

NEWSLETTER TREUHAND



EINLEITUNG

Das per 1. Januar 2010 eingeführte neue **Mehrwertsteuergesetz** und die damit zusammenhängenden Umstellungsarbeiten beschäftigen die Steuerpflichtigen immer noch in hohem Masse. Die Detailbestimmungen wurden sehr spät auf der Homepage der Eidg. Steuerverwaltung (ESTV) veröffentlicht. Wünschbar gewesen wäre ein zeitlicher Vorlauf von mindestens sechs Monaten. Unternehmen mit weniger als CHF 5 Mio. Umsatz und einer Zahllast von weniger als CHF 100'000 können auf Anfang 2010 von der effektiven zur **Saldosteuersatzmethode** wechseln. Wir zeigen auf, welche Punkte bei einem Methodenwechsel beachtet werden müssen. Der Methodenwechsel kann **bis 31. März 2010** vorgenommen werden.

Der **Einkauf der Selbständigerwerbenden in die Pensionskasse** dient der Verbesserung der Altersvorsorge, spart Steuern und vermindert gleichzeitig die AHV-Beiträge.

Per 1. Januar 2010 wurde die umstrittene **Dumont-Praxis** bei der Direkten Bundessteuer abgeschafft. Die Kantone haben eine Übergangsfrist bis Ende 2011, diese Regelung in das kantonale Recht zu übernehmen. Wir erläutern, was dies konkret bedeutet. Weiter stellen wir dar, wie der **Liegenschaftsunterhalt** von selbstbewohntem Wohneigentum geplant werden kann, um den optimalen Nutzen zu erzielen.

Wir wollen Sie mit dieser Publikation optimal unterstützen. Wir können allerdings - verständlicherweise - weder alle gesetzlichen Regelungen aufzählen, noch alle zu beachtenden Details erläutern. Die nachfolgend aufgeführten Themen sind in **Kurzform** dargestellt. Wir wollen den Handlungsbedarf aufzeigen, damit Sie diese Punkte allenfalls vertiefter abklären können. Dabei sind immer auch die kantonalen Vorschriften zu beachten.

Themen Newsletter Treuhand März 2010

► MWST

1. Saldosteuersätze
2. Belegaufbewahrung bei Immobilien

► AHV

3. Freiwillige Versicherung der Selbständigerwerbenden bei der Pensionskasse, Einkauf in die Pensionskasse und AHV

► Steuern natürlicher Personen

4. Dumont-Praxis
5. Liegenschaftsunterhalt bei selbstbewohntem Wohneigentum

1. März 2010

Sehr geehrte Damen und Herren

Viele Steuerpflichtige können per 1. Januar 2010 die Abrechnungsmethode bei der MWST wechseln. Wir empfehlen, die finanziellen Auswirkungen beider Methoden zu berechnen. Die Saldosteuersatzmethode kann erheblich teurer sein als die effektive Abrechnung. Es kommt aber auch immer wieder vor, dass die Anwendung der Saldosteuersatzmethode bedeutend günstiger kommt! Ein Wechsel kann sich somit für Sie auszahlen.

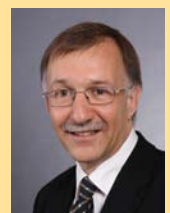
Das Bundesgericht hat vor einiger Zeit entschieden, dass Selbständigerwerbende, welche sich in die Pensionskasse einkaufen, 50 % ihrer Einkaufsbeiträge bei der AHV geltend machen können. Dieser Entscheid verblüfft, da Unselbständigerwerbende Ihre PK-Einkäufe bei der AHV nicht geltend machen können.

Das Timing beim Liegenschaftsunterhalt ist wichtig. Hier werden immer wieder Fehler gemacht. Wir stellen dar, auf was geachtet werden sollte.

Freundliche Grüsse

H. Baumann

Hanspeter Baumann
Dipl. Treuhandexperte
BDO AG



MWST

1 Abrechnung mittels der Saldosteuer-satzmethode bei der MWST (Frist 31. März 2010)

Was sind Saldosteuersätze?

Um Saldosteuersätze besser verstehen zu können, zuerst ein kurzer Blick auf die effektive Abrechnung: Bei der effektiven Abrechnung wird die Umsatzsteuer um die vom Steuerpflichtigen bezahlte Vorsteuer vermindert. Der Saldo, die sogenannte "Steuerzahllast" oder "Zahllast", wird an die Eidg. Steuerverwaltung (ESTV) bezahlt. Diese Methode führt dazu, dass immer der effektive Steuerbetrag an die ESTV abgeführt wird.

Als Alternative stellt die ESTV die "Saldosteuer-satzmethode" zur Verfügung. Diese können nur Steuerpflichtige wählen, welche die unten aufgeführten Limiten nicht übersteigen. Da diese Beträge per 1. Januar 2010 angehoben wurden, steht die Methode neu einem erweiterten Kreis von Steuerpflichtigen zur Verfügung.

Unternehmungen, welche mittels dieser Methode abrechnen, müssen die Vorsteuern auf den Investitionen und Betriebsaufwendungen nicht berücksichtigen. Der Umsatz (inkl. Steuer) wird mit dem Saldosteuersatz der entsprechenden Branche multipliziert, um die Steuerzahllast direkt zu berechnen. Die Vorsteuer wird demnach pauschalisiert und ist im Abrechnungssatz implizit enthalten. Die Broschüre der ESTV zur Saldosteuer-satzmethode können Sie mittels dem weiter unten aufgeführten Link einsehen. In der Verordnung der ESTV über die Höhe der Saldosteuersätze nach Branchen und Tätigkeiten vom 8. Dezember 2009 finden Sie die zur Anwendung kommenden Steuersätze ab 1. Januar 2010.

Ein Restaurant muss bspw. mit einem Saldosteuer-satz von 5,0 % mit der ESTV abrechnen. Dem Gast wird die Leistung jedoch zum Normalsatz von 7,6 % in Rechnung gestellt. Demnach wird der Steuerpflichtige für die nicht abziehbaren Vorsteuern auf dem direkten Aufwand, dem Betriebsaufwand und den Investitionen mit 2,6 % pauschal "entschädigt" (wobei die Umsatzsteuer ins Hundert zu rechnen ist und der Steuerbetrag bei Anwendung der Saldosteuer-satzmethode vom Hundert gerechnet wird).

Anwendung der Saldosteuer

Saldosteuersätze können bei einem Jahresumsatz bis CHF 5 Mio. bzw. einer Steuerzahllast von maximal CHF 100'000 pro Jahr angewendet werden (bisher lag die Limite bei CHF 3 Mio. oder einer Steuerzahllast von maximal CHF 60'000). Der Kreis der Unternehmungen,

welche Saldosteuersätze anwenden können, wurde durch die Erhöhung der Limiten wesentlich grösser.

Die effektive Zahllast gemäss Buchhaltung ist nicht massgebend, sondern eine **kalkulatorische Zahllast in Abhängigkeit des zur Anwendung gelangenden Saldosteuersatzes in Verbindung mit dem Umsatz**. Die Umsatzlimiten für die Anwendung der Saldosteuer-satzmethode ab 1. Januar 2010 betragen:

Saldosteuersätze	Umsatzgrenze in CHF (inkl. MWST)
0,1; 0,6; 1,2; 2,0 %	5'000'000
2,8 %	3'580'000
3,5 %	2'860'000
4,2 %	2'390'000
5,0 %	2'000'000
5,8 %	1'730'000
6,4 %	1'570'000

Bisher galt eine Frist von fünf Jahren für den Wechsel von der effektiven Abrechnungs- zur Saldosteuer-satzmethode und umgekehrt. Neu muss die Abrechnung mittels **Saldosteuer-satzmethode** nur noch **während eines Jahres** angewandt werden, anschliessend ist der freiwillige Wechsel zur effektiven Abrechnung wieder möglich. Die einmal gewählte **effektive Methode** muss jedoch **während dreier Jahre** beibehalten werden. Die Gesuche betreffend Wechsel der Abrechnungsmethode per 1. Januar 2010 müssen bis **31. März 2010** bei der ESTV eingehen.

Was bedeutet dies in der Praxis?

Wenn ein Methodenwechsel möglich ist, sollte zuerst geprüft werden, was dies aus finanzieller Sicht bedeuten würde. Die Saldosteuer-sätze der ESTV sind so berechnet, dass die Zahllast in etwa und über alle Steuerpflichtigen gerechnet, gleich bleiben sollte. Im Einzelfall können erhebliche Mehr- oder Minderbelastungen durch einen Methodenwechsel ausgelöst werden. Bei der Beurteilung darf jedoch nicht nur auf die Vergangenheit abgestellt werden. Auch die Zukunft (z.B. zukünftige Investitionen) sind zu berücksichtigen. Zudem sind auch die nicht rechenbaren Vor- und Nachteile miteinzubeziehen.

Links:

[MWST-Info 12 "Saldosteuer-sätze"](#)

[Unterstellungserklärung Saldosteuer-sätze](#)

Vorteile bei der Abrechnung mit der Saldosteuer-satzmethode

- Die Buchhaltung wird ohne Mehrwertsteuer geführt. Es muss nicht mit jeder Buchung ein MWST-Code erfasst werden. Die Buchführung ist aus diesem Grunde einfacher.
- Der Steuerpflichtige muss nicht quartalsweise, sondern nur semesterweise mit der ESTV abrechnen.
- Der Eigenverbrauch ist mit der Anwendung von Saldosteuer-sätzen abgegolten.
- Eine Prüfung durch die ESTV ist weniger wahrscheinlich, da die Fehlerquellen gering sind. Die potentiellen MWST-Risiken sind um den Vorsteuerbereich kleiner.

Nachteile bei der Abrechnung mit der Saldosteuer-satzmethode

- Je nach Sachlage kann die Anwendung von Saldosteuer-sätzen für das steuerpflichtige Unternehmen spürbar "teurer" sein, als die effektive Abrechnung mit der ESTV.
- Die Vorsteuern, welche mit grossen Investitionen zusammenhängen, gehen für die Unternehmung verloren, da die Vorsteuern pauschalisiert sind.
- Keine Entsteuerung von Leistungen im Ausland mittels Form. 1050
- Bei Exporteuren fällt ein zusätzlicher Aufwand an, da alle Exporte mittels Form. 1050 einzeln zu deklarieren sind. Für gelegentliche Exporte mag das gehen, wenn die Ausfuhren jedoch ein gewisses Volumen übersteigen, ist die Saldosteuer-satzmethode nicht zu empfehlen.
- Bei Beginn der Steuerpflicht kann bei Anwendung der Saldosteuer-methode die auf dem Warenlager, den Betriebsmitteln sowie den Anlagegütern lastende Steuer nicht angerechnet werden. Bei effektiver Abrechnung ist die Einlageentsteuerung jedoch möglich

Diese Darstellung zur Abrechnung mit Saldosteuer-sätzen ist sehr gerafft. Es gibt im Einzelfall noch weitere Punkte, welche ebenfalls berücksichtigt werden müssen. Die Tücke steckt, wie fast immer, im Detail.

Wenn Sie einen Methodenwechsel erwägen und Fragen haben, wenden Sie sich an Ihren **Kundenpartner** oder einen **Berater einer Niederlassung in Ihrer Nähe**.

MWST

2 Belegaufbewahrung bei Liegenschaften aus mehrwertsteuerlicher Sicht

Die allgemeine Aufbewahrungspflicht für "Geschäftsbücher, Geschäftskorrespondenz und Buchungsbelege" beträgt 10 Jahre (Art. 962 Abs. 1 OR). Unzählige Unternehmen entsorgen nach Ablauf von 10 Jahren die gesamten Buchhaltungsunterlagen. Diese Praxis ist bei Immobilienbesitz wegen der Grundstückgewinnsteuer und vor allem wegen der MWST nicht empfehlenswert.

Geschäftsunterlagen im Zusammenhang mit **unbeweglichen Gegenständen/Immobilien** sind im Sinne einer Obliegenheit (nicht verbindlich jedoch bei Unterlassung mit nachteiligen Folgen) während **20 Jahren** zu archivieren, ansonsten entstehen bei einer **Nutzungsänderung** erhebliche mehrwertsteuerliche Zusatzforderungen (Eigenverbrauch resp. Nichtgewährung der Einlageentsteuerung). Sofern auf diese Belege tatsächlich zurückgegriffen werden muss, müssen diese noch während weiteren 5 Jahren, nämlich bis zum Ablauf der Verjährungsfrist aufbewahrt werden.

Wichtig bei den Liegenschaften ist, dass eine eindeutige **Prüfspur** vom Einzelbeleg zur Jahresrechnung und retour verfolgt werden kann (Buchungsbeleg, Kontoblatt, Liegenschafts-Anlagenbuchhaltung, Jahresrechnung). Nur so ist es möglich, eine spätere Einlageentsteuerung (nachträgliche Geltendmachung von Vorsteuern) vorzunehmen oder im Falle einer von der ESTV geforderten Eigenverbrauchssteuer die effektiven Gestehungskosten nachzuweisen und so eine höhere Bemessungsgrundlage (Zeitwert, Schätzung ESTV) zu vermeiden.

Damit die Belegaufbewahrung bei den Immobilien organisatorisch bewältigt werden kann, könnte ein **spezieller Immobilienordner** erstellt werden, welcher alle relevanten Unterlagen enthält. Auf diesem sollte die **Aufbewahrungsfrist** vermerkt sein. Dieser Ordner ist mit Vorteil separat von den übrigen Buchungsunterlagen aufzubewahren, da sonst die Gefahr besteht, dass er mit den anderen Unterlagen nach 10 Jahren vernichtet wird.

Fazit: Sämtliche Geschäftsdokumente im Zusammenhang mit Liegenschaften sind in einem separaten Ablagekreis zu archivieren.

AHV



3 Freiwillige Versicherung der Selbständigerwerbenden bei der Pensionskasse, Einkauf in die Pensionskasse und AHV

Jeder Arbeitnehmende ist ab einem bestimmten Einkommen obligatorisch in der Pensionskasse zu versichern. Selbständigerwerbende unterliegen diesem Versicherungsobligatorium nicht. Sie müssen der Absicherung gegen die finanziellen Folgen von Tod und Invalidität und der Altersvorsorge noch mehr Beachtung schenken als Arbeitnehmende. Selbständigerwerbende sind in der Ausgestaltung der Altersvorsorge, abgesehen vom Versicherungsobligatorium bei der AHV, völlig frei und sie können sich somit nicht auf eine gesetzlich vorgeschriebene Versicherungsdeckung verlassen. Sie können sich der beruflichen Vorsorge jedoch freiwillig anschliessen¹. Es gibt gute Argumente für und gegen eine freiwillige Unterstellung unter das BVG.

Selbständigerwerbende können das versicherte Erwerbseinkommen, aber auch die Ausgestaltung der Versicherung und der Vorsorge innerhalb des gesetzlichen Rahmens weitgehend selbst gestalten. Die Abdeckung der Altersvorsorge mittels BVG, in Ergänzung zur 1. Säule, ist in vielen Fällen eine interessante und empfehlenswerte Möglichkeit. Nachfolgend konzentrieren wir uns auf die Auswirkungen der Versicherungsunterstellung auf die Steuern und die AHV-Beitragspflicht.

50 % der laufenden jährlichen Beiträge an die 2. Säule (der Anteil, welcher dem Arbeitgeberbeitrag entspricht), können als geschäftsmässig begründeter Aufwand der Erfolgsrechnung belastet werden. Dadurch sinkt der ausgewiesene steuerbare Unternehmensgewinn. Dieser dem Arbeitgeberbeitrag entsprechende Teil

wird auch von der AHV als Aufwand akzeptiert. Dadurch können bei hohen AHV-pflichtigen Einkommen die nicht rentenbildenden Solidarbeiträge in der Höhe von 9,5 % eingespart werden.

Die zweite Hälfte der laufenden Beiträge (gedanklich entspricht dies dem Arbeitnehmeranteil) muss privat bezahlt, bzw. auf dem Privatkonto verbucht werden. Dieser Aufwand kann jedoch in der Steuererklärung geltend gemacht und vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden.

Wenn und soweit ein Vorsorgereglement Einkäufe zulässt, dürfen diese dem Geschäftsaufwand der Einzelfirma resp. der Personengesellschaft nicht belastet werden. Die Einkaufsbeiträge können jedoch in der Steuererklärung vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden, wenn die gesetzlichen und regulatorischen Regelungen betreffend Einkauf eingehalten werden. Selbständigerwerbenden, welche sich freiwillig der beruflichen Vorsorge angeschlossen haben, stehen demnach dieselben Möglichkeiten bei der Steuerplanung offen wie den Arbeitnehmenden. Die Geschäftsergebnisse der Selbständigerwerbenden weisen naturgemäss stärkere Schwankungen auf als das Einkommen der Arbeitnehmenden. Daher ist die „Feinststeuerung“ mittels Einkauf in die Pensionskasse in guten Jahren von grosser Bedeutung, um die Steuerprogression wirkungsvoll brechen zu können.

Einkäufe in die Pensionskasse bei Unselbständigerwerbenden werden bei der AHV nicht berücksichtigt. Selbständigerwerbende sind in diesem Punkt privilegiert: Freiwillige Einkaufsbeiträge von Selbständigerwerbenden in die berufliche Vorsorge sind nach einem neueren

¹ Selbständigerwerbende können sich der Vorsorgeeinrichtung ihrer Arbeitnehmenden oder ihres Berufsverbandes anschliessen. Art. 4 BVG und Art. 44 BVG.

AHV

Urteil des Bundesgerichts zur Hälfte vom AHV-pflichtigen Einkommen abziehbar. Die Einkäufe zur Schliessung von Beitragslücken dürfen jedoch nicht im Geschäftsaufwand verbucht werden. Es ist deshalb schwierig sicherzustellen, dass diese "halben Einkaufsbeiträge" bei der Veranlagung der AHV korrekt berücksichtigt werden.

Die Einschätzungen der AHV-Behörden bei Selbständigerwerbenden basieren auf den Meldungen der Steuerbehörden aufgrund der Veranlagungsverfügungen für die direkte Bundessteuer. Aus diesem Grunde erfolgen die AHV-Veranlagungen oft mit längerer zeitlicher Verzögerung. Es ist denkbar, dass die Meldestellen der Steuerverwaltungen den hälftigen Einkauf in die Pensionskasse in manchen Fällen bei der Meldung des AHV-pflichtigen Einkommens nicht korrekt erfassen. Umso wichtiger ist die Überwachung der AHV-Verfügungen durch die AHV-Pflichtigen und ihre Treuhänder und eine fristgerechte Einsprache für den Fall, dass der Einkauf in die Pensionskasse nicht korrekt berücksichtigt wurde. Am Besten ist es natürlich, wenn bei der Erstellung der Steuererklärung solche Sachverhalte präzise dargestellt und mittels Belegen dokumentiert werden.

STEUERN NATÜRLICHER PERSONEN

4 Abschaffung der Dumont-Praxis bei der Direkten Bundessteuer per 1. Januar 2010

Käufer von **sanierungsbedürftigen Liegenschaften** konnten bis Ende 2009 bei der Direkten Bundessteuer und in vielen Kantonen die **Instandstellungskosten** in den ersten fünf Jahren nach dem Erwerb **steuerlich nicht in Abzug bringen** (sogenannte „Dumont-Praxis“).

Ab 1. Januar 2010 sind bei der direkten Bundessteuer auch die Reparatur- und Unterhaltskosten für neu erworbene Liegenschaften im Privatvermögen abzugsfähig. Den Kantonen wird eine Frist bis zum 1. Januar 2012 eingeräumt, um die kantonalen Steuergesetze an diese gelockerte Praxis anzupassen.

Dies bedeutet, dass noch bis 31. Dezember 2011 Vorsicht geboten ist. Wer also vor diesem Datum eine kürzlich erworbene Liegenschaft sanieren will, ist gut beraten, bei der zuständigen kantonalen Steuerverwaltung nachzufragen, wann die Dumont-Praxis auch im kantonalen Recht abgeschafft wird.

Spätestens ab dem Steuerjahr 2012 sollten sodann die nachteiligen Auswirkungen der Dumont-Praxis komplett beseitigt sein, so dass **werterhaltende Renovationen** von älteren Liegenschaften in der ganzen Schweiz in Zukunft steuerlich uneingeschränkt abzugsfähig sein werden. Zu beachten ist jedoch, dass auch zukünftig wertvermehrende Investitionen weder unmittelbar nach dem Kauf der Liegenschaft noch während der späteren Besitzdauer steuerlich abzugsfähig sind. Also bleiben den Steuerpflichtigen auch zukünftig die Diskussionen mit der Steuerverwaltung nicht erspart, in wie weit es sich bei Renovationen um abzugs-

fähige Unterhaltskosten respektive um nicht abzugsfähige wertvermehrende Investitionen handelt.

5 Liegenschaftsunterhalt bei selbstbewohntem Wohneigentum

Herr Müller führte im Jahre 2009 eine **Totalrenovation seiner Liegenschaft** im Betrag von CHF 152'000 durch. Da sein steuerbares Einkommen deutlich tiefer ist und CHF 80'000 beträgt, rechnete Herr Müller damit, dass auch im Jahre 2010 keine Steuern anfallen werden, da er die das steuerbare Einkommen im Jahr 2009 überschüssenden Renovationskosten noch im Jahr 2010 in Abzug bringen könne.

Leider treffen diese Annahmen nicht zu. Bei Liegenschaften, die im Privatvermögen gehalten werden, können die im laufenden Jahr nicht verrechenbaren Abzüge nicht auf das Folgejahr vorgetragen werden. Somit verfallen die im Jahr 2009 nicht verrechenbaren Renovationskosten und können im Steuerjahr 2010 nicht mehr geltend gemacht werden. Wie könnte man diese Sanierung besser planen?

Nachfolgend führen wir die wichtigsten allgemeinen Grundsätze in Kurzform auf. Vor einer umfassenden Renovation müssen die speziellen kantonalen Bestimmungen beachtet werden.

Wahl zwischen Pauschalabzug und effektivem Abzug

Jedes Jahr ist zu entscheiden, ob der Pauschalabzug oder der Abzug der effektiven Kosten vorgenommen werden soll. Es versteht sich, dass der Abzug der effektiven Kosten nur dann Sinn macht, wenn die abzugsfähigen Kosten



höher als die Pauschale sind. Die Möglichkeit, jährlich zwischen dem effektiven Abzug und der Pauschale wählen zu können, bietet interessante Steuerplanungsmöglichkeiten. Zuerst muss jedoch die Frage geklärt werden, was überhaupt abzugsfähig ist und wann der Bezug erfolgt.

Abgrenzungen zwischen verschiedenen Jahren bei grösseren Renovationen

Die Zuordnung der Unterhaltskosten auf die einzelnen Steuerjahre wird in der Schweiz (wen wundert das!) nicht einheitlich beurteilt. Im Grundsatz qualifiziert der Geldfluss, also das Datum der Zahlung als Zuordnungsmerkmal zu den einzelnen Steuerjahren. In der Praxis stellen viele Steuerkommissäre jedoch auf das Rechnungsdatum ab. Eine Handwerkerrechnung mit Datum 2009 wird im Jahre 2009 zum Abzug zugelassen. Wenn diese Rechnung jedoch erst im Januar 2010 gestellt wird, qualifiziert dieser Aufwand auch erst im Jahr 2010 als Unterhalt.

Kein Risiko besteht, wenn eine Rechnung in einem Kalenderjahr ausgestellt und im selben Jahr bezahlt wird, sofern die Arbeiten auch im gleichen Jahr ausgeführt wurden. Vorsicht ist bei (grösseren) Renovationen geboten, welche über das Jahresende hinausgehen. Sofern die Kosten auf beide Jahre verteilt werden sollen, verlangt man am besten eine Teil-Rechnung für die Leistungen im alten Jahr (mit Datum Dezember) und bezahlt diese Rechnung auch gleich noch im Dezember. Die Schlussrechnung wird dann im neuen Jahr gestellt. Die Rechnungsstellung sollte deshalb mit dem Leistungserbringer abgesprochen werden.

Zu den nicht abzugsfähigen Kosten gehören:

- Wertvermehrende Aufwendungen (z.B. die Realisierung eines Anbaus)
- Energiekosten (Strom, Heizung)
- Grundeigentümerbeiträge (Strassenbeiträge, Anschlussgebühren etc.)
- Die mit dem Erwerb oder Verkauf der Liegenschaft zusammenhängenden Kosten

Zu den abzugsfähigen Kosten gehören:

- Aufwendungen für Reparaturen und Renovationen, einschliesslich des Ersatzes von Einrichtungen und Anlagen, soweit damit keine Wertvermehrung verbunden ist.
- Energiesparende und dem Umweltschutz dienende Investitionen. Als Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, gelten Aufwendungen für

Massnahmen, welche zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen (Ersatz von veralteten und die erstmalige Anbringung von neuen Bauteilen oder Installationen in bestehenden Gebäuden). Im Gegensatz zu allgemeinen Unterhaltskosten dürfen diese Massnahmen wertvermehrenden Charakter haben (bessere Gebäudeisolationen, energetisch höherwertige Fenster, Solarkollektoren etc.). Subventionen und andere Beiträge müssen von den Gesamtkosten in Abzug gebracht werden.

- Die Prämien für die Versicherungen des Gebäudes
- Die Einlagen in den Reparatur- und Erneuerungsfonds bei Stockwerkeigentümergeinschaften, sofern diese Mittel zur Bestreitung der Unterhaltskosten für das Gemeinschaftseigentum verwendet werden.

Soweit die Renovation einer Liegenschaft oder der Ersatz von Einrichtungen und Anlagen teilweise zu einer Wertvermehrung führt, ist eine Aufteilung in abzugsfähige Unterhaltskosten (so genannte **werterhaltende Aufwendungen**) und in nicht abzugsfähige Anlagekosten (so genannte **wertvermehrende Aufwendungen**) vorzunehmen. Die Aufteilung kann durch den Architekten vorgenommen werden. Man kann diese Triage aber auch selbst, nach bestem Wissen und Gewissen, vornehmen. Viele Steuerverwaltungen haben zu diesem Thema Merkblätter auf der Homepage aufgeschaltet.

Steuerstrategie für Grossunterhalt

Grossunterhalt, welcher das steuerbare Einkommen übersteigt, sollte auf mehrere Steuerperioden verteilt werden. Als grobe Faustregel gilt, dass Renovationen, welche das halbe steuerbare Einkommen übersteigen auf zwei Jahre zu verteilen sind. Auf diese Art und Weise kann die Steuerprogression optimal gebrochen werden. Eine Aufteilung auf zwei Steuerperioden kann erreicht werden, indem die Arbeiten auf zwei Renovationsphasen aufgeteilt werden oder wenn die Arbeiten jahresübergreifend, z.B. während den Monaten November bis Februar ausgeführt werden. In diesem Falle ist, wie vorstehend aufgezeigt, der Aufwand des alten Jahres und des neuen Jahres klar abzugrenzen.

Steuerstrategie für Kleinunterhalt

Viele Haus- und Wohnungseigentümer wollen ihre Liegenschaft "ordentlich" unterhalten. Zu diesem Zweck wird „permanent“ investiert.

Jedes Jahr werden gewisse Unterhaltsarbeiten ausgeführt.

Dies ist aus steuerlicher Sicht suboptimal. Die Unterhaltskosten dürften die Pauschale selten übersteigen. Somit kann immer nur die Pauschale geltend gemacht werden. Die tatsächlichen Liegenschaftskosten verpuffen wirkungslos.

Um dies zu verhindern, soll der Liegenschaftsunterhalt „aufgespart“ werden. Die Kleinrenovationen und der Anlagenersatz sind auf sogenannte „Unterhaltsjahre“ zu konzentrieren. Alle vier bis sechs Jahre, sind diese Arbeiten dann auszuführen.

Planbar sind nur die nicht dringenden Aufwendungen. Die meisten Unterhaltsarbeiten dürften zeitlich planbar sein. Bei unerwarteten Reparaturen stellt sich die Frage, ob man im selben Zuge auch diverse nicht dringliche Arbeiten vornehmen will, um diese Kosten dann gesamthaft steuerlich geltend machen zu können.

Fazit

Wenn folgende Punkte beachtet werden, kann die Steuerbelastung wirksam gesenkt werden:

- Planung der Unterhaltskosten im Voraus (soweit planbar)
- Wahl der richtigen Steuerstrategie (Grossrenovationen auf mehrere Steuerperioden verteilen, Kleinunterhalt auf Renovationsjahre zusammenziehen)
- Steuerung der Aufwendungen auf die erwünschte Zeitperiode
- Akribisches Sammeln aller Belege
- Miteinbezug von Kosten, welche oft vergessen werden (z.B. die Gebäudeversicherungsprämien, die Kosten des Kaminfegers, das Service-Abonnement der Heizung etc.)

Die Beachtung all dieser Punkte ist wohl etwas mühsam, kann sich jedoch sehr wohl auszahlen.

In der Politik sind Bemühungen im Gange, den Eigenmietwert abzuschaffen. Dadurch würde alles viel einfacher und der von vielen Steuerpflichtigen als ungerecht empfundene Eigenmietwert würde nicht mehr besteuert. Auf der andern Seite würde aber auch der Abzug diverser Kosten dahinfliegen. Eine Umstellung würde somit zu Gewinnern und Verlierern führen.

Haben Sie Fragen?

Für Fragen oder bei Unklarheiten kontaktieren Sie bitte Ihren **Kundenpartner** oder eine unserer **Niederlassungen in Ihrer Nähe**.

BDO AG

Aarau	Tel. 062 834 91 91	Lausanne	Tel. 021 310 23 23
Affoltern a. A.	Tel. 043 322 77 55	Liestal	Tel. 061 927 87 00
Altdorf	Tel. 041 874 70 70	Lugano	Tel. 091 913 32 00
Baden-Dättwil	Tel. 056 483 02 45	Luzern	Tel. 041 368 12 12
Basel	Tel. 061 317 37 77	Olten	Tel. 062 387 95 25
Bern	Tel. 031 327 17 17	Porrentruy	Tel. 032 465 93 00
Biel/Bienne	Tel. 032 346 22 22	Sarnen	Tel. 041 666 27 77
Burgdorf	Tel. 034 421 88 11	Sion	Tel. 027 324 70 70
Fribourg	Tel. 026 435 33 33	Solothurn	Tel. 032 624 62 46
Genève	Tel. 022 322 24 24	Stans	Tel. 041 618 05 50
Glarus	Tel. 055 645 29 30	St. Gallen	Tel. 071 228 62 00
Grenchen	Tel. 032 654 96 96	Sursee	Tel. 041 925 55 55
Herisau	Tel. 071 353 35 33	Wetzikon	Tel. 044 931 35 85
Kreuzlingen	Tel. 071 677 97 97	Wil	Tel. 071 913 86 10
Lachen	Tel. 055 451 52 30	Zug	Tel. 041 757 50 00
Laufen	Tel. 061 766 90 60	Zürich	Tel. 044 444 35 55

www.bdo.ch