

Mit Geduld Steuern sparen

Manchmal macht sich Geduld bezahlt. Das gilt derzeit für Hausbesitzer, die eine umfangreiche Renovation planen. Wer sein Wohnhaus energetisch nachbessern will oder einen Rückbau plant, sollte dies erst 2020 tun. Schon heute dürfen Eigentümer Unterhaltskosten vom steuerbaren Einkommen abziehen. Doch bei einer grösseren Sanierung übertreffen die Kosten dafür zuweilen das Einkommen. Das bedeutet dann, dass die Eigentümer ihre Auslagen für den Werterhalt der Liegenschaft zwar vollständig als Abzug in der Steuererklärung notieren können, doch jener Teil der Kosten, der das Einkommen übertrifft, wirkt sich nicht mehr zu ihren Gunsten auf die Steuerrechnung aus.

Manche Eigentümer verteilen deshalb heute die Kosten für einen grösseren Unterhalt auf zwei Etappen und verschiedene Jahre. Andere suchen das Gespräch mit Handwerkern, damit diese ihre Rechnungen nicht alle im gleichen Jahr stellen.

Gesetzliche Neuerungen, die ab 2020 in Kraft treten, erlauben Wohneigentümern, die Kosten für energetische Sanierungen in der Steuererklärung auf bis zu drei aufeinanderfolgende Jahre zu verteilen. Das gilt auch ohne Etappierung oder Absprache mit Handwerkern. Konkret geht es um Änderungen des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer, um das Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden und um eine neue Liegenschaftskostenverordnung.



Die neue Steuererleichterung ist zwar auf energetische Sanierungen beschränkt, doch diese sind je länger, umso wichtiger. Wenn für eine Sanierung oder einen Ersatz eine Baubewilligung nötig ist, verknüpfen die Behörden damit in der Regel Mindestanforderungen für eine Verbesserung der Energiebilanz.

Zur energetischen Sanierung zählen etwa die Wärmedämmung von Böden, Wänden und Dächern, besser isolierende Fenster, Ersatz von Rollläden oder auch die Nutzung erneuerbarer Energien, der Einbau von Wärmepumpen, der Ersatz von Haushaltgeräten mit hohem Verbrauch und anderes mehr. Eine vollständige Übersicht enthält die «Verordnung über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung». Es ist denkbar, dass diese Verordnung im Hinblick auf die Neuerungen ab 2020 noch angepasst wird.

Denis Boivin, Leiter Steuern und Recht bei der Wirtschaftsprüfungs- und

Beratungsgesellschaft BDO, empfiehlt, eine energetische Haussanierung so zu planen, dass sie das Nettoeinkommen dreier Jahre nicht übersteigt. Folgendes Beispiel der BDO zeigt, dass erhebliche Einsparungen möglich sind: Ein Ehepaar hat einen Teil seiner Altersvorsorge in ein Mehrfamilienhaus investiert, das es für 600'000 Franken energetisch sanieren möchte. Gemeinsam versteuert es in Liestal ein Nettoeinkommen von 200'000 Franken.

Verschieben machts aus

Aufgrund der neuen Verordnung verschiebt das Paar die Arbeiten ins Jahr 2020. Dadurch sparen die beiden in drei Jahren 165'000 Franken Steuern, anstatt in einem Jahr 55'000 Franken. Selbst wenn die Sanierungskosten das steuerbare Einkommen im zweiten oder dritten nachfolgenden Jahr nur senken, führt alleine die tiefere Progression schon zu einer spürbaren zusätzlichen Steuererleichterung.

Bei einer umfassenden Haussanierung gibt es immer auch Rechnungen für nicht energetische Arbeiten. Diese dürfen weiterhin nur im Jahr des Rechnungsdatums oder der Überweisung steuerlich geltend gemacht werden – ob das Datum der Rechnung oder der Überweisung den Ausschlag gibt, ist in den Kantonen unterschiedlich geregelt. Allein mit der Verschiebung der Steuerabzüge für die energetischen Kosten auf die zwei Folgejahre nach den Sanierungsarbeiten lassen sich die Steuern erheblich reduzieren.

Auch der Rückbau zählt dazu

Die Kosten für den Rückbau eines Gebäudes dürfen Steuerpflichtige heute nicht geltend machen. Wer damit bis 2020 wartet, kann sie hingegen voll vom steuerbaren Einkommen abziehen, solange sie auch zum Energiesparen und dem Umweltschutz dienen. Zum Rückbau zählen Demontage, Abbruch, Abtransport und Entsorgung. Bedingung ist aber, dass das alte Haus einem vergleichbaren Neubau Platz macht. Zudem muss der Ersatzbau innert angemessener Frist erstellt werden. Bei dieser Frist gibt es noch Interpretationsspielraum. Steuerexperte Denis Boivin nennt als Richtgrösse eine Dauer von zwei Jahren. Wie bei der energetischen Sanierung dürfen auch die Rückbaukosten auf drei Jahre verteilt werden.

Die neuen Steuererleichterungen sind Bestandteil der Energiestrategie 2050. Dahinter steht die politische Absicht, mit steuerlichen Anreizen energieeffizientere Sanierungen zu fördern.

Bei Senioren haben Renovationen grössere steuerliche Auswirkungen als bei Personen, die noch im Arbeitsprozess sind. Zudem kann auch die Finanzierung schwierig sein. Lassen Sie sich von mir über solche zu beachtenden Faktoren beraten. [Melden Sie sich jetzt für ein persönliches Gespräch an.](#)



Herzliche Grüsse
Charles Hirschi