

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

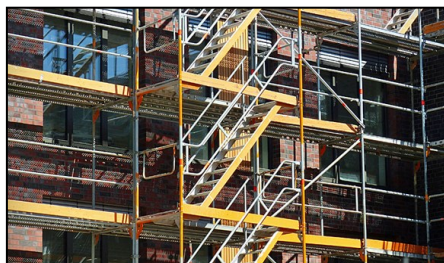
Mit Hausabbruch und Ersatzneubau Steuern optimieren



Andreas Keller
Dipl. Treuhandexperte
Mandatsleiter Treuhand/Steuern

Umsetzung Energiestrategie 2050

Seit Beginn der Steuererhebung in der Schweiz galten die Kosten für ein Haus oder eine Eigentumswohnung als Lebenshaltungskosten. Der Kaufpreis musste aus versteuerten Mitteln erbracht werden. Ob ein Neubau erstellt wurde oder eine Altliegenschaft abgebrochen und ein Haus neu gebaut wurde spielte keine Rolle. Die Kosten waren in keinem Fall steuerlich abzugsfähig. Neu können energiesparende Investitionskosten eines Jahres während bis zu drei Steuerperioden geltend gemacht werden. Zudem können Abbruchkosten bei Abbruch eines alten Hauses und Erstellung eines Ersatzneubaus analog den Unterhaltskosten von den Steuern abgezogen werden. Diese neuen steuerlichen Regeln treten am 01.01.2020 im Kt. Aargau in Kraft und sind ein Teil der Umsetzung der Energiestrategie 2050.



Liegenschaftskostenverordnung

Diese Regeln sind enthalten in der Verordnung über den Abzug der Kosten von Wohn- und ge-

Wertvermehrende Investitions- und Abbruchkosten können während dreier Steuerperioden abgezogen werden.

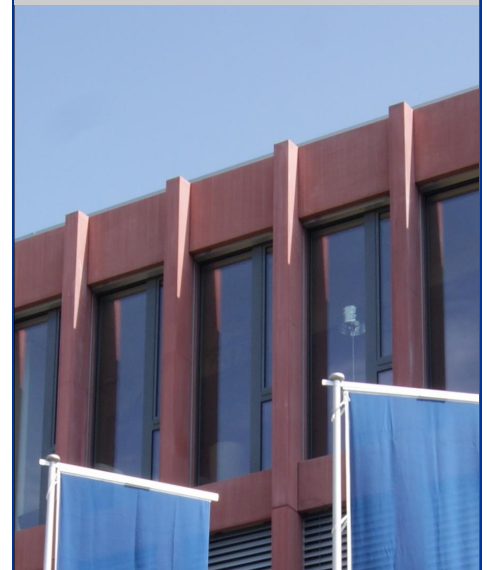
misch genutzten Gebäuden im Privatvermögen bei der direkten Bundessteuer. Massnahmen, die zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen, gelten als Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen. Diese beziehen sich auf den Ersatz von veralteten und die erstmalige Anbringung von neuen Bauteilen oder Installationen in bestehenden Gebäuden. Als abziehbare Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau gelten die Kosten der Demontage von Installationen, des Abbruchs des vorbestehenden Gebäudes sowie des Abtransports und der Entsorgung des Bauabfalls (Art. 1 und 2 der Liegenschaftskostenverordnung).

Steuerabzug von energiesparenden Investitionen und Rückbaukosten

Mit der Annahme der Steuerre-

REALIT TREUHAND AG

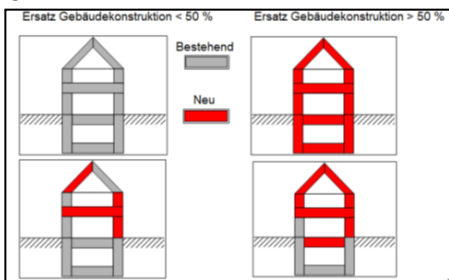
Ausgabe Dezember 2019



www.realit.ch

Mit Hausabbruch und Ersatzneubau Steuern optimieren

form durch das Volk und der AHV-Finanzierung (STAF) werden auch die gesetzlichen Grundlagen im Kanton Aargau per 01.01.2020 angepasst. Im geänderten Aarg. Steuergesetz sind neben den bisher abzugsberechtigten Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, diesen neu gleichgestellt die Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau. Als Ersatzneubau gilt ein Bau, der nach Abschluss des Rückbaus eines Wohngebäudes innert angemessener Frist auf dem gleichen Grundstück errichtet wird und eine gleichartige Nutzung aufweist (§ 39 Abs. 2 StG). Neu eingefügt in diesen Paragraphen ist die Bestimmung, dass die Investitionen und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abzieh-



bar sind, wenn sie in der laufenden Periode nicht vollständig berücksichtigt werden können.

Steuerliche Kriterien für nicht abzugsfähige Neubaukosten

Aus steuerlicher Sicht handelt es sich „praktisch“ um einen Neubau, wenn eines der folgenden Kriterien erfüllt ist:

- Umfassende Instandstellung: nebst der Erneuerung der Oberflächen werden sämtliche Installationen, die Bedachung oder die Fassaden erneuert
- Vornahme einer Nutzungsänderung mit hohen Kosten
- Gebäudeauskernung, bei der lediglich die Gebäudehülle bestehen bleibt
- Ein Gebäude wird bis auf den Keller abgebrochen und anschliessend neu erstellt

Bereits vom 01.01.2012 an ist die sog. Dumont-Praxis abgeschafft worden, die besagte, dass Instandstellungskosten von stark vernachlässigten Liegenschaften in den ersten 5 Jahren ab Erwerb nicht zum Abzug berechtigten.



Die Dumont-Praxis ist abgeschafft

Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentumseinheiten: sind Einlagen oder Bezüge abziehbar?

Das Bundesgericht hat 2016 in einem Fall aus dem Kanton Zürich entschieden, dass es möglich ist, bereits Einlagen in den Erneuerungsfonds als abzugsfähige Kosten geltend zu machen. Das alternative System hat der Kanton Waadt gewählt, wo nur Entnahmen abgezogen werden können. Im Kanton Aargau sind Beiträge in den Erneuerungsfonds abziehbar, sofern regulatorisch und tatsächlich jede andere Verwendung als zur Deckung von abzugsfähigen Liegenschaftsunterhaltskosten ausgeschlossen ist. Kann hingegen eine zweckwidrige Verwendung nicht ausgeschlossen werden, gelten die Beiträge als Rückstellung und sind im Zeitpunkt der Zuweisung nicht abziehbar, sondern erst wenn der Fonds zur Deckung der Unterhaltskosten beansprucht wird.

Für Ihre Bedürfnisse nach Steueroptimierung stehen Ihnen unsere Spezialisten mit Rat und Tat jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir wünschen Ihnen eine stimmungsvolle Adventszeit sowie ein gesundes und erfolgreiches neues Jahr.

Unsere Büros sind über Weihnachten / Neujahr wie folgt geschlossen:

Am 25. und 26. Dezember 2019 sowie

am 01. und 02. Januar 2020

Ab Freitag, 03. Januar 2020, sind wir gerne wieder für Sie da.

Unsere Notfallnummer während der Festtage: 062 885 88 01



realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg 1

Telefon: 062 885 88 00
Fax: 062 885 88 99
E-Mail: info@realit.ch
Web: www.realit.ch