

### Liebe Kunden und Geschäftsfreunde

Kurz vor Ende Jahr informieren wir Sie mit aktuellen Themen aus verschiedenen Bereichen und wünschen viel Spass beim Lesen.

### Risiko einer Rückzahlung bei Härtefallgeldern

Unternehmen, welche Härtefallgelder gemäss der Covid-19-Härtefallverordnung erhalten haben, müssen im Zeitraum von 2021 bis 2024 die Verwendungsbeschränkungen beachten. Ansonsten werden sie aufgefordert, die Härtefallgelder wieder zurückzuzahlen. In den drei Jahren nach Erhalt von Härtefallgeldern oder bis zu deren vollständiger Rückzahlung gelten folgende Verwendungseinschränkungen gemäss Artikel 6 der Verordnung:

- Es dürfen keine Dividenden oder Tantiemen beschlossen oder ausgeschüttet werden. Ein Verstoß gegen diese Vorschrift bedeutet, dass die Härtefallgelder direkt zurückgefordert werden.

Ebenfalls sind folgende Transaktionen gemäss Härtefallverordnung unzulässig;

- Es dürfen keine Kapitaleinlagen rückerstattet werden, das heisst
  - keine Rückzahlung von Guthaben auf Kapital- oder Privatkonten in Personenunternehmungen
  - keine Kapitalherabsetzung in Kapitalgesellschaften oder Genossenschaften
- Es dürfen keine Darlehens- oder Kontokorrentguthaben von Gesellschaftern an diese zurückbezahlt werden, das heisst
  - keine Saldoabnahme eines Passivdarlehens oder Passivkontokorrents
- Es dürfen keine Darlehen an die Eigentümer vergeben werden
  - keine Saldozunahme eines Aktivdarlehens oder Aktivkontokorrents
- Die gewährten Gelder dürfen nicht an eine direkt oder indirekt verbundene Gruppengesellschaft, die ihren Sitz nicht in der Schweiz hat, übertragen werden

Wenn während der Sperrfrist solche Zahlungen festgestellt werden, wird der Kanton die Unternehmen auffordern, den

Bestand des Kapitalkontos oder Darlehens auf das Niveau vom 31. Dezember 2020 wiederherzustellen (Heilung).

### Stolperstein Geschäftsaufgabe

Die Geschäftsaufgabe oder Geschäftsübergabe einer Einzelfirma oder Gesellschaft muss gut geplant werden. Nach einer anfänglich sehr strengen Handhabung der Rückforderung von Härtefallgeldern hat das SECO die Kantone kürzlich informiert, dass bei Einzelfirmen konkrete Ausnahmen von den Beschränkungen gelten sollen. Bei Erreichen des AHV-Alters, bei nachgewiesener Arbeitsunfähigkeit oder bei Todesfall des Unternehmers werden die Härtefallgelder nicht zurückgefordert. In allen anderen Fällen müsste eine Rückzahlung in Kauf genommen werden. Somit empfehlen wir, eine Löschung oder Liquidation der Einzelfirma oder Gesellschaft erst nach dem 1. Januar 2025 anzugehen.

### MWST-Steuersatzerhöhung

Ab dem 1. Januar 2024 gelten folgende MWST-Sätze:

	Bis 31. Dezember 2023	Neu ab 1. Januar 2024
Normalsatz	7,7 %	8,1 %
reduzierter Satz	2,5 %	2,6 %
Sondersatz für Beherbergung	3,7 %	3,8 %

### Öffnungszeiten während der Festtage



Unsere Büros bleiben über die Festtage vom Freitag 22. Dezember 2023 bis Dienstag 2. Januar 2024 offiziell geschlossen.

Im Namen des gesamten axalta-Teams bedanken wir uns herzlich bei Ihnen für die angenehme Zusammenarbeit und das uns entgegengebrachte Vertrauen. Wir wünschen Ihnen und Ihren Angehörigen besinnliche und erholsame Feiertage, für das neue Jahr gute Gesundheit und weiterhin viel Erfolg.

Ihre axalta Treuhand AG

# LIEGENSCHAFTSUNTERHALT – PRAXISKORREKTUR DES BUNDESGERICHTS

Eine Investition ins Eigenheim ist nicht nur aus persönlicher Sicht lohnenswert – nein, es ist auch aus steuerlicher Sicht sinnvoll. Die Abgrenzung zwischen Liegenschaftsunterhalt und wertvermehrenden Kosten (steuerlich nicht abzugsfähig) kann oftmals schwierig sein. Um diesbezüglich etwas Licht ins Dunkle zu bringen, werden nachfolgend die wichtigsten Merkmale erörtert.

Liegenschaftsunterhaltskosten sind Aufwendungen, die dazu dienen, eine Liegenschaft in ihrem Wert bzw. bisherigen Zustand zu erhalten. Man spricht deshalb von **werterhaltenden** Kosten. Unterhalt setzt somit voraus, dass ein Wertverlust droht oder bereits eingetreten ist, mit anderen Worten, dass etwas unterhaltsbedürftig ist. Kriterien dafür sind die Lebensdauer und die Funktionsfähigkeit eines Gebäudes oder eines Gebäudebestandteils bzw. einer Installation. Nicht werterhaltend sind **wertvermehrende** Aufwendungen (z. B. Verbesserungen oder Umgestaltung/Erweiterung der Bausubstanz) und sonstige Lebenshaltungskosten, die als weder wertvermehrend noch werterhaltend eingestuft werden.

Die Abgrenzung zwischen Liegenschaftsunterhalt (werterhaltende Kosten) und wertvermehrenden Kosten erfolgt nach objektiv-technischen Kriterien. Massstab ist hierbei nicht der Wert des Grundstücks insgesamt, sondern der des konkret instand gehaltenen Gebäudes oder Gebäudeteils oder der ersetzten Installation. Aufwendungen, von denen nur ein Teil werterhaltend ist, dürfen nicht vollumfänglich als Unterhaltskosten abgezogen werden. Der werterhaltende Anteil der Aufwendungen ist, sofern möglich, nach dem effektiven Aufwand oder alternativ anhand eines angemessenen Verteilschlüssels auszuscheiden. Oftmals wird von der kantonalen Steuerverwaltung ein Ausscheidungskatalog festgelegt.

Wie üblich bei Steuer-Thematiken gibt es auch hier Spezialfälle. So können Aufwendungen für **Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen** in Abzug gebracht werden, auch wenn es sich dabei um erstmalige Aufwendungen mit wertvermehrendem Charakter handelt (z. B. Installation einer Photovoltaikanlage). Weiter werden auch **Rückbaukosten** im Hinblick auf einen Ersatzneubau zum Abzug zugelassen.

Es obliegt der steuerpflichtigen Person **nachzuweisen**, dass und in welchem Umfang die geltend gemachten Aufwendungen Unterhaltskosten darstellen. Nur wenn

der Unterhaltscharakter der geltend gemachten Kosten nachgewiesen wird, gewährt die Steuerverwaltung den Abzug auch tatsächlich. Die Steuerverwaltung prüft die Angaben der Steuerpflichtigen anhand von geeigneten Beweismitteln, wozu z. B. Kopien der Gesamtkostenabrechnungen, der einzelnen Rechnungen, Baugesuch, Baupläne und auch Fotos gehören können.

Die Kantone kennen unterschiedliche Regelungen in Bezug auf den Zeitpunkt der Abzugsfähigkeit von Liegenschaftsunterhaltsrechnungen und Akontozahlungen. Können Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie Rückbaukosten in der Steuerperiode, in der sie angefallen sind, nicht vollständig steuerlich geltend gemacht werden, ist es möglich, den Überschuss auf die beiden nachfolgenden Steuerperioden zu übertragen.

Wertvermehrende Aufwendungen sind nicht gänzlich verloren – sie können bei einem späteren Verkauf der Liegenschaft bei der Grundstückgewinnsteuer in Abzug gebracht werden. Diesbezüglich müssen sämtliche Originalrechnungen zwingend aufbewahrt werden.

## **Totalsanierungen – neues Leiturteil des Bundesgerichts**

Bislang verweigerte das Bundesgericht den Abzug von Liegenschaftsunterhaltskosten bei Totalsanierungen und Umbauten, die wirtschaftlich einem Neubau gleichkommen. Aufgrund zweier Bundesgerichtsentscheide im Jahr 2023 darf davon ausgegangen werden, dass das Bundesgericht diese langjährige Praxis nun aufgibt. Zu erwähnen gilt es, dass einige Kantone diese Praxis schon länger nicht mehr anwendeten (z. B. Kanton Bern seit 2015).

Bis zum 31. Dezember 2009 galt die sogenannte Dumont-Praxis. Aufgrund dieser Praxis konnten Unterhaltskosten, die unmittelbar (innert fünf Jahren) nach dem Erwerb des Grundstücks vorgenommen wurden, nicht in Abzug gebracht werden. Ab dem 1. Januar 2010 ist im Bundesrecht vorgesehen, dass die Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften ebenfalls abgezogen werden kann. Dies bedeutete das Ende der Dumont-Praxis.

## **Bisherige Praxis**

Die eingangs erwähnte Betrachtung nach objektiv-technischen Kriterien galt nach der bisherigen bundesrechtlichen Praxis nur so weit, dass lediglich einzelne bauliche Massnahmen ergriffen wurden. Führten die

getätigten Investitionen insgesamt zu einem wirtschaftlichen Neubau (auch Totalsanierung genannt) der Liegenschaft, so wurde die Renovation oder der Umbau einer Gesamtbetrachtung unterzogen und sämtliche Kosten wurden unabhängig von ihrem individuellen Charakter als wertvermehrend qualifiziert. Folgende Fälle wurden vom Bundesgericht als wirtschaftlicher Neubau qualifiziert:

- Aushöhlung des Gebäudes oder von Gebäudeteilen mit Neugestaltung der Innenraumeinteilung
- Ersatz der Gebäudehülle
- Abbruch und Wiederaufbau von Gebäuden oder grösseren Gebäudeteilen
- Nutzungsänderung
- Das Investitionsvolumen übersteigt die Anlagekosten der Liegenschaft

Anders als bei der Dumont-Praxis gelangte die Praxis zum wirtschaftlichen Neubau zeitlich unbegrenzt zur Anwendung.

### Neue Praxis (ab 2023)

Anstoss für die grundlegende Praxisänderung gab das Bundesgericht im Entscheid BGE 149 II 27 vom 23. Februar 2023. Das Urteil dreht sich um einen Sachverhalt aus dem Kanton Freiburg zum Abzug von Liegenschaftskosten bei einem wirtschaftlichen Neubau.

Ein Ehepaar aus dem Kanton Freiburg erwarb im Jahr 2018 ein stark renovierungsbedürftiges Bauernhaus im Kanton Jura. Das Gebäude, welches sich im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz befindet, wurde anschliessend vollständig saniert. Der Ökonomie teil wurde abgebrochen und neu aufgebaut. Im neu aufgebauten Teil wurde zusätzlicher Wohnraum geschaffen (ein Technikraum, ein Keller, eine Garage und ein Atelier im Untergeschoss, eine Nasszelle und vier Zimmer im Erdgeschoss sowie ein zusätzlicher Raum im Dachgeschoss). Durch die Erneuerung des gesamten Daches wurde auch im bisherigen Wohnteil zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Weiter wurde der Wohnraum im Gebäudeinnern durch Versetzen von Mauern neu eingeteilt.

Da das Ehepaar nicht nachwies, dass die Empfehlungen der Denkmalpflege Mehrkosten bei der Renovierung verursacht hatten, erachtete das Bundesgericht es als richtig, dass der Steuergerichtshof des Kantons Freiburg die geltend gemachten Aufwendungen nicht als Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten zum Abzug zulies. Was das Bundesgericht aber nicht schützte, war

die vollständige Verweigerung der Liegenschaftsunterhaltskosten durch den Steuergerichtshof. Der Abzug für die Liegenschaftsunterhaltskosten wurden in einer ersten Begründungslinie ausgeschlossen, weil das Ehepaar keinen Ertrag deklariert hatte. Das Bundesgericht entgegnete, dass es bei einer Totalsanierung üblich sei, dass während einer gewissen Zeit und nicht selten während mehreren Monaten kein Ertrag erzielt werden könne. In einer zweiten Begründungslinie stützte sich der Steuergerichtshof auf die bisherige Praxis, wonach die Kosten bei einem wirtschaftlichen Neubau einkommenssteuerlich nicht in Abzug gebracht werden können. Aus Sicht des Steuergerichtshofs diene die Sanierung nicht dem Erhalt des alten Bauernhauses – im Gegenteil, eine alte Liegenschaft wurde in eine neue umgebaut. Aufgrund der Qualifikation als wirtschaftlicher Neubau wurden die getätigten Aufwendungen unter Berücksichtigung einer Gesamtbetrachtung nicht zum Abzug zugelassen.

Das Bundesgericht nimmt bei der Beurteilung dieses Arguments eine Gesamtschau der bisherigen Rechtsprechung und Gesetzgebung zum Liegenschaftsunterhaltsrecht vor. Gemäss den Materialien ging es dem historischen Gesetzgeber darum, die wirtschaftliche Betrachtungsweise, auf der die Dumont-Praxis basierte, in allen Fällen zugunsten einer objektiv-technischen Betrachtungsweise zurückzudrängen. Es ist nach dem Bundesgericht nicht einzusehen, weshalb die Figur des wirtschaftlichen Neubaus, welche der wirtschaftlichen Betrachtungsweise entspringt, davon ausgenommen sein sollte. Es ist nicht vereinbar, dass der einkommenssteuerliche Kostenabzug schematisch verweigert wird, obwohl die Ausgaben bei einer individuellen Betrachtung aufgrund ihrer objektiv-technischen Natur eigentlich **werterhaltender** Natur wären. Weiter weist das Bundesgericht auf die ab 1. Januar 2020 gültige Rechtslage hin (seit diesem Zeitpunkt können **Rückbaukosten** im Hinblick auf einen Ersatzneubau als Unterhaltskosten abgezogen werden). Somit sei zukünftig stets zwischen den verschiedenen Kategorien von Aufwendungen zu unterscheiden. Für den Fall des Ehepaars aus dem Kanton Freiburg bedeutete dies, dass die Beschwerde vom Bundesgericht gutgeheissen und an den Steuergerichtshof zurückgewiesen wurde.

### Fazit

Aufgrund der Praxiskorrektur des Bundesgerichts wird keine Gesamtbetrachtung mehr angewendet. Fortan sind sämtliche Aufwendungen nach objektiv-technischen Kriterien in werterhaltend oder wehrvermehrend aufzuteilen.

## Abschaffung des Eigenmietwerts – Auswirkungen auf den Liegenschaftsunterhalt

Seit mehr als 20 Jahren steht die Abschaffung des Eigenmietwerts bereits zur Diskussion. Egal ob Bundesrat, Parlament oder Volksinitiativen – alle Versuche sind bislang gescheitert. Aktuell wird die Angelegenheit wiederum heiss diskutiert. Es herrscht Uneinigkeit darüber, wie der Systemwechsel genau vollzogen werden soll.

### Was ist der Eigenmietwert?

Der Eigenmietwert ist ein fiktiver Mietpreis für selbstbewohnte Liegenschaften. Er bildet die erzielbaren Mietzinseinnahmen ab, welche bei einer Fremdvermietung generiert werden könnten – jedoch nur zu ca. 60–70 %. Die fiktiven Einnahmen unterliegen der Einkommenssteuer.

### Welche Kosten können zurzeit in Abzug gebracht werden?

Nebst den ausführlich beschriebenen werterhaltenden Liegenschaftsunterhaltskosten (effektiv oder pauschal) können auch private Schuldzinsen (u. a. Hypothekarzinsen) in Abzug gebracht werden.

### Was hätte die Abschaffung des Eigenmietwerts für Auswirkungen?

Auf folgende Punkte konnten sich der National- und Ständerat bisher einigen:

- Wegfall fiktives Einkommen bei selbstbewohnten Liegenschaften (nur Hauptwohnsitz)
- Wegfall Abzug für Liegenschaftskosten (Unterhalt und Verwaltung)
- Wegfall Abzug für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie Rückbaukosten (die Kantone können diese Abzüge weiterhin zulassen). Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten können weiterhin abgezogen werden
- Teilweiser Wegfall Abzug Schuldzinsen

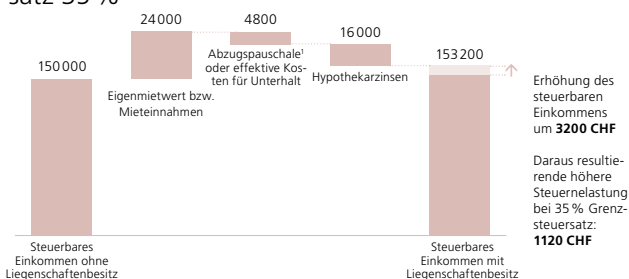
Folgende Punkte sind zurzeit noch strittig:

- Der Nationalrat möchte nebst dem Eigenmietwert des Hauptwohnsitzes auch den Eigenmietwert für Ferienwohnungen (Zweitwohnsitz) abschaffen

- Der Nationalrat möchte den Abzug der Schuldzinsen auf maximal 40 % der steuerbaren Vermögenserträge begrenzen (Ständerat 70 %)

### Einfluss des Eigenmietwerts auf die Einkommenssteuer

Beispiel: Liegenschaft mit Verkehrswert von CHF 1 Mio., Hypothek über TCHF 800 zu 2,5 %, Grenzsteuersatz 35 %



1 In der Regel 10 % bis 20 % des Eigenmietwerts (je nach Kanton und Alter der Liegenschaft)

### Vorteile bzw. Nachteile für Eigenheimbesitzer

Bei einer Abschaffung des Eigenmietwerts würden vorwiegend Eigenheimbesitzer profitieren, welche eine tiefe oder keine Hypothek beanspruchen und wenig oder keinen Liegenschaftsunterhalt tätigen müssen/wollen. Demgegenüber müssten Eigenheimbesitzer mit einer hohen Hypothek und viel Sanierungspotential zukünftig mehr Steuern bezahlen.

### Fazit

Selbst wenn sich das Parlament einigen kann, bleibt unklar, ob und wann der Eigenmietwert abgeschafft wird und welche Auswirkungen dies schlussendlich mit sich bringen würde. Sollte das Referendum ergriffen werden und es somit zu einer Volksabstimmung kommen, würde dies wie schon mehrmals in der Vergangenheit eine hohe Hürde darstellen. Es gilt jedenfalls festzuhalten, dass mit dem Wegfall des Liegenschaftskosten-Abzugs ein wichtiges Steuerplanungs-Instrument wegfallen würde.