

## Liegenschaftskosten und wirtschaftlicher Neubau

### Praxisänderung der Steuerverwaltung des Kantons Bern

Die Steuerverwaltung des Kantons Bern hat kürzlich ihre Praxisfestlegung zu den abziehbaren Unterhaltskosten von Grundstücken des Privatvermögens in einem in der Praxis stets zu Diskussionen Anlass gebenden Punkt geändert.

Nach bisheriger Praxis hat die Steuerverwaltung sämtliche Kosten einer Gesamtsanierung, die nach ihrer Beurteilung einem Neubau gleichgekommen ist, als „wirtschaftlicher Neubau“ und somit als wertvermehrende Aufwendungen qualifiziert. Dies hatte für die Steuerpflichtigen erhebliche Steuernachteile, da damit die Umbaukosten überhaupt nicht – auch nicht teilweise – von den Einkommenssteuern in Abzug gebracht werden konnten. Diese Qualifikation erstreckte sich auch auf diejenigen Gebäudeteile und Einrichtungen, die ersetzt wurden. Weil konkrete Kriterien für eine eindeutige Beurteilung fehlten, führte der in diesen Fällen verwendete Begriff des wirtschaftlichen Neubaus immer wieder zu Diskussionen.

Im Rahmen der neuen Praxisfestlegung wurden das Merkblatt 5 „Grundstückskosten“ sowie die Beiträge im Online-Ratgeber „TaxInfo“ überarbeitet.

Merkblatt 5:

[http://www.fin.be.ch/fin/de/index/steuern/ratgeber/publikationen/merkblaetter/einkommens-\\_und\\_vermoegenssteuer.html](http://www.fin.be.ch/fin/de/index/steuern/ratgeber/publikationen/merkblaetter/einkommens-_und_vermoegenssteuer.html)

TaxInfo:

<http://www.taxinfo.sv.fin.be.ch/taxinfo/display/taxinfo/TaxInfo>

Daraus geht hervor, dass die Steuerverwaltung ab sofort auf eine Qualifikation als „wirtschaftlicher Neubau“ verzichtet. Sie hält zudem fest, dass bei weitgehenden Sanierungen in jedem Fall geprüft werde, ob und in welchem Umfang die ausgeführten Arbeiten dem Erhalt des bestehenden Gebäudes dienen würden.

Aus heutiger Sicht ist schwer abzuschätzen, wie die Steuerverwaltung die Kosten von umfassenden Gebäudesanierungen zukünftig beurteilen wird. Wir gehen jedoch davon aus, dass die differenziertere Beurteilung tendenziell sachgerechtere Ergebnisse liefern wird.

## Autor



Philipp Beck  
Treuhandler mit eidg. Fachausweis  
Tel. +41 31 950 09 32  
[philipp.beck@t-r.ch](mailto:philipp.beck@t-r.ch)

Unsere langjährigen Erfahrungen haben jedoch gezeigt, dass bei der Erstellung der Steuererklärung eine aufschlussreiche Kostenaufteilung in abziehbare Unterhaltskosten und nicht abziehbare wertvermehrende Aufwendungen unerlässlich ist. Diese Kostenaufteilung kann je nach Bauvorhaben äusserst komplex sein. Deshalb empfiehlt es sich, diese Aufteilung von Steuerfachleuten erstellen oder überprüfen zu lassen. Insbesondere bei grösseren Bauvorhaben ist die Erstellung einer Fotodokumentation (vorher/nachher) sehr empfehlenswert.

Sollten Sie Fragen haben oder weitere Auskünfte benötigen, wenden Sie sich an unsere **Steuerspezialisten**.

Philipp Beck  
Mathias Josi  
Thomas Kunz  
Martin Röthlisberger  
Nicole Stulz

## T+R Steuerseminar vom 25. August 2015

An dieser Stelle möchten wir Sie noch auf das **Steuerseminar** aufmerksam machen, das am Nachmittag des 25. August 2015, im Stade de Suisse Wankdorf Bern, zum Thema „Unternehmenssteuerreform III – Aktueller Stand und Planungsansätze“ stattfindet.

Es würde uns freuen, Sie an unserem Seminar begrüßen zu dürfen.