

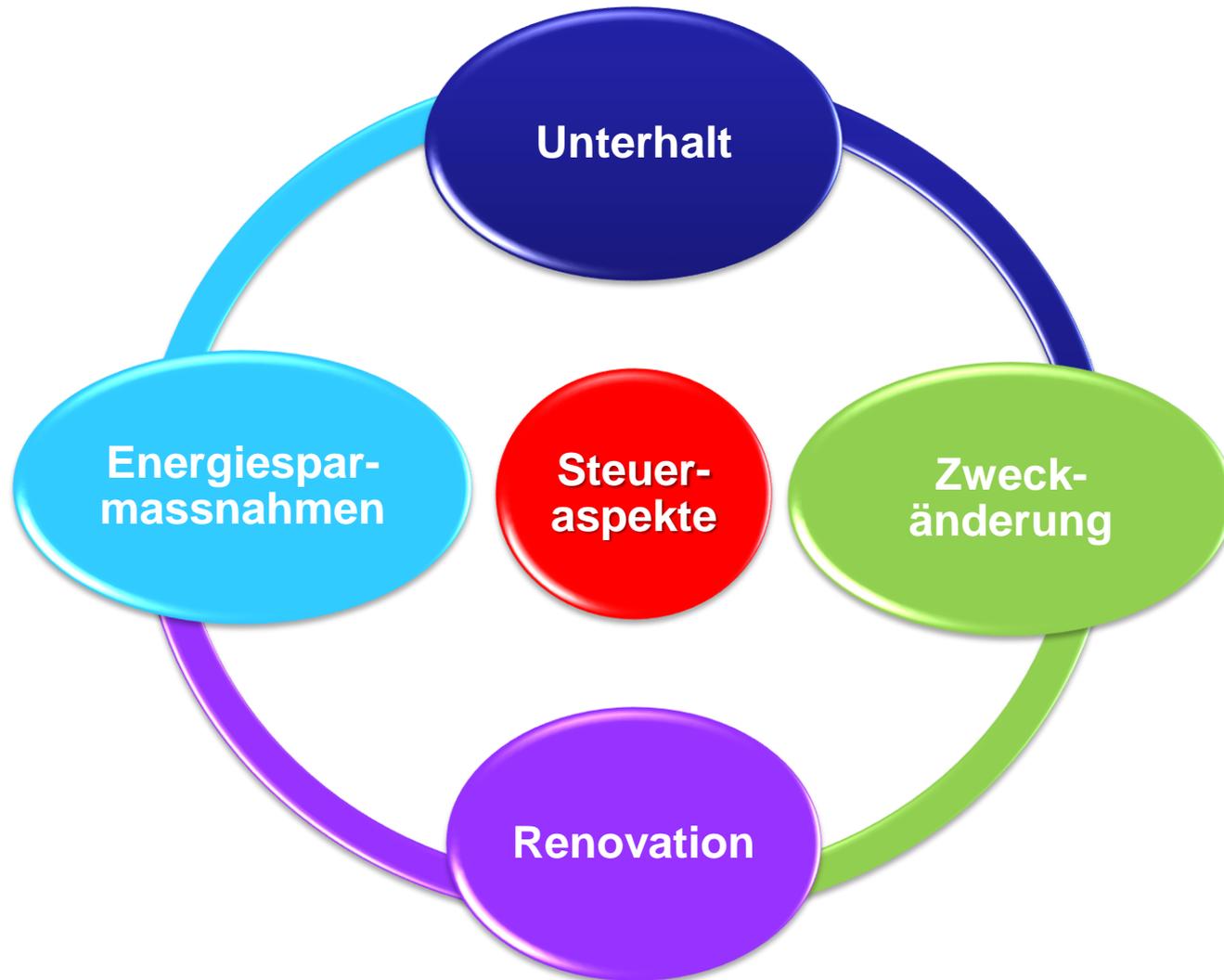
# Mögliche Steuerabzüge bei Gebäudesanierungen



Kantonale Steuerverwaltung Wallis

Claudio Minnig, wissenschaftlicher Mitarbeiter

# Mögliche Steuerabzüge bei Gebäudesanierungen



# Themen des Referats



- ▲ Gesetzliche Grundlagen
- ▲ Unterhaltskosten
- ▲ Steuerpraxis
- ▲ Energiesparmassnahmen



# Mögliche Steuerabzüge bei Gebäudesanierungen



## Gesetzliche Grundlagen

# Gesetzliche Grundlagen



- ▲ **DBG** Artikel 32
  - <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19900329/201701010000/642.11.pdf>
- ▲ **StG VS** Artikel 28
  - [https://apps.vs.ch/legxml/site/laws\\_pdf.php?ID=1008&MODE=2](https://apps.vs.ch/legxml/site/laws_pdf.php?ID=1008&MODE=2)
- ▲ **Verordnung** über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer vom 24. August 1992 (Stand am 1. Januar 2010)
  - <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19920206/201001010000/642.116.pdf>
- ▲ **Verordnung der ESTV** über die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer vom 24. August 1992 (Stand am 1. Januar 2010)
  - <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19920209/201001010000/642.116.2.pdf>
- ▲ **Ausführungsreglement** zum Walliser Steuergesetz vom 25. August 1976
  - [https://legvs.vs.ch/sites/legvs/DE/20/law/642\\_100/pdf](https://legvs.vs.ch/sites/legvs/DE/20/law/642_100/pdf)

# Gesetzliche Grundlagen



## Art. 28 StG und 32 DBG

- ▲ Bei Liegenschaften *im Privatvermögen* können die **Unterhaltskosten**, die Kosten der Instandstellung von **neu erworbenen Liegenschaften**, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden.
- ▲ Der Steuerpflichtige kann für Grundstücke des Privatvermögens anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien einen **Pauschalabzug** geltend machen. Der Bundesrat regelt diesen Pauschalabzug.

# Gesetzliche Grundlagen



## Art. 16 Abs. 2, 3 und 5 des Ausführungsreglements StG und Art. 2, 3 und 4 der Liegenschaftskostenverordnung

Der Pauschalabzug beträgt:

- ▲ wenn das Gebäude zu Beginn der Steuerperiode **bis zehn Jahre** alt ist, **10 Prozent** vom Brutto-Mietertrag bzw. vom Eigenmietwert,
- ▲ wenn das Gebäude in diesem Zeitpunkt **älter ist als zehn Jahre**, **20 Prozent** vom Brutto-Mietertrag bzw. Eigenmietwert.
- ▲ Der Steuerpflichtige kann in **jeder Steuerperiode** und für **jede Liegenschaft** zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und dem Pauschalabzug wählen. Jede Wohnung (StWE) gilt dabei als eigene Liegenschaft.
- ▲ Ein Pauschalabzug kommt nicht in Betracht für Liegenschaften, die von Dritten **vorwiegend geschäftlich** genutzt werden (analog Bundesverordnung).

# Unterhaltskosten



## Kategorien von Unterhaltskosten

- ▲ Bei Unterhaltskosten handelt es sich gemäss technischen Kriterien um Kosten, die nötig sind, um das **Gebäude in seinem Zustand** und insbesondere die **Nutzungsmöglichkeiten aufrechtzuerhalten**. Diese Kosten dürfen aber **keine wertvermehrenden Aufwendungen** darstellen.
- ▲ Die Kosten dienen dazu, die **Einnahmequelle** des Gebäudes **sicherzustellen**.
- ▲ **Umbau- oder Ausbaurkosten** oder Kosten, die wirtschaftlich einem Neubau entsprechen und den Wert eines Gebäudes vermehren, **sind nicht abzugsberechtigt**.
- ▲ Bei einer **Umnutzung (Zweckänderung)** einer Liegenschaft sind die Kosten **nicht abzugsberechtigt** (z.B. eine Wohnung wird in ein Büro oder ein Atelier in ein Wohnhaus umfunktioniert).

# Unterhaltskosten



## Kategorien von Unterhaltskosten

### ▲ Laufende Unterhaltskosten

- Als laufende Kosten für Renovationen und Reparaturen gelten z.B. das Reparieren oder Auswechseln eines Boilers, Kühlschranks, Geschirrspülers, einer Waschmaschine oder das Streichen der Wände.

### ▲ Unregelmässige Kosten

- Unregelmässige Kosten (Sanierung): Die Fassadenrenovation, das Auswechseln einer Heizung, das Ersetzen der Küchenkombination, das Auswechseln von Sanitärinstallationen, die Sanierung des Daches, das Ersetzen alter Fenster usw.

### ▲ Betriebskosten

- Grundgebühren (kein Verbrauch), Versicherungsprämien und Kosten der Verwaltung

### ▲ Gemischte Kosten

- haben Unterhalts- und Investitionscharakter, so dass eine Berechnung des **Mehrwerts** nötig wird. Der **Mehrwert ist als Anlagekosten nicht abzugsfähig** (hingegen für die Grundstückgewinnsteuer massgeblich).

# Unterhaltskosten



## Beispiele von gemischten Kosten

- ▲ Der Steuerpflichtige hat das ***Dach saniert*** und zusätzlich den Dachstock ausgebaut = ***zusätzliche Wohnfläche***.
- ▲ Im Rahmen einer Wiederinstandstellung einer Liegenschaft verändert der Steuerpflichtige die ***Raumaufteilung (Grundriss)***, um ***mehr Nutzfläche*** zu erhalten.
- ▲ Ersatz mit verbessertem Komfort: z.B. Ersatz eines mechanischen Garagentores durch ein elektrisch betriebenes; Sanierung Badezimmer mit eindeutig verbessertem Komfort z.B. Wellness-Einrichtungen.

# Unterhaltskosten – Steuererklärung



## Erfassen von effektiven Kosten - Steuerperiode

- ▲ Ein Steuerpflichtiger führt während des Jahres Unterhaltsarbeiten aus. Die Rechnung der Firma ist auf den **30. November** datiert. Die Zahlung erfolgt am **15. Januar** des darauf folgenden Jahres.
- ▲ Welches Datum ist massgeblich für die Steuerperiode?

### Lösung:

- ▲ Beide Daten sind möglich, sowohl das **Rechnungs-** wie auch das **Zahlungsdatum**.
- ▲ Es muss jedoch für alle geltend gemachten Rechnungen derselben Periode dieselbe Variante gewählt werden.

# Unterhaltskosten – Steuererklärung VSTax



## EFFEKTIVE LIEGENSCHAFTSUNTERHALTSKOSTEN 1 Wallis

Betriebskosten 1 : (bitte Bestätigungen beilegen)	Total Rechnung	Abzug in %	Betrag abziehbar
Wiederkehrende Kehrrechtgebühren (ohne Sackgebühren)		100	
Abwassergebühren		100	
Heizungskontrolle, Brennerabonnement und Kaminfeger		100	
Grundgebühren für Strom, Gas, Wasser usw.		100	
<b>Pauschalabzug anstelle der tatsächlichen Betriebskosten ohne Belege*, nicht für STWE</b> (bitte ankreuzen)	<input checked="" type="checkbox"/> 1'000.–		

Betriebskosten 2 : (bitte Bestätigungen beilegen)	Total Rechnung	Abzug in %	Betrag abziehbar
Gebäudesachversicherungen (Feuer, Wasser usw.)	1'500	100	1'500
Grundstücksteuern	450	100	450
Gebäudehaftpflichtversicherung	350	100	350
Nebenkosten Hausverwaltung (ohne Heizung und Warmwasser)		100	

### Andere Unterhaltskosten: (bitte Bestätigungen beilegen)

Datum der Rechnung	Bezeichnung der Leistung und der ausführenden Firma	Total Rechnung	Abzug in %	Betrag abziehbar
03.06.2016	Badezimmer Renovation inkl. Sauna und Whirlpool	21'500	67	14'405
15.10.2016	Küchenrenovation inkl. Maler und Elektriker	32'500	100	32'500

# Unterhaltskosten – Grundstückgewinnsteuer



	Vom Steuerpflichtigen auszufüllen	Für die Steuerbehörde
<b>1. VERKAUF</b>		
1.1 Verkaufspreis oder Verkehrswert bei Tausch	_____	_____
1.2 ./ Wert des Mobiliars falls im Verkaufsvertrag erwähnt	_____	_____
1.3 Netto Verkaufspreis	_____	_____
<b>2. AUFWENDUNGEN</b>		
2.1 Aktkosten (Kauf, Schuldbrief, Hypothekarschulden)	_____	_____
2.2 Aufwendungen : Wertvermehrungen und Umbauten (ausser Reparaturen, Unterhalts- und Renovationskosten)	_____	_____
2.3 Baukosten	_____	_____
2.4 Verkaufsprovision	_____	_____
2.5 Sonstige Aufwendungen (Kosten für Geometer, Neuparzellierung, Anschlussgebühren, Mehrwertkostenbeiträge, Erbschaftssteuer bei Erwerb)	_____	_____
<b>3. ERWERB</b>		
3.1 Kaufpreis der verkauften Liegenschaft (ohne Mobiliar)	_____	_____
3.2 ./ Steueraufschub des früheren Verkaufes (Art. 48 Abs. 3 StG)	_____	_____
<b>4. TOTAL ABZUEGE</b> (Ziffer 2 plus 3.1, minus 3.2)	_____	_____
<b>5. STEUERBARER GEWINN</b> (Ziffer 1.3 minus 4)	_____	_____

21'500	67	14'405
32'500	100	32'500

**Wertvermehrend  
Fr. 8'250.-**

- Nicht akzeptierte Unterhaltskosten und Anlagekosten können für die Grundstückgewinnsteuer geltend gemacht werden**



### Effektive Liegenschaftsunterhaltskosten – Pauschalabzug von CHF 1'000.-- umfasst alle Grundgebühren

#### Präzisierung:

Der Pauschalabzug von CHF 1'000.-- bei den effektiven Liegenschaftsunterhaltskosten ist für die nachfolgenden Betriebskosten vorgesehen:

- Wiederkehrende Kehrrichtgebühren (ohne Sackgebühren)
- Abwassergebühren
- Kaminfeger, Heizungskontrolle und Brennerabonnement
- Grundgebühren für Strom, Gas, Wasser usw.

Dieser Pauschalabzug gilt nur für die **Hauptwohnung**, welche vom Steuerpflichtigen und seiner Familie genutzt wird. Denn nur eine ausschliessliche Nutzung durch den Eigentümer rechtfertigt einen solchen Pauschalabzug.

Folglich ist dieser Pauschalabzug für Zweitwohnungen, Chalets, Alphütten, vermietete Wohnungen, vermietete Liegenschaften die von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt werden usw. nicht zulässig. Er ist ebenfalls nicht zulässig, wenn der Steuerpflichtige für seine Hauptwohnung die Nebenkosten der Hausverwaltung (STWE) geltend macht, denn diese oben genannten Betriebskosten sind in der Stockwerkeigentümerabrechnung enthalten.

Diese Weisung tritt ab der Steuerperiode 2012 in Kraft.



## Weisung der kantonalen Steuerverwaltung:



### Rubrik 1110 - 1130: Liegenschaften Unterhaltskosten Küche/Sanitär

#### Küchen:

- Renovation und Ersatz von Kucheneinrichtungen (nur Küche ohne Böden, Malerarbeiten usw...) sind grundsätzlich zu 100% als Unterhaltskosten abzugsfähig.

- Vorbehalten bleibt eine detaillierte Analyse aufgrund folgender Kriterien:

1. Vergrösserung der Fläche
2. Anbau oder Umbau
3. Investitionen mit Kosten höher als Fr. 50'000.--

In einem solchen Fall, ist der nicht abzugsfähige Mehrwert mit Hilfe des Fragebogens zu bestimmen.

#### Sanitäre Anlagen Bad, Dusche und WC:

- Renovation und Ersatz von Sanitärräumen wie Bad, Dusche und WC sind grundsätzlich zu 100% als Unterhaltskosten abzugsfähig.

- Vorbehalten bleibt eine detaillierte Analyse aufgrund folgender Kriterien:

1. Vergrösserung der Fläche
2. Anbau oder Umbau
3. Ausführungen « Wellness » etc.

In einem solchen Fall, ist der nicht abzugsfähige Mehrwert zu bestimmen.



## **Weisung**

### **Praxis der Kantonalen Steuerverwaltung:**

---

#### **Ziffer 1110 - 1130: Liegenschaften / Abzug für Wintergärten**

---

Als Wintergarten bezeichnet man grundsätzlich einen Anbau an ein Gebäude, der grösstenteils aus Glas oder Fenstern besteht. Der Wintergarten wird heute meist als Wohnraumerweiterung genutzt. Ein Wintergarten nützt im Sinne der passiven Sonnenenergienutzung den Glashauseffekt (Treibhauseffekt), wodurch der ausserhalb der eigentlichen Gebäudemauern liegende Glasanbau im Winter auch ohne Beheizung eine angenehme Temperatur erreicht.

---

1. Die Gesamtkosten des Projekts sind in werterhaltende Anteile und Neuinvestitionen (Wertvermehrung) zu unterteilen. Werterhaltende Teile können vorliegen: Im Ersatz des Bodens und dessen Belag, im Ersatz von Türen und Fenstern und beim Sonnenschutz. Die werterhaltenden Teile sind vollumfänglich abzugsfähig.
2. Von den Restkosten (Gesamtkosten minus werterhaltenden Anteil) wird im Sinne des Abzugs für Energiesparmassnahmen eine **Pauschale von 10%** zum Abzug zugelassen.

Diese Weisung tritt ab Steuerperiode 2008 und für alle noch nicht rechtskräftigen Veranlagungen früherer Steuerperioden in Kraft.

# Steuerpraxis – Ausscheidungskatalog



## 4. ENERGIESPARMASSNAHMEN

### Rechtsgrundlage

#### Für den Bund:

- Verordnung über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien vom 24. August 1992 (642.116.1).

Link: <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19920207/index.html>

- Steuerrechtliche Tragweite der Verordnung über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Link: [http://www.steuerkonferenz.ch/downloads/analyse\\_photovoltak\\_d.pdf](http://www.steuerkonferenz.ch/downloads/analyse_photovoltak_d.pdf)

#### Für den Kanton:

- Beschluss über den Abzug der Kosten von Privatliegenschaften und energiesparenden und dem Umweltschutz dienenden Investitionen vom 23. April 1997.

Link: [https://apps.vs.ch/legxml/site/laws\\_pdf.php?ID=1019&MODE=2](https://apps.vs.ch/legxml/site/laws_pdf.php?ID=1019&MODE=2)

## KATALOG FÜR DEN ABZUG UND DIE AUSSCHIEDUNG DER UNTERHALTSKOSTEN FÜR LIEGENSCHAFTEN (Ausgabe 2013)

Dieser Katalog kann auf der Homepage der KSV  
heruntergeladen werden: <http://www.vs.ch/steuern>

### Energiesparende und dem Umweltschutz dienende Investitionen



Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle, wie:

- Wärmedämmung von Böden, Wänden, Dächern und Decken gegen Aussenklima, unbeheizte Räume oder Erdreich;
- Ersatz von Fenstern durch energetisch bessere Fenster als vorbestehend;
- Anbringen von Fugendichtungen;
- Einrichten von unbeheizten Windfängen;
- Ersatz von Jalousieläden, Rollläden;



CANTON DU VALAIS  
KANTON WALLIS

Département des finances et des institutions  
Service cantonal des contributions

Departement für Finanzen und Institutionen  
Kantonale Steuerverwaltung

[www.vs.ch/steuern](http://www.vs.ch/steuern)



# Steuerpraxis – Ausscheidungskatalog



## ➤ Unterscheidung in *Unterhalt, Energiesparmassnahme oder Anlagekosten*

	Unterhaltskosten	Energiesparmassnahmen	Anlagekosten
<b>1.7 Wintergarten</b>			
- Werterhaltende teile (Boden, Türen, Fenster, Sonnenschutz, ...)	1/1		
- Neuinvestitionen (Restkosten)		10%	90%
<b>1.8 Windfang</b>			
- Unbeheizter Windfang im Eingangsbereich		1/1	
- Beheizter Windfang			1/1
<b>3.10 Spezielle Installationen</b>			
- Reparatur, Ersatz und Einbau von Wärmepumpen, Wärme-Rückgewinnungsanlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien wie Holzfeuerungsanlagen, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Geothermie, inkl. Installationskosten (ohne Anlagen zur Beheizung von Schwimmbädern, Gewächshäusern und dergleichen). Anschluss an eine Fernwärmeversorgung		1/1	

# Energiesparmassnahmen unmittelbar nach Neubau

## Praxisfälle

Energiesparmassnahmen (anwendbar ab Steuerperiode 2014)		
<b>Fall Nr. 1</b>	<b>Jahr</b>	<b>Kosten</b>
Bau Einfamilienhaus	N	800'000
Einbau einer Photovoltaik-Anlage	N	30'000
<b>Abzugsberechtigte Kosten</b>		-
<b>Im Baujahr ist kein Steuerabzug möglich (Erstmalige Investition)</b>		
<b>Fall Nr. 2</b>	<b>Jahr</b>	<b>Kosten</b>
Bau Einfamilienhaus	N	800'000
Einbau einer Photovoltaik-Anlage	N+2	50'000
<b>Abzugsberechtigte Kosten</b>		-
<b>Während einer 5-Jahresfrist als nicht abzugsfähige Investitionskosten angesehen</b>		
<b>Fall Nr. 3</b>	<b>Jahr</b>	<b>Kosten</b>
Bau Einfamilienhaus	N	800'000
Installation einer Wärmepumpe	N+5	50'000
<b>Abzugsberechtigte Kosten</b>		50'000
<b>Als Energiesparmassnahme akzeptiert</b>		
<b>Fall Nr. 4</b>	<b>Jahr</b>	<b>Kosten</b>
Kauf eines bestehenden Einfamilienhauses (5-jährig)	N-5	800'000
Einbau einer Photovoltaik-Anlage	N	50'000
<b>Abzugsberechtigte Kosten</b>		50'000
<b>Als Energiesparmassnahme in einem vor 5 Jahren gebauten EFH akzeptiert</b>		
<b>In allen Fällen sind allfällig erhaltene Subventionen zu berücksichtigen</b>		

# Energiesparmassnahmen – Steuerersparnis

## Praxisfälle



### Steuerbelastung mit und ohne Energiesparmassnahme: (Ehepaar, wohnhaft in Visp, beide erwerbstätig)

Steuerbares Einkommen	150'000
Steuerbetrag Kanton, Gemeinde & Bund	31'086

#### Massnahme:

Installation einer Luft-Wasser Wärmepumpe inkl. aller Kosten	25'000
Steuerbares Einkommen nach Massnahme 1	125'000
Steuerbetrag Kanton, Gemeinde & Bund	21'226

Steuerersparnis	9'860
Steuerersparnis im Verhältnis der Investition	39.4%

# Energiesparmassnahmen – Steuerersparnis

## Praxisfälle



### Steuerbelastung mit und ohne Energiesparmassnahme: (Einzelperson, wohnhaft in Visp, erwerbstätig)

Steuerbares Einkommen	95'000
Steuerbetrag Kanton, Gemeinde & Bund	19'637
<b>Massnahme:</b>	
Installation einer Photovoltaik-Anlage inkl. aller Kosten	35'000
Steuerbares Einkommen nach Massnahme 1	60'000
Steuerbetrag Kanton, Gemeinde & Bund	8'913
Steuerersparnis	10'724
Steuerersparnis im Verhältnis der Investition	<b>30.6%</b>



## ERSTES MASSNAHMENPAKET STEUERANREIZE ZU GEBÄUDESANIERUNGEN

---



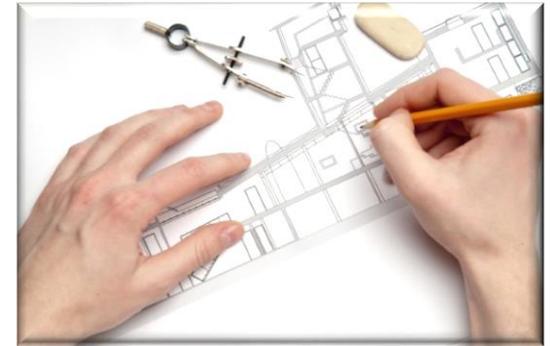
### Ausweitung der steuerlichen Anreize zur energetischen Gebäudesanierung

- Übertragbarkeit von energetischen Investitionskosten auf zwei nachfolgende Steuerperioden
- Abzug der Rückbaukosten eines Ersatzneubaus

# Mögliche Steuerabzüge bei Gebäudesanierungen



Noch  
Fragen?



CANTON DU VALAIS  
KANTON WALLIS

Claudio Minnig  
wissenschaftlicher Mitarbeiter

business  
★ Valais

Departement für Finanzen und Institutionen  
Kantonale Steuerverwaltung  
Bahnhofstrasse 35  
1951 Sitten

Tel : 027 606 25 60  
Fax : 027 606 24 54  
email : [claudio.minnig@admin.vs.ch](mailto:claudio.minnig@admin.vs.ch)  
Internet: [www.vs.ch/steuern](http://www.vs.ch/steuern)

🖨️ Bitte denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese E-Mail ausdrucken !