

Forensis Treuhand AG – Ihr Treuhand- und Steuerpartner

Die Forensis Treuhand AG ist die erste Adresse im Espace Mittelland zwischen Solothurn und Zürich sowie Basel und Luzern für kleinere bis mittelgrosse Unternehmungen, öffentliche Verwaltungen und Non-Profit-Organisationen in den Bereichen:

- Steuerberatung
- Wirtschaftsprüfung
- Wirtschaftsberatung
- Rechnungswesen
- Family-Office
- Personal- & Saläradministration
- Beratung Öffentliche Hand

Die Forensis Treuhand AG ist Mitglied von EXPERTsuisse und TREUHAND|SUISSE und ist zugelassene Revisionsexpertin der Revisionsaufsichtsbehörde.



Wir begleiten, beraten und unterstützen unsere Kunden, damit sie sich auf ihre Kernkompetenzen konzentrieren können. Unsere qualitativ hochstehenden Dienstleistungen in den Bereichen Beratung und Prüfung schaffen Vertrauen.

Newsletter Forensis Treuhand AG – Die vorliegenden Informationen bieten einen allgemeinen Überblick und ersetzen eine individuelle Beratung nicht. Für den Inhalt wird keine Haftung übernommen. Ein Abdruck der Artikel ist mit Quellenangabe möglich. Wird bei Personenbezeichnungen, um die Lesbarkeit der Information zu erleichtern, die männliche Form verwendet, so sind damit stets männliche und weibliche Personen gemeint.

Liegenschaftskosten: Wirtschaftlicher Neubau

Planen Sie, Ihre Liegenschaft in den kommenden Monaten oder Jahren (umfassend) zu sanieren? Zwar wurde die «Dumont-Praxis» abgeschafft, aber die Steuerbehörden in verschiedenen Kantonen erfinden sich neu mit dem sogenannten «wirtschaftlichen Neubau». Sie sind gut beraten, diesem Thema besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Als Eigentümer einer Liegenschaft sind Ihnen die Begriffe «werterhaltende Aufwendungen» und «wertvermehrnde Aufwendungen» sicherlich bekannt. Erstere sind grundsätzlich bei den Einkommensteuern abzugsfähig. Demgegenüber werden wertvermehrnde Aufwendungen erst bei einem allfälligen Verkauf für Grundstückgewinnsteuerzwecke angerechnet.

Wirtschaftlicher Neubau

Worum geht es beim «wirtschaftlichen Neubau»? Ein wirtschaftlicher Neubau liegt grundsätzlich vor, wenn die Instandstellung, Umgestaltung oder Modernisierung einer Liegenschaft auf eine Neueinrichtung der Liegenschaft hinausläuft. In einem solchen Fall sind sämtliche damit eingehenden Unterhaltskosten nicht abzugsfähig. Liegenschaftskosten, die nicht in einem sachlichen Zusammenhang mit dem wirtschaftlichen Neubau stehen, sind aber davon nicht betroffen und in der Konsequenz steuerlich absetzbar.

Beispiele gemäss Praxis / Gerichtsentscheiden

Insbesondere die Praxis des Steueramts des Kantons Solothurn nennt – basierend auf Gerichtsurteilen – etwa folgende Beispiele, die steuerlich als wirtschaftlicher Neubau qualifizieren:

- Vornahme einer Gebäudeauskernung (Aushöhlung), bei der lediglich die Gebäudehülle bestehen bleibt;
- Abbruch einer Liegenschaft mit anschliessendem Neubau, wobei unter geltendem Recht allenfalls die Abbruchkosten einkommenssteuerrechtlich abziehbar sind;
- Grundlegende Nutzungsänderungen (z. B. Einbau von neu beheizbaren Wohnräumen in einem unbeheizten Dachraum);
- Totalsanierung der Liegenschaft (insbesondere zur Wiederherstellung der Bewohnbarkeit der Liegenschaft).

Erfahrungen aus dem Beratungsalltag

Wir haben in der Steuerberatung die Erfahrung gesammelt, dass die Steuerbehörden, insbesondere im Zusammenhang mit umfangreicheren Sanierungen, des Öfteren die Thematik des wirtschaftlichen Neubaus ins Feld führen und die geltend gemachten Liegenschaftskosten in einem ersten Schritt nicht zum Abzug zulassen. Dies hat in der Vergangenheit bereits zu unliebsamen und kostspieligen Überraschungen geführt.

Empfehlungen

Es lohnt sich in jedem Fall, geplante, kostspielige und umfassende Sanierungen von Liegenschaften vor Baubeginn steuerlich auf ihre Abzugsfähigkeit zu prüfen. Wo nötig empfehlen wir, die geplanten Sanierungsarbeiten mit den zuständigen Steuerbehörden zu klären.

Sofern geltend gemachte Liegenschaftskosten im Veranlagungsverfahren insgesamt als wirtschaftlicher Neubau qualifizieren, kann, sofern in der Rechtsmittelfrist erfolgreich, die Eingabe des entsprechenden Rechtsmittels geprüft werden.

Unsere Spezialisten der Forensis Treuhand AG haben auf diesem Gebiet einschlägige Erfahrung und wir freuen uns, Sie bei Ihrem Bauvorhaben – aus steuerlicher Sicht – begleiten zu dürfen.