

Mit Liegenschaftsunterhalt Steuern sparen

Der ganze Dachstuhl unseres Bauernhauses muss saniert werden. Das Haus ist sehr alt, und die Balken sind morsch. Das Dach soll isoliert und mit neuen Ziegeln gedeckt werden. Gleichzeitig wollen wir den ganzen Estrich zu einer kleinen Wohnung umbauen. Handelt es sich um Liegenschaftsunterhalt oder um eine wertvermehrende Investition?

Dieses Vorhaben muss aufgeteilt werden in Kosten als Liegenschaftsunterhalt, die beim steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden können, und in wertvermehrende Investition, die zu den Anlagekosten des Bauernhauses gezählt werden müssen.

Die Aufteilung im Überblick

- Die Sanierung des Dachstuhls kann als Liegenschaftsunterhalt geltend gemacht werden, obwohl der alte Dachstuhl voll-

kommen abgebrochen und durch einen neuen, gleichartigen Bauteil ersetzt werden muss. Würde der Dachstuhl nicht erneuert, wäre das Bauernhaus in den nächsten Jahren einsturzgefährdet.

- Das Dach ist bereits vor der Sanierung mit Ziegeln bedeckt und wird auch weiterhin mit Ziegeln gedeckt bleiben. Auch diese Kosten gelten als Liegenschaftsunterhalt, weil die Sanierung zur Werterhaltung des Gebäudes nötig ist.

- Das Dach ist vor der Sanierung unisoliert. Nun will man die Gelegenheit nutzen und das ganze Dach isolieren. Hierbei handelt es sich um den Ersatz von veralteten Bauteilen in einem bestehenden Gebäude. Die Massnahme, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz (tiefere Heizkosten, weil die Wärme nicht durchs Dach verloren geht) dient, kann als Liegenschaftsunterhalt geltend gemacht werden und vom steuer-

baren Einkommen in Abzug gebracht werden.

- Durch den Ausbau des Estrichs in eine kleine Wohnung wird Mehrraum geschaffen. Gleichzeitig erhält die Liegenschaft durch den Einbau der Wohnung einen Mehrwert. Die Kosten für den Bau der Wohnung sind von den anderen zu trennen, denn hierbei handelt es sich um wertvermehrende Investitionen, die die Anlagekosten und somit den Buchwert der Liegenschaft erhöhen. Die Kosten können also nicht direkt als Liegenschaftsunterhalt am steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden.

Weil es sich jedoch um eine Liegenschaft handelt, die sich im Geschäftsvermögen befindet, kann durch den höheren Buchwert von höheren Abschreibungen profitiert werden. Also können die Baukosten für die Wohnung durch die Abschreibungen auf mehrere Jahre verteilt werden.

Handelt es sich um eine Privatliegenschaft, sind keine Abschreibungen möglich. Somit

RATGEBER



Marion Altermatt

können die Kosten nicht vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden.

Kantonale Unterschiede beachten

Es ist wichtig, dass die Kosten für Unterhalt oder wertvermehrende Investition in der Buchhaltung getrennt verbucht und ausgewiesen werden. Ist die ver-

anlagende Steuerbehörde mit den Anteilen werterhaltend/wertvermehrend anderer Auffassung als der Steuerpflichtige, muss die Aufteilung mittels Belegen durch den Steuerpflichtigen belegt werden können.

Grundsätzlich ist zu bemerken, dass die kantonalen Unterschiede betreffend Gebäudeunterhalt/wertvermehrende Investition sehr gross sind und auch das Buchhaltungsergebnis in diese Überlegungen einzubeziehen ist. Bitte kontaktieren Sie bei einem Bau-/Sanierungsvorhaben Ihre Treuhandstelle oder informieren Sie sich über die Merkblätter betreffend Liegenschaftsunterhalt des kantonalen Steueramts.

Bei Fragen steht die Abteilung Treuhand und Schätzungen des Schweizerischen Bauernverbands unter Tel. 056 462 51 11 gerne zur Verfügung

Marion Altermatt,
SBV Treuhand und
Schätzungen