

**ISIS-Seminar „Ausgewählte Fragen zur Besteuerung der Lohnempfänger einschliesslich Familienbesteuerung und Auswirkungen des AIA“**

**Werterhaltende oder wertvermehrnde Liegenschaftskosten**

**Fälle**

**lic. iur. Thomas Fischer  
Rechtsanwalt u. Steuerexperte SSK**

**Swissôtel Zürich, 9. April 2019**

## 1 Renovation und Umbau Einfamilienhaus

Die Familie A bewohnt ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Baujahr 1970, das in ihrem Eigentum steht. Das Haus wird im Jahr 2018 teilweise umgebaut, wobei der Umbau nur das Erdgeschoss betrifft, wo sich das Entrée, die Küche, das WC, ein kleines Zimmer, das Esszimmer und das Wohnzimmer befinden. Die Familie lässt Teile der Aussenwand beim Wohnzimmer durchbrechen, um so einen Zugang zum neu erstellten Wintergarten zu schaffen. Das Wohnzimmer wird vom Wintergarten durch eine Glasfront inkl. Zugangstüre getrennt. Die Innenwand, die das kleine Zimmer von der Küche trennt, lässt die Familie entfernen. Die in die Jahre gekommene Kücheneinrichtung lässt sie ebenfalls entfernen. Aus dem so neu gewonnenen Raum wird eine offene Küche mit Granitabdeckung und einem Steamer. Die grosse Küche erhält neu einen Steinplattenboden. Im Wohnzimmer wird anstelle des alten Spannteppichs ein Parkettboden verlegt. Das WC wird komplett neu gemacht: Das Lavabo und das WC werden ersetzt. Zusätzlich wird neue eine Dusche eingebaut. Sämtliche Fenster werden durch Isolationsfenster ersetzt. Die Heizungskörper, Wasseranschlüsse und elektrischen Installationen mussten teilweise neu verlegt werden.

Folgende Unterhaltskosten werden in der Steuererklärung 2018 geltend gemacht:

Bezeichnung	Kosten	
Baumeisterarbeiten	Fr.	14'000
Fenster und Wintergartentüre	Fr.	5'000
Fassadenbau, Metallbau	Fr.	25'000
Elektroanlagen	Fr.	6'000
Heizungsanlagen	Fr.	2'500
Sanitäranlagen	Fr.	9'000
Kücheneinrichtung	Fr.	32'000
Gipserarbeiten	Fr.	4'000
Bodenbeläge	Fr.	13'000
Malerarbeiten	Fr.	3'500
Architekt und Bauingenieur	Fr.	9'000
<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>123'000</b>

Frage: Wie sind die Kosten auf werterhaltenden Unterhalt, Energiesparmassnahmen und Anlagekosten aufzuteilen?

## 2 Pauschalabzug

N ist Nutzniesser auf Lebenszeit eines Einfamilienhauses mit Garten, das er an die X AG vermietet. Die X AG überlässt das Haus ihrem Kadermitarbeiter F, der zusammen mit seiner Familie aufgrund seiner Anstellung bei der X AG aus dem Ausland in die Schweiz gezogen ist, zu Wohnzwecken. Die Bewohnung des Hauses ist Teil der Anstellungsvereinbarung mit F.

N deklariert in der Steuererklärung 2018 einen Mietertrag von Fr. 78'000. Weiter macht er für das Einfamilienhaus einen Pauschalabzug von Fr. 7'800 geltend.

Frage: Kann N in dieser Konstellation der Pauschalabzug gewährt werden?

### **3 Neue Fenster nach Hagelschlag**

Das Ehepaar B hat drei Wohnung im Stockwerkeigentum. Die vierte Wohnung im gleichen Gebäude gehört dem Sohn. Nach einem Hagelschlag im Juli 2011 ersetzte das Ehepaar die Fenster sämtlicher vier Wohnung. Die Rechnung über Fr. 40'000 wurde noch im Jahr 2011 bezahlt. Im Mai 2013 übernahm die kantonale Gebäudeversicherung den Betrag von Fr. 8'000. Der Sohn erstattete seinen Eltern den Betrag von Fr. 10'000 für den auf ihn nach Abzug der Versicherungsleistung entfallenden Kostenanteil. Mit der Steuererklärung 2013 brachte das Ehepaar den Restbetrag von Fr. 22'000 zum Abzug.

Frage: In welchem Steuerjahr kann das Ehepaar den Abzug geltend machen?

### **4 Ersatz einer Hangsicherung**

Das Ehepaar C liess im Jahr 2016 den Garten seines Einfamilienhauses umfassend umgestalten. Dabei liess es eine grössere, mit Cotoneaster, Sträuchern und Bäumen bepflanzte Böschung auf der Südseite des Grundstücks terrassieren. Zu diesem Zweck wurden Stützmauern angebracht. Neu wurde zudem ein Brunnen auf eine der Terrassen erstellt.

Das Ehepaar machte Fr. 90'000 für die Umgebungsarbeiten als Unterhaltskosten geltend. Die zusätzlichen Kosten von Fr. 15'000 für den Brunnen schied es in der Steuererklärung selber als wertvermehrend aus. Es begründete den Abzug damit, dass die Stützmauer und die Terrassierung der Böschung der Sicherung des Hangs dienten. Die Cotoneaster mit ihrer starken Wurzelbildung hätten den Hang bis anhin gesichert. Die Böschung sei über die Jahre allerdings instabil geworden, weshalb sich ein Ersatz aufdrängte. Weil das erneute Anpflanzen von Cotoneaster verboten sei, da es sich um eine Wirtspflanze des Feuerbrands handle, habe sich mangels Alternativen die Hangsicherung mit Stützmauern angeboten. Die Terrassierung habe ausserdem keinen Mehrwert geschaffen. Dies zeige sich insbesondere dadurch, dass der amtliche Steuerwert der Liegenschaft nach der Sanierung nicht erhöht worden sei. Die Veranlagungsbehörde verweigerte den Abzug und gewährte einzig einen Pauschalabzug. Als Begründung wurde angebracht, wenn ein Haus oder Teile davon bei einer Renovation abgerissen würden, könnten für die abgerissenen Teile selbst dann keine Unterhaltskosten geltend gemacht werden, wenn ein Unterhaltsbedarf bestanden hätte, da die Erstellung eines Ersatzobjekts schon rein begrifflich nicht Unterhalt darstellen könne.

Frage: Wie beurteilen Sie den Fall?

### **5 Wirtschaftlicher Neubau**

Im Jahr 2010 erwarb M für Fr. 110'000 ein Wohnhaus, das in schlechtem Zustand war und seit sechs Jahren nicht mehr bewohnt wurde. M liess ab 2009 umfangreiche

Renovations- und Umbauarbeiten ausführen; die Kosten beliefen sich Ende 2011 auf Fr. 300'000, wobei die Arbeiten zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen waren. Die Renovations- und Umbauarbeiten beinhalteten folgende Massnahmen: Im EG und teilweise im UG wurden sämtliche Innenwände ausgebrochen. Der Innenausbau inkl. Boden und Installationen wie Toilette, Bad, Küche, Heizung, wurden komplett neu erstellt. Weiter wurde die Decke über dem UG neu betoniert, das Dach inkl. Kamin wurde vollständig saniert und ein angebauter Schopf wurde abgebrochen. Ferner wurden die Wände isoliert und sämtliche Fenster und Türen ersetzt. Weitgehend im Originalzustand belassen worden sind bloss die Grundkonstruktion des Dachs sowie die Aussenwände.

Für das Steuerjahr 2009 machte M Unterhaltskosten von Fr. 90'000 geltend.

Frage: Wie sind die zum Abzug gebrachten Aufwendungen zu beurteilen?

## **6 Einbau einer Speicherbatterie**

W hat bei seinem Ferienchalet, das sehr abgelegen liegt und nicht am Stromnetz angeschlossen ist, bereits eine Photovoltaikanlage installiert, deren Kosten er vollständig steuerlich geltend machen konnte. Nun liess er noch eine Batterie als Ergänzung zur Photovoltaikanlage installieren, die den produzierten Strom speichert. Dafür macht er in der Steuererklärung 2016 Fr. 20'000 geltend. Er begründet den Abzug damit, dass die Batterie eine notwendige Ergänzung zur Photovoltaikanlage darstelle. Das Chalet sei nicht ans Stromnetz angeschlossen. Die Batterie sei nötig, um die Stromversorgung des Chalets auch dann zu gewährleisten, wenn die Photovoltaikanlage zu wenig oder gar keinen Strom produziere.

Frage: Wie ist der Fall zu beurteilen?

## **7 Installation einer Photovoltaikanlage bei einem Neubau**

Das Ehepaar T bezog im November 2016 ein neu erstelltes Einfamilienhaus. Im Jahr 2018 liess es für Fr. 50'000 eine Photovoltaikanlage auf dem Hausdach installieren, die Ende 2018 in Betrieb ging. In der Steuererklärung 2018 macht das Ehepaar die Aufwendungen für die Photovoltaikanlage als Unterhaltskosten geltend.

Frage: Wie ist der Fall zu beurteilen?

## **8 Übertrag von Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen**

M ist selbständig und E unselbständig erwerbstätig. Die beiden sind verheiratet und bewohnen ein Einfamilienhaus, das in ihrem Eigentum steht. In der Steuererklärung 2020 weisen sie für M Einkünfte aus selbständiger Erwerbstätigkeit von Fr. – 5'000 und für E aus unselbständiger Erwerbstätigkeit Fr. 140'000. Der Eigenmietwert des Hauses beträgt Fr. 18'000. Im Jahr 2020 liessen sie bei ihrem Haus eine energetische Sanierung vornehmen, die Kosten von Fr. 200'000 verursachte. Daneben liessen sie die Innenwände neu streichen, was Fr. 8'000 kostete.

Die Steuererklärung 2020 sieht wie folgt aus:

Ziffer	Bezeichnung	Betrag
1.1	Selbständiges Erwerbseinkommen	- 5'000
2.1	Unselbständiges Erwerbseinkommen	140'000
6.1	Mietwert der eigenen Wohnung	18'000
	Liegenschaftskosten Energiesparen	200'000
	Übrige Liegenschaftskosten	8'000
<b>7</b>	<b>Total Einkünfte</b>	<b>- 55'000</b>
10	Berufsauslagen	- 10'200
11	Schuldzinsen	- 9'000
13.2	Beiträge Säule 3a	- 2'500
14	Versicherungsabzug	- 3'500
15.6	Verlustvortrag aus dem Jahr 2014	- 3'000
	<b>Reineinkommen</b>	<b>- 83'200</b>

Im Jahr 2021 erwirtschaftet M ein Einkommen aus der selbständigen Erwerbstätigkeit von Fr. 7'000. E hat wiederum ein Einkommen aus unselbständiger Erwerbstätigkeit von Fr. 140'000. Liegenschaftskosten fallen im Jahr 2012 keine an.

Die Steuererklärung 2021 sieht wie folgt aus:

Ziffer	Bezeichnung	Betrag
1.1	Selbständiges Erwerbseinkommen	7'000
2.1	Unselbständiges Erwerbseinkommen	140'000
6.1	Mietwert der eigenen Wohnung	18'000
	Liegenschaftskosten Energiesparen	83'200
	Pauschalabzug Liegenschaftskosten	1'800
<b>7</b>	<b>Total Einkünfte</b>	<b>80'000</b>
10	Berufsauslagen	- 10'200
11	Schuldzinsen	- 9'000
13.2	Beiträge Säule 3a	- 5'000
14	Versicherungsabzug	- 3'500
	<b>Reineinkommen</b>	<b>52'300</b>

Fragen:

1. Wie hoch ist das steuerbare Einkommen im Steuerjahr 2020?
2. Wie hoch ist das steuerbare Einkommen im Steuerjahr 2021?