

# Neue Steuerplanungsmöglichkeiten für Grundeigentümer

Im Rahmen der Umsetzung der Energiestrategie 2050 hat der Bund die Liegenschaftskostenverordnung einer Totalrevision unterzogen. Diese ist am 1. Januar 2020 in Kraft getreten. Nachfolgend werden die neue Verordnung vorgestellt und die zusätzlichen Steuerplanungsmöglichkeiten erklärt.



**Von Stefan Piller**  
Partner / Dipl. Steuerexperte  
Leiter Steuerberatung BDO Zürich

## Worum geht es?

Bei Liegenschaften im Privatvermögen können mit der Steuererklärung die sog. wertschöpfenden Kosten (Unterhaltskosten, Ersatz von Installationen, Gartenunterhalt, Versicherungsprämien, Verwaltung etc.) sowie die Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen steuermindernd in Abzug gebracht werden.

Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sind dabei (a) Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle (Wärmedämmung, Ersatz von Fenstern, Jalousien, Rollläden etc.) sowie (b) Massnahmen zur rationellen Energienutzung bei haustechnischen Anlagen (Ersatz Wärmeerzeuger, Ersatz von Haushaltsgeräten mit grossem Stromverbrauch etc.).

Demgegenüber stehen die sog. wertvermehrenden Kosten (Neubaukosten, Um-, Ein- und Anbaukosten sowie Kosten für Komfortverbesserungen), welche nicht bei der jährlichen Steuererklärung steuermindernd in Abzug gebracht werden können. Diese wertvermehrenden Kosten können bei einem späteren Verkauf der Liegenschaft bei der Grundstückgewinnsteuer angerechnet werden. Soweit die Regeln bis Ende 2020.

Mit der neuen Liegenschaftskostenverordnung, welche per 1. Januar 2020 in Kraft getreten ist, können neu auch Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau als werterhaltende Kosten bei der Steuererklärung abgezogen werden. Dies war bisher nicht möglich. Zudem kann der Grundeigentümer ein negatives Reineinkommen auf maximal drei Steuerperioden verteilen, sofern das negative Reineinkommen auf Rückbaukosten oder auf Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen zurückzuführen ist.

## Was sind Rückbaukosten?

Die Verordnung definiert die Rückbaukosten als die Demontage von Installationen, den Abbruch von bestehenden Gebäuden sowie den Abtransport und die Entsorgung von Bauabfall. Nicht abzugsfähig als Rückbaukosten anzusehen sind die Altlastensanierung des Bodens, Rodungen, Planierungsarbeiten sowie die Aushubarbeiten. Wichtig ist zudem, dass der Ersatzneubau auf dem gleichen Grundstück errichtet wird und eine wie bisher gleichartige Nutzung vorliegt.

## Verteilung der Kosten auf mehrere Steuerperioden

Die Rückbaukosten sowie die Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sind in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit diese in der laufenden Steuerperiode, in welcher die Kosten angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden konnten. Zuerst werden die nicht übertragbaren Unterhaltskosten sowie alle übrigen Steuerabzüge mit dem Einkommen verrechnet, und in einem zweiten Schritt erfolgt die Berücksichtigung der übertragbaren Unterhaltskosten. Resultiert daraus ein negatives Reineinkommen, so kann der Fehlbetrag auf die nächste Steuerperiode übertragen werden.

*Beispiel: Das steuerbare Einkommen für das Jahr 2020 beträgt 120'000 Franken und die Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen belaufen sich auf 300'000 Franken. Daraus resultiert ein Fehlbetrag (minus) von -180'000 Franken. Dieser Betrag kann in der folgenden Steuerperiode*

*2021 wiederum mit dem steuerbaren Einkommen von 120'000 Franken verrechnet werden. Auch nach der zweiten Verrechnung resultiert ein Fehlbetrag von -60'000 Franken. Dieser Betrag kann schliesslich mit dem steuerbaren Einkommen für die Steuerperiode 2022 verrechnet werden. Sofern auch nach der zweiten Verrechnung ein Fehlbetrag vorhanden ist, kann dieser nicht weiter übertragen werden (Übertrag maximal auf zwei Steuerperioden).*

Wichtig zu wissen ist, dass die Steuerpflichtigen die abzugsfähigen Rückbaukosten in separater detaillierter Abrechnung nachweisen müssen. Gleiches gilt für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen.

## Was ist bei der Steuerplanung zu beachten?

Die Grundregeln der Steuerplanung bei Liegenschaftskosten gelten auch weiterhin. Die abzugsfähigen Kosten sind immer im selben Jahr mit den steuerbaren Einkünften zu verrechnen und nicht steuerlich «ins Leere fallen» zu lassen. Der «Steuerspareffekt» ist in höherer Progression effektiver, als wenn z.B. durch Abzüge das steuerbare Einkommen auf nahezu Null gesenkt wird. Zwei Faktoren sind somit für den Steuerplanungserfolg entscheidend: Das Erkennen der steuerlich abzugsfähigen Kosten und das Timing der Unterhaltsarbeiten.

Gerade bei grösseren Sanierungen oder Ersatzneubauten eröffnet die neue Liegenschaftskostenverordnung jedoch neue Steuerplanungsmöglichkeiten. Einerseits lassen sich gewisse Kosten auf maximal drei Steuerperioden verteilen, und andererseits erhält die Einordnung von Kosten als Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen gewichtigere Bedeutung. Wurden einige dieser Massnahmen bisher als «normale» Unterhaltskosten abgezogen, können diese neu unter Nachweis einer detaillierten Abrechnung unter die «übertragbaren» Kosten fallen. Gerade bei grösseren Sanierungen und Umbauten kann dies von erheblicher Bedeutung sein.

[stefan.piller@bdo.ch](mailto:stefan.piller@bdo.ch)  
[www.bdo.ch](http://www.bdo.ch)