

Liegenschaftsunterhaltskosten ab 1. 1. 2020

Dank geschickter Planung der Liegenschaftsunterhaltskosten Steuern sparen?

Das erste Massnahmenpaket für die Umsetzung der Energiestrategie 2050 enthält auch neue Steuererleichterungen im Gebäudebereich.

Nachdem das Volk am 21. Mai 2017 das Massnahmenpaket für die Energiestrategie 2050 gutgeheissen hat, tritt auf den 1. 1. 2020 eine neue Liegenschaftskostenverordnung in Kraft.

Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau

Noch bis Ende 2019 können die Kosten für den Abbruch einer Liegenschaft steuerlich nicht in Abzug gebracht werden. Planen Sie dagegen Ihre Liegenschaft, im Hinblick auf die neue Verordnung, erst im Jahre 2020 abzubrechen und einen Ersatzneubau zu erstellen, sind die Auslagen für den Abbruch des bestehenden Gebäudes, die Demontage von Installationen sowie der Abtransport und die Entsorgung des Bauabfalls steuerlich abzugsfähig. Weiterhin nicht abzugsfähig sind Kosten von Altlastensanierungen des Bodens, Geländeverschiebungen, Rodungen, Planierungsarbeiten und zusätzliche Aushubarbeiten im Hinblick auf den Ersatzneubau. Die Rückbaukosten können allerdings nur dann steuerlich in Abzug gebracht werden, wenn innert angemessener Frist (analog Ersatzbeschaffungsfrist 2 Jahre) auf dem gleichen Grundstück wieder ein Wohngebäude oder ein gemischt genutztes (Anteil Wohnen / Anteil Gewerbe) Gebäude erstellt wird und eine gleichartige Nutzung aufweist (Ersatzneubau). Keine gleich-

artige Nutzung liegt vor, wenn beispielsweise ein Stall, eine Scheune oder ein Lagerraum durch ein beheiztes Wohngebäude ersetzt wird.

Ersatzneubau

Bei einem Ersatzneubau handelt es sich um ein neu erstelltes Gebäude, das auf dem gleichen Grundstück wie das vorbestehende Gebäude, bei etwa gleich bleibendem Gebäudevolumen, errichtet wird, im Gegensatz zum Neubau, bei dem auf der grünen Wiese erstmalig ein Gebäude erstellt wird.

Auf die beiden nachfolgenden Steuerperioden übertragbare Kosten

Die Gesetzesbestimmung sieht zudem vor, dass die abzugsberechtigten Kosten für den Rückbau und die Investitionen, welche dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, wie beispielsweise Wärmedämmungen von Wänden, Dächern und Böden, Ersatz von Fenstern, Ersatz der Heizung etc. (gemäss der Verordnung über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien) auf maximal 3 Jahre verteilt werden, falls diese im Jahr, in welchem sie getätigt werden, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können (negatives Reineinkommen). Der übrige Liegenschaftsunterhalt berechtigt demgegenüber nicht zum Übertrag und kann nur im Jahr, in dem er anfällt, in Abzug gebracht werden.

Abschaffung des Eigenmietwertes

Erst vor wenigen Tagen hat sich die Wirtschaftskommission des Ständerates mit der Abschaffung des Eigenmietwertes befasst. Dieser soll frühestens per 1. 1. 2021 auf selbstbewohntem Wohneigentum wegfallen, sowohl auf Bundes- als auch auf kantonaler Ebene. Gleichzeitig werden aber auch die Abzüge für Unterhaltskosten, Kosten der Instandsetzung als auch Versicherungsprämien wegfallen. Auch die Abzüge für energetische Sanierungen sollen, zumindest auf Bundesebene, gestrichen werden. Den Kantonen wird es selbst überlassen, ob sie energetische Sanierungen weiterhin anerkennen wollen. Nicht betroffen von diesem Systemwechsel sind Zweitwohnungen. Betreffend Abzug der privaten Schuldzinsen konnte sich die Kommission nicht einigen und arbeitete fünf unterschiedliche Varianten aus.

Fazit

Dies könnte deshalb bedeuten, dass die beschriebenen Steuererleichterungen, falls der Eigenmietwert bereits auf den 1. 1. 2021 abgeschafft würde, auf Bundesebene für selbstbewohnte Liegenschaften gerade einmal ein Jahr gilt. Ausserdem wären auch Unterhaltskosten nur noch in den Jahren 2019 und 2020 abzugsfähig. Somit drängt die Zeit für steuerlich begünstigte Renovationen. Die Spezialisten der Aargauischen Kantonalbank unterstützen Sie gerne in steuerlichen Fragen und führen Sie sicher durch den Steuerdschungel.



Adrian Frei
Leiter Steuern
Aargauische
Kantonalbank

Bei der Wahl einer Bank zählen Nähe, Vertrauen und Sicherheit mehr als alles andere.

Fragen Sie uns, wem um Vorsorge, Hypotheken und Geldanlagen geht – wir eröffnen Ihnen Perspektiven, die ganz zu Ihnen passen.

www.akb.ch



**Aargauische
Kantonalbank**