einem Neubau gleichgesetzt – unter dem Begriff des «wirtschaftlichen Neubaus». Insbesondere Totalrenovierungen sahen die Steuerbehörden oft vollständig als Wertvermehrung an, wodurch keine Abzüge erlaubt waren.

Doch nun ist das Bundesgericht umgeschwenkt. In einem kürzlich ergangenen Urteil fällt das Gremium einen wegweisenden Entscheid. Es schrieb: «Nach dem Willen des Gesetzgebers ist für alle Arbeiten individuell aufgrund ihres objektiv-technischen Charakters abzuklären, ob sie dazu dienen, einen früheren Zustand der Liegenschaft wiederherzustel-



Sonnige Aussichten: Bei einem Ausbau des Hauses gibt es mehr Abzüge.

Bild: Benjamin Manser

len, mithin werterhaltend wirken.» Auf das obige Beispiel angewendet bedeutet das: Die Dachsanierung und der Dach-

«Dieses Leiturteil kann verschiedene Projekte anstossen, die zuvor ohne Steuerabzug zu teuer gewesen wären.»



Katja Stieghorst
Steuerrechtsexpertin vom HEV

stockausbau werden nicht in einer Gesamtbetrachtung, sondern separat beurteilt. Die Sanierungskosten dürfen abgezogen werden. Dies resultiert schnell in einem Steuervorteil von mehreren tausend Franken.

«Förderlich für die Bauwirtschaft»

Den Hauseigentümerverband (HEV) freut's. Katja Stieghorst, Steuerrechtsexpertin beim HEV, erklärt auf Anfrage: «Dieses Leiturteil kann ein Anstoss sein für verschiedene Projekte, die vorher wegen des fehlenden Steuerabzugs zu teuer gewesen wären.» Es sei nun einfacher für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer, Liegenschaften auszubauen und beispielsweise neuen Wohnraum zu schaffen. «Dies ist durchaus förderlich für die Bauwirtschaft.»

Wie schnell die neue Regelung bei den kantonalen Behörden ankommt, ist offen. Der Verband werde dies im Auge behalten. Betroffene Immobilien-

eigentümer könnten Entscheide anfechten, die nicht im Sinne der Rechtsprechung seien. Stieghorst sagt: «Wir hoffen aber, dass das Urteil schnell umgesetzt wird und es nicht zu viele Rekursverfahren gibt.»

Wie wichtig das Thema für den Hauseigentümerverband ist, zeigt auch dessen politische Bewirtschaftung. Nationalrätin Maja Riniker (FDP/AG), die selbst im HEV-Vorstand sitzt, hat eine Motion mit einer sehr ähnlichen Forderung ins Parlament gebracht. Sie begründete das Anliegen hauptsächlich damit, dass energetische Sanierungen gefördert werden sollten.

Ein weiterer Steuervorteil für Vermögende

In allen Kantonen – mit Ausnahme des Kantons Luzern – werden Photovoltaik-Anlagen steuerlich bevorzugt behandelt. Die Investition darf komplett vom Einkommen abgezogen werden, obwohl sie eigentlich wertvermehrend ist. Doch nur,

Werterhaltend oder wertvermehrend?

Das Schweizer Gesetz erlaubt, Kosten für den Liegenschaftsunterhalt vom steuerbaren Einkommen abzuziehen, sofern dafür ein Ertrag versteuert wird (Eigenmietwert oder Miet- und Pachtzinsen). Dies gilt auch bei regelmässig nötigen Sanierungen, etwa einer Fassadenrenovation. Sie werden als **wertverhaltend** eingestuft. Dagegen gelten Massnahmen wie der Ausbau eines Dachstocks als **wertvermehrend**. Solche Ausgaben, die den Wert der Liegenschaft steigern, sind nicht abzugsfähig. Erst bei einem allfälligen Verkauf darf man sie mit dem Gewinn verrechnen. Dadurch sinkt die Grundstückgewinnsteuer. (aka)

wenn die Anlage auf einem bestehenden Gebäude installiert wird. Riniker forderte deswegen, die Investitionen sollten auch bei Neubauten oder neu erstellten Gebäudeteilen abzugsfähig sein.

Das Anliegen fand im Nationalrat Unterstützung bei der bürgerlichen Mehrheit. Doch der Bundesrat stellte sich mit SP und Grünen dagegen. Schon heute seien die Energiespar- und Umweltschutzabzüge kostspielig für den Staat. Und davon würden «vor allem einkommensstärkere Personen profitieren». Deshalb stehe der Bundesrat weiteren Abzügen ablehnend gegenüber. Mit dem Bundesgerichtsurteil ist die Diskussion nun müssig geworden: Künftig berechnen auch Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen im Zuge von Um- und Ausbauten zum Abzug.

Urteil des Bundesgerichts 9C_677/2021 vom 23. Februar 2023

Swisscom: Mehr Ferien, mehr Lohn

Telekom Die Mitarbeitenden der Swisscom haben einen neuen Gesamtarbeitsvertrag (GAV). Dieser ist ab Anfang 2024 gültig, wie die Swisscom gestern mitteilte. Insgesamt sind rund 10 000 Personen dem GAV unterstellt. Unter anderem werden die flexiblen Arbeitszeitmodelle gestärkt. Wenn Mitarbeitende ihren Beschäftigungsgrad ändern wollen, werde dies «im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten» geprüft. Ihr Wunsch dürfe nur mit schriftlicher Begründung durch die Vorgesetzten abgelehnt werden. Mitarbeitende ab 60 Jahren können in ein Altersteilzeitmodell einsteigen und ihren Beschäftigungsgrad mit oder ohne Teilpensionierung reduzieren. Auch bekommen Mitarbeitende je nach Alter zwischen ein bis drei Ferientage mehr. Der Mutterschaftsurlaub wird von 18 auf 20 Wochen, derjenige der Väter von drei auf vier Wochen erhöht. Zudem erhöht die Swisscom die Ausbildungszulagen von 250 auf 290 Franken pro Monat und Kind. Der jährliche Mindestlohn beträgt neu 54 600 Franken statt 52 000 Franken. (abi)

Calida hat einen neuen Finanzchef

Textil Die Calida-Gruppe hat Dave Müller zum neuen Finanzchef und Mitglied der Geschäftsleitung ernannt. Er soll seine Position am 1. Juli antreten, wie das Schweizer Wäscheunternehmen mitteilte. Müller folgt auf Sacha Gerber, der zur Emmi wechselte. Die Calida-Gruppe hat damit eine interne Lösung gefunden: Der neue Finanzchef hatte in den vergangenen zehn Jahren verschiedene leitende Positionen im Bereich Finanzen bei der Marke Calida inne, wie es weiter heisst. Calida beschäftigt über 2500 Mitarbeitende und erzielte letztes Jahr einen Umsatz von knapp 324 Millionen Franken. (abi)

ANZEIGE

Ihr Newsletter am Wochenende

Kompakte News, kompetente Analysen und die wichtigsten Termine. Jeden Samstag.

schweizamwochenende.ch

Schweiz am Wochenende



Jetzt kostenlos abonnieren

