

Renovation einer Altliegenschaft wird attraktiv

Die «Dumont-Praxis» steht vor der Abschaffung. Der Unterhaltsabzug wird dadurch auch nach dem Erwerb einer vernachlässigten Liegenschaft möglich.



Von Dr. Hans Ueli Keller
Managing Partner
Engel & Völkers Commercial
Zürich

Wer eine alte, vernachlässigte Liegenschaft übernehmen und sie in neuem Glanz erstrahlen lassen will, wird aufgrund der heutigen Gesetzgebung und Rechtsprechung für seine Initiative bestraft. Denn noch gilt beim Bund und in praktisch allen Kantonen die umstrittene «Dumont-Praxis», wonach Unterhaltsarbeiten in den ersten fünf Jahren nach dem Erwerb einer Liegenschaft nicht oder nur beschränkt vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden dürfen.

Bis zum Jahr 1973 war der Fall klar: Unterhalts- und Renovationsarbeiten darf der Eigentümer bei den Steuern in Abzug bringen, solange sie nur werterhaltend und nicht wertvermehrend sind. Doch dann durchbrach das Bundesgericht diese klare und einfache Regelung und untersagte den Steuerabzug in den ersten fünf Jahren nach dem Kauf. Dies diene nur der «Rechtsgleichheit», argumentierte das Gericht. Denn kaufe jemand billig eine Altliegenschaft und lasse sie teuer renovieren, profitiere er von Steuervorteilen, die beim Kauf einer neuen Liegen-

schaft nicht zu erzielen wären. Die Folgen waren absehbar: Ältere Gebäude blieben oft jahrelang leer oder schlecht genutzt stehen, bis sie endlich steuerwirksam renoviert werden durften.

Vernachlässigte Liegenschaften betroffen

Immerhin lockerte das Bundesgericht sein eigenes Urteil im Jahr 1997 und beschränkte das faktische Renovationsverbot auf stark vernachlässigte Liegenschaften (Kriterien dafür im Kasten unten). Hauseigentümern und Baugewerbe ging diese Lockerung verständlicherweise zuwenig weit. Denn gerade die besonders sanierungsbedürftigen Altliegenschaften waren davon ausgenommen. Einzig die laufenden Unterhaltskosten sowie die Aufwendungen für Wärmedämmung oder eine klimaeffizientere Heizung dürfen seither auch in den ersten fünf Jahren nach dem Erwerb steuerwirksam in Abzug gebracht werden – die Energiesparmassnahmen allerdings nur zur Hälfte der anfallenden Kosten.

Bundesrat will vollständige Abschaffung

Die meisten Kantone übernahmen die Bundespraxis, einzelne von ihnen schränkten sie allerdings etwas ein. So sind beispielsweise im Kanton Bern auch die halben sonstigen Unterhalts- und Renovationskosten schon in den ersten fünf Jahren zum Abzug zugelassen. Und der Kanton Thurgau hat die

Karenzfrist auf vier Jahre verkürzt. Doch nun soll die «Dumont-Praxis» – so benannt nach dem unterlegenen Kläger von 1973 – völlig abgeschafft werden. Aufgrund einer parlamentarischen Initiative des Aargauer FDP-Nationalrats Philipp Müller hat der Bundesrat beschlossen, auf die fünfjährige Karenzfrist zu verzichten, die «Dumont-Praxis» mithin abzuschaffen. Müller selbst wollte sie ursprünglich nur auf zwei Jahre verkürzen. Und nach dem Willen des Bundesrats sollen auch die Kantone darauf verzichten, weil sonst die mühsam errungene formale Steuerharmonisierung bereits wieder durchlöchert würde.

Frühestens 2009 in Kraft

Dennoch müssen sich renovationswillige Liebhaber von Altbauten noch etwas gedulden, bis sie auf die Suche nach geeigneten Objekten durch den Immobilienmarkt gehen. Dass der Nationalrat in der kommenden Frühjahrs-session der Abschaffung des Steuerrelikts zustimmt, gilt als ausgemachte Sache. Etwas umstrittener präsentiert sich das Geschäft im Ständerat, der sich mit dem absehbaren Einnahmenverlust bei den Kantons- und Gemeindesteuern schwertut. Gut möglich, dass den Kantonen letztlich doch freigestellt bleibt, ob sie mitziehen wollen oder nicht. In Kraft treten könnte die Abschaffung der «Dumont-Praxis» frühestens auf das Jahr 2009.

hans.ueli.keller@engelvoelkers.ch •

Was heisst vernachlässigt?

Gemäss geltender Praxis darf in den ersten fünf Jahren nach Erwerb auf Unterhalts- und Renovationsarbeiten bei vernachlässigten Liegenschaften kein Steuerabzug vorgenommen werden. Die Kriterien dafür, was als «vernachlässigt» gilt, hat das Bundesgericht 1997 festgeschrieben:

- Die Liegenschaft ist mindestens 30 Jahre alt.
- Im Verhältnis zum Kaufpreis machen die Unterhaltsarbeiten einen erheblichen Anteil aus (mindestens 25%).
- Der frühere Besitzer hat auf Gesamtsanierungen und Renovationen von Einrichtungen mit langer Lebensdauer (über 15 Jahre) verzichtet.
- Nach der Renovation steigen die Mietzinse bzw. der Eigenmietwert.

Utoschloss erfolgreich verkauft

Engel & Völkers Commercial Schweiz vermittelte die beiden exklusiven Objekte Utoquai 29/31 («Utoschloss») und Utoquai 37/39 in Zürich (Bild rechts) an eine vermögende Inländer-Familie. Die Transaktion der beiden Prestigeobjekte wurde von Dr. Hans Ueli Keller mit seiner Firma Engel & Völkers Commercial Schweiz verantwortet. Beide im Herzen von Zürich und an der Zürcher Seepromenade liegenden Gebäude wurden vor rund zehn Jahren komplett renoviert und befinden sich in hervorragendem Zustand. Das im neobarocken Stil erbaute Utoschloss wurde zum repräsentativen Bürohaus mit prachtvollem Interieur umgebaut. Im Erdgeschoss befinden sich eine bedeutende Galerie und der Empfang einer Privatbank. Die Obergeschosse werden von renommierten Mietern genutzt. Das Gebäude Utoquai wird für Wohnzwecke mitgenutzt, integriert aber auch exklusive Büroeinheiten. Die insgesamt über 8000 m² Nutzfläche verfügenden Objekte wurden von einer Erbgemeinschaft verkauft.



Keine Steuerabzüge für Luxus und Anbauten

Wertvermehrnde Investitionen und Neuanschaffungen dürfen nicht vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden. Dies gilt zum Beispiel für Antennenanlagen, Anbauten, Garagen, Cheminées, eine ausgebaute Mansarde oder einen Wintergarten. Wintergärten lassen die Steuerbehörden bislang auch unter dem Aspekt des Energiesparens nicht zum Abzug zu. Verschiedene Gerichtsurteile kamen zum Schluss, dass der Gewinn an zusätzlichem Raum im Vordergrund stehe. In allen Kantonen zählen Wintergärten darum zu den (wertvermehrenden) Anlagekosten. Neuerdings lässt die Steuerverwaltung jedoch das Einglasen von Balkonen als steuerbegünstigte Energiesparmassnahme zu.

Klarer ist die Sachlage, wenn ein undichtes Flachdach durch ein Satteldach ersetzt und allenfalls sogar noch ein zusätzliches Zimmer eingebaut werden soll. In diesem Fall sehen die Steuerbehörden in erster Linie den Wertzuwachs und verweigern den Steuerabzug. Im Gegenteil: Zusatzzimmer und Satteldach ziehen in aller Regel sogar eine Erhöhung des amtlichen Werts und des Eigenmietwerts nach sich. Ebenfalls ausgenommen sind die Erschliessungs- und Anschlussgebühren sowie die individuellen Kehr-, Wasser- und Stromgebühren. Weitere nicht abzugsfähige Positionen: eigene Arbeit, Fahrzeugkosten und Büromiete sowie die Kosten für Bauprojekte, die Errichtung von Hypotheken und Gebäudeschätzungen. Nicht abzugsfähig sind auch die Gebühren für notarielle Urkunden, Schuldbriefe, Vermessungskosten, Vermittlungsprovisionen und Architektenhonorare für nicht ausgeführte Projekte. Der Abbruch einer Liegenschaft mit sofortigem Neuaufbau stellt vollumfänglich Anlagekosten dar. Es können keine Unterhaltskosten geltend gemacht werden. Zur konkreten Abgrenzung der Unterhalts- von den Anlagekosten haben die meisten Kantone spezielle Merkblätter erlassen.

Über Engel & Völkers

Engel & Völkers gehört zu den führenden Immobilienunternehmen mit weltweiter Präsenz. Das Unternehmen konzentriert sich auf Dienstleistungen rund um Immobilientransaktionen. Beratung, Vermietung, Verkauf oder Bewertungen für private und institutionelle Kunden sind die Kernkompetenzen. Engel & Völkers wächst auf Basis eines erfolgreichen Lizenzpartnersystems. Der Erfolg zeichnet sich durch die Spezialisierung in Teilmärkten und in der hohen Qualifizierung aller Partner und Mitarbeiter für beste Dienstleistungsqualität aus. Das stark wachsende Netzwerk besteht aus über 300 Shops im Bereich hochwertiger Wohnimmobilien und 28 Gewerbebüros, die Büro-, Einzelhandels- und Industrieflächen, Investmentobjekte, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Immobilienportfolios vermitteln.

www.engelvoelkers.com