

## News 2019/04: Aktuelles und Wissenswertes

Arnegg, März 2019 / ms

### THEMA: Aufschiebung von Sanierungen kann sich lohnen

Der Hauseigentümergeverband HEV publiziert in seiner Zeitschrift «Der Schweizerische Hauseigentümer; Fachzeitung für Haus- und Stockwerkeigentum» verschiedene Artikel zu aktuellen Themen. Gerne möchten wir Sie an dieser Stelle auf einen Artikel aus der «Ausgabe Nr. 2 – 1. Februar 2019; Seite 11» unter der Rubrik «RAT&RECHT» (Verfasser: Katja Stieghorst, MLaw, Juristin beim HEV Schweiz / Thomas Ammann, dipl. Arch. FH, Ressortleiter Energie- und Bautechnik, beim HEV Schweiz) aufmerksam machen.

Der Artikel trägt den Titel (die nachstehenden Ausführungen sind wörtlich wiedergegeben):

#### Aufschiebung von Sanierungen kann sich lohnen

Aktuell sind Liegenschaftseigentümer mit Sanierungsplänen gut beraten, einen wichtigen Faktor zu beachten: Ein Aufschiebung der Sanierungsarbeiten ins kommende Jahr kann einen erheblichen finanziellen Mehrwert bieten. Grund dafür ist die vom Volk im Mai 2017 angenommene Volksabstimmung «Energiestrategie 2050». Im Zuge dieses Volksentscheids war eine Anpassung diverser Gesetze und Verordnungen notwendig, unter anderem auch der für Immobilieneigentümer sehr wichtigen Liegenschaftsverordnung. Diese regelt die Abzugsfähigkeit von Kosten im Zusammenhang mit Immobilien. Die revidierte Verordnung tritt am 1. Januar 2020 in Kraft. Zwei der Neuerungen können auf Immobilieneigentümer grosse finanzielle Auswirkungen haben – im positiven Sinne.

#### Rückbaukosten in Abzug bringen

Wer eine Liegenschaft kauft und die bestehende Baute abreißen und neu bauen möchte, kann die Rückbaukosten zukünftig vom steuerbaren Einkommen in Abzug bringen. Konkret handelt es sich dabei um die Kosten der Demontage von Installationen, des Abbruchs des vorbestehenden Gebäudes sowie des Abtransports und der Entsorgung von Bauabfällen. Diese Kosten sind aber nur dann abzugsfähig, wenn gleichzeitig

bzw. innerhalb einer angemessenen Frist auf dem gleichen Grundstück ein neues Gebäude erstellt wird, das in gleicher Weise genutzt wird wie das bisherige Gebäude.

### Übertragbarkeit von Investitionskosten

Einen noch grösseren Mehrwert für Immobilieneigentümer bietet die zeitliche Ausweitung der Abzugsfähigkeit von Investitionskosten, das heisst also für die energiesparenden und umweltschonenden Investitionskosten sowie die Rückbaukosten. Zukünftig können diese auf die kommende Steuerperiode übertragen werden, wenn sie im Jahr der Sanierung das steuerbare Einkommen übersteigen. Sind die übertragenen Investitionskosten auch im folgenden Jahr grösser als das steuerbare Einkommen können sie sogar noch in ein weiteres Jahr übertragen werden. Die Abzugsfähigkeit über insgesamt maximal drei Steuerperioden soll insbesondere Gesamtsanierungen fördern. Bislang mussten Immobilienbesitzer entsprechende Sanierungen auf mehrere Jahre aufteilen, um steuerliche Entlastungen erzielen zu können, was wiederum mit Aufwand und Mehrinvestitionen verbunden war.

Die Übertragbarkeit der Kosten auf drei Steuerperioden kann die Steuerlast für Immobilieneigentümer im Privatvermögen mit grossen anstehenden folglich erheblich senken. Dabei ist zu berücksichtigen, dass lediglich die Massnahmen im Bereich Unterhalt sowie Energiesparen abzugsberechtigt sind. Hierzu entfallen zudem allfällige Förderbeiträge. Bei Sanierungen, deren Kosten das steuerbare Einkommen nicht übersteigen, gibt es hingegen keinen steuerlichen Mehrwert.

Wer also eine grössere Sanierung plant, tut gut daran, sich auch im Hinblick auf die Neuregelung ab Januar 2020 umfassend beraten zu lassen und die Sanierungspläne unter Umständen um ein Jahr zu verschieben.

### BEISPIEL DACHSANIERUNG

Ehepaar mit 2 Kindern, reformiert, wohnhaft in Rombach AG. Das Ehepaar weist ein steuerbares Einkommen von Fr. 168'000 aus und verfügt über ein steuerbares Vermögen von Fr. 250'000. An ihrem Einfamilienhaus sanieren die Eheleute das Dach, bringen eine neue Wärmedämmung an und installieren eine Photovoltaikanlage. Die Investitionskosten belaufen sich auch Fr. 50'000, abzüglich eines Förderbeitrags vom Kanton über Fr. 2'000.

	Jahr vor Sanierung	Jahr der Sanierung	1 Jahr nach Sanierung
<b>Steuerbares Einkommen</b>	Fr. 168'000	Fr. 168'000	*Fr. 169'000
<b>Abzüge (effektiv resp. pauschal)</b>	Fr. 3'700	Fr. 48'000	Fr. 3'800
<b>Einkommen für Steuerberechnung</b>	Fr. 164'300	Fr. 120'000	Fr. 165'200
<b>Steuern pro Jahr</b>	Fr. 33'000	Fr. 19'000	Fr. 33'300

\*Nach der Sanierung steigen aufgrund der wertvermehrenden Investition der Eigenmietwert sowie der mögliche Pauschalabzug. Aufgrund der «geringen» Investitionskosten ist die Abzugsfähigkeit auch weiterhin nur für das Sanierungsjahr gegeben.

Quelle HEV Schweiz

### BEISPIEL GESAMTSANIERUNG

Ehepaar mit 3 Kindern, reformiert, wohnhaft in Boniswil AG. Das Ehepaar weist ein steuerbares Einkommen von Fr. 147'000 aus und verfügt über ein steuerbares Vermögen von Fr. 350'000. Das Einfamilienhaus wird einer Gesamtsanierung inklusive energetischer Massnahmen unterzogen. Die Investitionskosten belaufen sich auf Fr. 400'000, abzüglich der Förderbeiträge über Fr. 40'000 und des Anteils wertvermehrender Investitionen von Fr. 20'000.

	Jahr vor Sanierung	Jahr der Sanierung	1 Jahr nach Sanierung	2 Jahr nach Sanierung
<b>Steuerbares Einkommen</b>	Fr. 147'000	Fr. 147'000	*Fr. 152'000	*Fr. 152'000
<b>Abzüge (effektiv resp. pauschal)</b>	Fr. 3'500	Fr. 147'000	Fr. 152'000	Fr. 41'000
<b>Einkommen für Steuerberechnung</b>	Fr. 143'500	Fr. 0	Fr. 0	Fr. 111'000
<b>Steuern pro Jahr</b>	Fr. 25'000	Fr. 500	Fr. 500	Fr. 15'500
<b>Steuereinsparung</b>		Fr. 24'500	Fr. 24'500	Fr. 9'500

\*Nach der Sanierung steigt aufgrund der wertvermehrenden Investition der Eigenmietwert an

Aufgrund der sehr hohen Investitionskosten können diese bis über drei Steuerperioden in Abzug gebracht werden. Anstelle einer Steuereinsparung von Fr. 24'000 wie bisher resultiert bei Realisierung ab 2020 eine Einsparung von Fr. 58'500.

Quelle HEV Schweiz

## **scheiwiller&partners gmbh: Ihre Unterstützung bei Ihrem Immobilienvorhaben**

**scheiwiller&partners gmbh** steht Ihnen mit ihrer integralen technischen sowie ökonomischen Erfahrung und Betrachtungsweise gerne als Projektentwicklerin und/oder in der Bauherrenberatung zur Verfügung. Gerne unterstützen wir Sie rund um Ihre Immobilienprojekte/-bestände. Zu unseren Kernkompetenzen zählen:

- Projektentwicklungen von Hochbauimmobilien (Neubau, bestehende Bausubstanz mit Sanierungskonzepten, Potenzialanalyse, Betriebs- und Nutzungskonzepten, Markt- und Standortanalyse, Vermarktungskonzepte)
- Bauherrenseitige Projektleitung in Linienfunktion
- Bauherrenseitige Projektsteuerung in beratender Stabsfunktion
- Gesamtleitungsmandate
- Beurteilung und technische/ökonomische Optimierungen von bestehenden Projekten und Projektplanungen
- Potenzialanalyse mit marktgespiegelter Konzeptions- und Investitionsplanungen an bestehenden Bausubstanzen
- Abnahmen von Immobilien (Neubauten, Umbauten, Sanierungen)

In Sachen steuerlichen Berechnungen unterstützen wir Sie gerne in Zusammenarbeit mit ausgewiesenen Fachjuristen und Treuhändern.

Über Ihre Kontaktaufnahme freuen wir uns:

**Marcel Scheiwiller** MSc. MEng. exec.MBA  
Dipl. Architekt FH SIA Dipl. Wirtsch.-Ing. NDS FH  
Geschäftsführer