

28.11.2019

Direkte Bundesteuer: Neue Steuerabzüge für Hauseigentümer

Der Bundesrat hat im Frühjahr 2018 die totalrevidierte Liegenschaftskostenverordnung verabschiedet. Sie konkretisiert die im Zuge der Energiestrategie 2050 beschlossenen neuen Abzüge für Hauseigentümer bei der direkten Bundessteuer. Die Bestimmungen treten am 01. Januar 2020 in Kraft.

Gesetzliche Grundlagen

Art. 32 Abs. 2 DBG bzw. § 39 Abs. 2 StG regelt die Abzugsfähigkeit von Liegenschaftsunterhaltskosten. Bei der direkten Bundessteuer ist der Abzug von energiesparenden und umweltschonenden Investitionskosten den Liegenschaftsunterhaltskosten gleichgestellt. Das gilt jedoch nicht für die Staats- und Gemeindesteuern.

Neu

Ab 2020 wird Art. 32 Abs. 2 DBG um folgende Bestimmungen ergänzt:

1. die Abzugsfähigkeit der Rückbaukosten für den Ersatzneubau (Art. 32 Abs. 2 dritter Satz DBG);
2. die Übertragungsmöglichkeit der Investitionskosten, die dem Energiesparen und Umweltschutz dienen (inkl. Rückbaukosten für einen Ersatzneubau), auf die zwei nachfolgenden Steuerperioden, sofern sie steuerlich nicht vollumfänglich berücksichtigt werden konnten (Art. 32 Abs. 2^{bis} DBG).

Detaillierte Umsetzungsbestimmungen sind in der total revidierten Liegenschaftskostenverordnung (SR 642.116) geregelt.

Voraussetzungen für den Abzug von Rückbaukosten

Als steuerlich abzugsfähige Rückbaukosten gelten die Kosten der Demontage von Installationen (insbesondere Lüftungs- und Heizungsinstallationen sowie Sanitär- und Elektroanlagen), des Abbruchs, des Abtransports und der Entsorgung des Bauabfalls. Nicht abzugsfähig sind insbesondere die Kosten von Altlastensanierungen des Bodens und von Geländeverschiebungen, Rodungen, Planierungsarbeiten sowie über den Rückbau hinausgehende Aushubarbeiten im Hinblick auf den Ersatzneubau.

Die Rückbaukosten können nur dann steuerlich geltend gemacht werden, wenn innert angemessener Frist ein Ersatzneubau errichtet wird.

Was gilt als Ersatzneubau?

Als Ersatzneubau gilt ein Neubau, der auf demselben Grundstück vorgenommen wird, eine gleichartige Nutzung aufweist und zeitnah zum Rückbau der Altbaute (in der Regel innerhalb von zwei Jahren) errichtet wird.

Auf die beiden nachfolgenden Steuerperioden übertragbare Kosten

Kosten für energiesparende und umweltschonende Investitionen sowie Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau im Sinne von Art. 1 - 3 der Liegenschaftskostenverordnung können maximal auf die beiden nachfolgenden Steuerperioden übertragen werden, sofern diese im Jahr, in welchem sie getätigt worden sind, steuerlich nicht vollumfänglich berücksichtigt werden konnten (Art. 4 Liegenschaftskostenverordnung). Dabei sind jene übertragbaren Kosten vorab zu berücksichtigen, die zuerst verfallen.

Ein Übertrag erfolgt, sofern das Reinkommen negativ ist. Werden Kosten auf eine folgende Steuerperiode übertragen, ist in dieser Steuerperiode der Pauschalabzug ausgeschlossen. Die übrigen Liegenschaftsunterhaltskosten berechtigen nicht zu einem Übertrag.

Nach Vornahme eines Ersatzneubaus bleibt die Übertragbarkeit von Liegenschaftskosten auch im Falle einer Eigentumsübertragung (Verkauf, Schenkung oder Erbvorbezug) beim vorherigen Eigentümer bestehen.

Die Übertragbarkeit von Liegenschaftskosten im Sinne von Art. 4 Abs. 1 der Liegenschaftskostenverordnung gilt auch bei einem Wohnsitzwechsel innerhalb der Schweiz wie auch bei einem Wegzug ins Ausland, sofern die Liegenschaft im Eigentum der betreffenden Person verbleibt.

Im Todesfall des bisherigen Eigentümers gehen die bei diesem noch nicht verrechneten Kosten auf die Erben über.

Autor/Kontakt

Peter Amrein, Natürliche Personen
041 228 69 55, peter.amrein@lu.ch