

Aus der Gerichtsküche: wirtschaftlicher Neubau



Prof. Dr. oec. HSG Marco Gehrig, eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer, Mitglied des Provida-Verwaltungsrates

Liegenschaften zählen zu den wertvollsten Vermögenswerten bei vielen steuerpflichtigen Privatpersonen. Dabei spielt die Frage eine zentrale Rolle, ob die Aufwendungen für die Sanierung oder einen Neubau vom steuerbaren Einkommen bei natürlichen Personen abgezogen werden können oder nicht. Hierbei gilt es, die Leitentscheide des Bundesgerichtes zu kennen. Ein kürzlich gefällter Entscheid zum wirtschaftlichen Neubau scheint für den Steuerpflichtigen zu einer erfreulichen Praxisänderung zu führen.

Problematik

Liegenschaften müssen nach einer gewissen Nutzungszeit saniert werden. Häufig sind dabei die Umbauarbeiten umfangreicher als eine simple Sanierung. Falls die Liegenschaft privat gehalten wird, stellt sich aus steuerrechtlicher Sicht die Frage, ob die Baukosten als einkommensmindernde Aufwände qualifizieren. Nach Art. 32 Abs. 2 DBG (direkte Bundessteuer) dürfen die Unterhaltskosten für Liegenschaften vom Einkommen abgezogen werden, wenn diese den Wert der Liegenschaften erhalten. Sie stellen somit werterhaltende Investitionen dar. Demgegenüber stellen die Kosten für einen Neubau bzw. für einen Ausbau wertvermehrende Investitionen dar. Diese führen zu keinem laufenden Einkommenssteuerabzug, können jedoch bei einem späteren Verkauf für Grundstücksgewinnsteuerzwecke steuermindernd geltend gemacht werden. Die Steuerbehörden schliessen bei umfangreichen Umbauten immer öfters auf einen sogenannten «wirtschaftlichen Neubau», womit der Abzug bei den Einkommenssteuern verweigert wird. Es ist in diesem Fall eine pauschale Betrachtungsweise, die von der Lehre und der Praxis verschiedentlich kritisiert wurde.

Der Begriff des wirtschaftlichen Neubaus

Das Bundesgericht hat in seiner Rechtsprechung den Begriff des wirtschaftlichen Neubaus geprägt. Demnach liegen keine werterhaltenden Unterhaltskosten vor, «wenn die Liegenschaft völlig um- und ausgebaut wurde, d. h. wenn die Renovation umfangmässig eine Totalsanierung darstellt

und wirtschaftlich einem Neubau gleichkommt».¹ Entscheidend ist dabei die Bestimmung des Nutzwertes/Standards/Wohnkomforts vor und nach den Investitionen. Werden diese Werte erheblich gesteigert, kann tendenziell ein wirtschaftlicher Neubau vorliegen. Die Folge davon ist, dass die Aufwendungen einer Renovation gesamthaft als wirtschaftlicher Neubau umqualifiziert werden, was einen Abzug vom steuerbaren Einkommen verunmöglicht – auch wenn einzelne Elemente der Renovation werterhaltenden Charakter gehabt hätten.

Der aktuelle Gerichtsentscheid

In seinem Urteil vom 23. Februar 2023² scheint sich das Bundesgericht bei erneuter Überprüfung nun vom wirtschaftlichen Neubau abzuwenden. Eine pauschale Qualifikation als wirtschaftlicher Neubau sei nicht sachgerecht. Vielmehr sei nach objektiv-technischen Kriterien abzuklären, ob die Kosten dazu dienen, den früheren Zustand einer Liegenschaft wiederherzustellen und damit werterhaltend sind. D. h. auch bei grösseren Umbauten sollten Kosten, die bei individueller Betrachtung aufgrund ihrer objektiv-technischen Natur eigentlich werterhaltender Natur sind, als Unterhaltskosten einkommenssteuerlich abzugsfähig sein.

Schlussfolgerungen

Es ist generell ein guter Rat, wenn die Aufwände im Zusammenhang mit einem Umbau gut dokumentiert sind. Hierzu zählen insbesondere Pläne, Baubeschreibungen, Rechnungen und Fotos. Vor dem Hintergrund des aktuellen Gerichtsentscheids sollten auch bei grösseren Umbauten die

einzelnen Kostenbestandteile nach ihrer objektiven Natur unterschieden werden. Alles, was grundsätzlich werterhaltender Natur ist, sollte in der privaten Steuererklärung als abzugsfähiger Liegenschaftsunterhalt deklariert werden. Sollten in der Folge die Steuerbehörden den Abzug mit dem Verweis auf einen «wirtschaftlichen Neubau» verwehren, sollten Sie den die Vertreter*in der Steuerbehörde auf den aktuellen Gerichtsentscheid aufmerksam machen. Es wird interessant sein zu sehen, inwieweit bzw. wie rasch die Steuerbehörden diesen neuen Entscheid in die kantonale Veranlagungspraxis einfließen lassen werden.

1. Vgl. Steuerseminar Thurgau vom 10. November 2022, Folie 18.

2. Abrufbar unter:



Impressum

Redaktionelle Verantwortung:
Benjamin Trunz, eidg. dipl. Steuerexperte
Kontakt: Ivan Sedleger, ivan.sedleger@provida.ch,
Leiter Marketing & Kommunikation
Produktion: Heussercrea AG, St.Gallen
Druck: Niedermann Druck AG, St.Gallen