

## Achtung bei umfassenden Renovationen

Praxisänderung im Steuergesetz: Abzugsfähigkeit der Liegenschaftsunterhaltskosten



**Denise Schmid**  
Mandatsleiterin,  
Steuerfachfrau,  
Mediatorin SDM

**Dr. Benno Studer**  
Fürsprecher & Notar,  
Fachanwalt  
SAV Erbrecht

### Einleitung

Anfangs der 2000er Jahre, kurz nachdem das neue Steuergesetz in Kraft getreten war, wurde in Bezug auf die Liegenschaftsunterhaltskosten die Dumont-Praxis eingeführt. Dies bedeutete, dass Unterhaltskosten, welche nach dem Kauf einer Liegenschaft getätigt wurden und mehr als 25% des Kaufpreises betragen, nicht als Unterhaltskosten von den ordentlichen Steuern zum Abzug zugelassen werden konnten. Diese Kosten wurden als Investitionen in ein vernachlässigtes Objekt taxiert und entsprechend bei der Veräusserung der Grundstücke - und nicht im ordentlichen Steuerverfahren - berücksichtigt. Ein paar Jahre später wurde die Dumont-Praxis durch eine Änderung im Steuerharmonisierungsgesetz aufgehoben.

### Bisherige Praxis

Im Kanton Aargau wurde 2009 das Gesetz dahingehend angepasst, dass grundsätzlich alle reinen Unterhaltskosten in jedem Falle, unabhängig von Besitzesdauer und finanziellem Umfang der Unterhaltsarbeiten, zum Abzug zugelassen sind. Es wurde lediglich unterschieden zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Kosten. So hat beispielsweise der Ersatz eines Badzimmerlavabos durch ein Doppellavabo einen wertvermehrenden Charakter, der Abzug dieser Kosten wäre demnach anteilmässig zu kürzen. Energetische Massnahmen wie beispielsweise der Einbau einer Wärmepumpe sind zu 100% als Unterhaltskosten abziehbar.

### Neue Praxis

In den vergangenen Jahren hat das kantonale Steueramt diese Praxis nach und nach wieder verschärft. Neuerdings stellt es sich bei der Beurteilung von umfangreichen Liegenschaftsunterhaltskosten auf den Standpunkt der Gesamtbetrachtung. Die Differenzierung von wertvermehrenden Aufwendungen und Investitionen wird im Merkblatt Liegenschaftsunterhalt (Stand 1.7.2020, gültig ab 1.1.2020) wie folgt definiert:

*Bei den Kosten für eine umfassende Instandstellung, in deren Rahmen sämtliche wesentlichen Bereiche einer Liegenschaft betroffen sind, handelt es sich in ihrer Gesamtheit um wertvermehrnde Investitionen, weil dadurch der Nutzwert im Vergleich zum Standard beim Erwerb erheblich verbessert, respektive erhöht wird. Bei solchen neubauähnlichen Renovationen dominiert die neu geschaffene Bausubstanz die verbliebene Altsubstanz derart, dass nicht mehr von Unterhalt im oben beschriebenen Sinne gesprochen werden kann. Diese Kosten werden behandelt wie Kosten von Neu-, Um-, Ein- und Ausbauten. Sie sind nicht – auch nicht teilweise abziehbar. Diese Praxis gilt auch bei der Nutzungsänderung oder Umgestaltung einer Liegenschaft, welche auf eine grundlegende Neugestaltung hinausläuft.*

Ob es sich aus steuerlicher Sicht 'praktisch' um einen Neubau handelt, wird aufgrund der folgenden Kriterien entschieden (es genügt, wenn ein Kriterium erfüllt ist):

- Es wird mit hohen Kosten eine umfassende Instandstellung vorgenommen, bei welcher die wesentlichen Bereiche der Liegenschaft betroffen sind.
- Es wird mit hohen Kosten eine grundlegende Nutzungsänderung vorgenommen. Nach der Renovation liegt eine anders nutzbare Liegenschaft vor als vor der Renovation.
- Es liegt eine Gebäudeauskernung vor, bei der lediglich die Gebäudehülle bestehen bleibt.
- Ein Gebäude oder ein Gebäudeteil wird bis auf den Keller abgebrochen und anschliessend neu erstellt.

- Im Zuge einer Totalsanierung wird nebst dem gesamten Ausbau mehr als die Hälfte der bestehenden Gebäudekonstruktion abgebrochen oder umgebaut.

So werden beispielsweise die Erneuerung von Oberflächen, Installationen, Fenstern, Bedachungen etc. (sogenannten wesentlichen Bestandteilen einer Liegenschaft) im Rahmen einer Gesamtbetrachtung beurteilt, auch wenn keine Veränderung der Raumaufteilung oder eine Nutzungsänderung vorliegt.

Begründet wird diese neue Praxis aufgrund einiger Gerichtsurteile, welche sich mit speziellen Einzelbetrachtungen auseinandergesetzt haben. Gemäss dem Wortlaut aus dem Merkblatt Liegenschaftsunterhalt ist diese neue Praxis auch anzuwenden bei Eigentümern, welche eine Liegenschaft schon viele Jahre selber bewohnen sowie bei Investitionen in energetische Massnahmen.

### Fazit

Diese neue Praxis des kantonalen Steueramtes kann nicht immer pauschal auf alle 'wirtschaftlichen Neubauten' angewendet werden. So können beispielsweise Kosten, welche aufgrund eines kommunalen Substanzschutzes, unter welchem das renovierte Gebäude steht, auch als Unterhaltskosten zum Abzug zugelassen werden, wenn das Gebäude infolge Gesamtbetrachtung als vernachlässigte Liegenschaft taxiert wird. Es lohnt sich somit, umfassende Unterhaltsarbeiten an einer Liegenschaft auch aus steuerrechtlicher Sicht zu überprüfen und zu planen. Gerne unterstützen wir Sie dabei.

#### Studer Anwälte und Notare AG

Bahnhofstrasse 77  
4313 Möhlin  
Tel.: 061 855 70 70 | Fax: 061 855 70 77  
office@studer-law.com

#### Studer Anwälte und Notare AG

Hintere Bahnhofstrasse 11A  
5080 Laufenburg  
Tel.: 062 869 40 69 | Fax: 062 869 40 60  
office@studer-law.com