



LEITARTIKEL

Der schweizerische Immobilienpark wird immer älter. Parallel dazu nehmen die Leistungsanforderungen an die Energienutzung und Umweltverträglichkeit ständig zu (der Energiebedarf sämtlicher Wohn- und Geschäftsgebäude kann in der Schweiz um 50 bis 70% reduziert werden. Quelle: Bundesamt für Energie). Damit eröffnet sich ein weiter Handlungsspielraum für Renovationsvorhaben. Dieser Bereich wird bisher noch ungenügend ausgeschöpft, was freilich nicht erstaunt angesichts der zahlreichen Hindernisse: eine Vielzahl betroffener Akteure, eine komplizierte Rechtslage, besondere Erschwernisse bei Arbeiten an bewohnten Gebäuden, und auch der Mangel an spezifisch auf diesem Gebiet qualifizierten Fachleuten.

Diese Feststellungen haben uns veranlasst, unsere Abteilung SPG PRORENOVA einzurichten, ein fachübergreifendes Team, das mit den Schwierigkeiten vor Ort bestens vertraut ist und sich einer einzigen Aufgabe widmet: den Zustand der vorhandenen Bauten rigoros und gründlich zu analysieren und den Bedarf an technischen Eingriffen zu beurteilen, um den Wert dieser Objekte und ihre Ertragsfähigkeit zu erhalten oder zu steigern. Je nach Einzelfall werden dabei technische, finanzielle, steuerrechtliche, rechtliche, energieleistungsbezogene, marktnachfragegerechte, dem Komfort der Bewohner angemessene Parameter usw. einbezogen.

Dem entsprechend gibt dieser Newsletter erste Aufschlüsse über gewisse besonders aktuelle Parameter, denen Rechnung zu tragen ist, da sie den Zusammenhang zwischen der Steuerbelastung und den Arbeiten zur Optimierung der Energienutzung in den Gebäuden betreffen.



Thierry Barbier-Mueller
Delegierter des Verwaltungsrates der SPG-Gruppe

Ökologisches Steuersystem und Grundeigentum

von Fouad Sayegh, Rechtsanwalt, Etude Oberson Avocats (Genf/Lausanne), LL.M. Internationales Steuerrecht (New York University School of Law).

Dem Steuerrecht kommt im Rahmen des Umweltschutzes eine immer grössere Bedeutung zu. Die Erhebung von umweltbezogenen Steuern und Abgaben hat sich nämlich in den letzten Jahren stark entwickelt. Die Einnahmen aus den so erhobenen Beträgen haben sich in der Schweiz zwischen 1990 und 2006 verdoppelt und beliefen sich im Jahre 2006 auf rund 9,6 Milliarden Franken. Mit diesen Abgaben wird durch Verteuerung gewisser umweltschädlicher Produkte oder Aktivitäten eine Begrenzung der Umweltbelastungen angestrebt. Betroffen sind beispielsweise der Verkehr (Bsp.: Schwerverkehrsabgabe), die Energie (Bsp.: Treibstoffsteuern), die Immissionen (Bsp.: CO₂-Abgaben) oder die Ressourcen (Bsp.: Wasserzinsen).

Das ökologische Steuersystem äussert sich auch in Anreizen zu positiven, umweltfreundlichen Verhaltensweisen, beispielsweise durch Förderung ökologischer Massnahmen mittels Steuervorteilen. Im Immobilienbereich werden die Privateigentümer angehalten, Arbeiten zu Umweltschutzzwecken auszuführen. Aufwendungen zur Energieeinsparung und für den Umweltschutz können nämlich unter gewissen Voraussetzungen ganz oder teilweise vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden.

Unterhaltskosten und Investitionsausgaben

In der Regel kann der Grundeigentümer den Abzug der für den Unterhalt seines Gebäudes aufgewendeten Beträge beanspruchen. Diese umfassen insbesondere die Betriebsausgaben (Unterhalts- und Beleuchtungskosten der gemeinsam genutzten Räume, Wartungskosten für den Lift, Hauswartzlohn, Abwasserreinigungsabgabe, usw.), die Kosten für die Verwaltung durch Dritte, aber auch die Unterhaltskosten zur Erhaltung des ursprünglichen Gebäudezustands. Nicht dazu gehören dagegen Aufwendungen, die über den Ausgleich der normalen Abnutzung des Objekts hinausgehen und die nicht mehr mit den nutzungs- und zeitbeding-

ten Veränderungen in Verbindung gebracht werden können. In der Tat sind Kosten, welche die für die Werterhaltung des Objekts notwendigen Aufwendungen übersteigen und eine Erhöhung seines Realwerts bewirken, nicht von den Steuern absetzbar. Es handelt sich dabei um sogenannte Investitionsausgaben.

Aufwendungen zur Energieeinsparung und für den Umweltschutz sind je nach Einzelfall gemischter Art. Soweit sie nur der Werterhaltung des Objekts dienen, müssen sie als (steuerlich abzugsfähige) Unterhaltskosten betrachtet werden. Bewirken sie dagegen eine Wertsteigerung des Grundstücks, gehören sie zu den (steuerlich nicht abzugsfähigen) Investitionsausgaben. Um jedoch die Grundeigentümer zu Investitionen zugunsten der Umwelt zu veranlassen, hat der Gesetzgeber beschlossen, diese Ausgaben aufgrund ihrer Zweckbestimmung den abzugsfähigen Kosten zuzurechnen.

Energiespar- und Umweltschutzausgaben

Der Steuerzahler, der in seinem Privatvermögen (im Gegensatz zum Geschäftsvermögen) eine Liegenschaft besitzt, kann nicht nur die für ihren Unterhalt notwendigen Kosten abziehen, sondern auch die Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, die dann den Unterhaltskosten gleichgestellt werden (Artikel 32 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer; Artikel 9 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden; Art. 6 Abs. 4 des kantonalen Genfer Gesetzes über die Besteuerung natürlicher Personen LIPP-V).

Damit der Steuerzahler die aus Umweltschutzgründen getätigten Aufwendungen in Abzug bringen kann, ist als eine der wesentlichen Voraussetzungen vorgeschrieben, dass diese Ausgaben zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen müssen (Artikel 5 der

Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer).

Eine Liste der zum Abzug berechtigenden Massnahmen wurde vom eidgenössischen Finanzdepartement erlassen (Verordnung über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien), die daraufhin in ihren Grundzügen von der Genfer Steuerverwaltung übernommen wurde (Information Nr. 2/2007 und Notice Nr. 1/2007). Es ist wichtig zu betonen, dass es sich dabei nur um eine Auflistung von Beispielen handelt, sodass auch andere Massnahmen in Betracht kommen können, jedoch nur dann, wenn sie den gesetzlich vorgesehenen Umweltschutzzwecken dienen.

Die abzugsfähigen Investitionsausgaben gliedern sich in vier Kategorien: (1) Massnahmen zur Verringerung des Energieverlustes, (2) Massnahmen zur rationellen Energieverwendung, (3) energetische Analysen und Energie-Richtpläne, und schliesslich (4) Erneuerung gewisser Haushaltsgeräte.

Massnahmen zur Verringerung des Energieverlustes durch die Gebäudehülle

Gemeint sind insbesondere der Ersatz, die Verbesserung oder der Einbau einer Wärmedämmung an den Aussenböden, -wänden, -dächern und -decken und in den unbeheizten Räumen, sowie das Auswechseln der Fenster durch Modelle mit verbesserter Energieeffizienz. Ebenfalls zu erwähnen sind das Anbringen von Abdichtungen, der Einbau von unbeheizten Windfängen oder die Erneuerung von Jalousien oder auch Rollläden.

Massnahmen für eine rationelle Energieverwendung bei den Gebäudeausstattungen

In erster Linie geht es darum, das Umsteigen auf umweltfreundlichere Energieträger zu fördern. In Genf werden namentlich der Ersatz einer Elektroheizung durch Öl oder Gas oder auch der Wechsel von Heizöl auf Gas begünstigt.

Der Anschluss an ein Fernwärmenetz oder die Einrichtung eines Alternativ-Heizsystems gehört ebenfalls in diesen Kontext. Besonders geförderte erneuerbare Energien sind die Sonnenenergie, die Erdwärme, die Umwandlung der Umgebungswärme (mit oder ohne Wärmepumpe), die Windenergie und die Biomasse (einschliesslich Holz oder Biogas). Die Installation von Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung, zusätzlich zu einem bestehenden Boiler, ist ein Beispiel aus der Liste der abzugsfähigen Aufwendungen. Dagegen ist zu präzisieren, dass die Wasserkraft nicht zu den geförderten erneuerbaren Energien gehört.

Überdies ist darauf hinzuweisen, dass der Einbau und die Erneuerung von Zusatzausrüstungen eben-

falls abzugsfähig sind. Zu erwähnen sind beispielsweise Vorrichtungen zur automatischen Regulierung der Wärmezeugung, Thermostat-Ventile, die Wärmeisolation der Leitungen, Armaturen oder des Boilers, Messvorrichtungen zur Aufzeichnung des Verbrauchs und zur Betriebsoptimierung, sowie Geräte für eine individuelle Heizkosten- und Warmwasserverbrauchsabrechnung.

Schliesslich berechtigen auch der Umbau eines herkömmlichen Cheminées in einen Warmluftkamin sowie jegliche Massnahme für die Wärmerückgewinnung zum Abzug der damit verbundenen Ausgaben.

Energetische Analysen und Energie-Richtpläne

Sämtliche Studienkosten und Honorare, welche die tatsächlich ausgeführten Arbeiten zur Energieeinsparung und für die Nutzung erneuerbarer Energien betreffen, gelten als Aufwendungen, die von den Steuern in Abzug gebracht werden können.

Erneuerung von Haushaltsgeräten mit hohem Energieverbrauch

Dabei geht es um Haushaltsgeräte mit hohem Energieverbrauch, die zum Wert des Gebäudes gehören, also namentlich Kochherde, Backöfen, Kühlschränke, Tiefkühltruhen und -schränke, Geschirrspülmaschinen, Waschmaschinen, Beleuchtungsanlagen, usw.

Umfang der zulässigen Steuerabzüge

Fallen die dem Eigentümer entstandenen Kosten in den Rahmen der in den vorerwähnten Kategorien erfassten Energiespar- und Umweltschutzaufwendungen, können sie vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden, und zwar sowohl bei der direkten Bundessteuer als auch bei den Kantons- und Gemeindesteuern.

Der Steuerzahler kann für jede Steuerperiode zwischen dem Abzug der effektiven Kosten und einem Pauschalabzug wählen. Entscheidet er sich für den Pauschalabzug, sind damit die zu Umweltschutzzwecken getätigten Ausgaben abgedeckt, sodass ein zusätzlicher spezifischer Abzug nicht möglich ist.

Entscheidet sich der Steuerzahler dagegen für den Abzug der effektiven Kosten, so entspricht dieser den tatsächlich getätigten Ausgaben. Wenn also der Eigentümer beispielsweise in den Genuss einer staatlichen Subvention für die Renovation seines Gebäudes kommt, können nur die von der Subvention nicht abgedeckten Beträge in Abzug gebracht werden.

Überdies sind nur Aufwendungen im Zusammenhang mit einem bestehenden Gebäude abzugsfähig,

Ausgaben also, die für den Ersatz veralteter Bauelemente oder Einrichtungen oder den Einbau neuer Bauelemente oder Einrichtungen getätigt werden. Ein Abzug ist nicht zulässig, wenn die Kosten im Rahmen von Neubauten oder einer einem Neubau gleichzusetzenden Renovation entstanden sind.

Es ist wichtig darauf hinzuweisen, dass Kosten, die im Laufe der ersten fünf Jahre nach dem Erwerb der Liegenschaft entstanden sind, nur bis zu einer Höhe von 50% in Abzug gebracht werden können. Nach Ablauf dieser Zeitspanne ist der Abzug in vollem Umfang zulässig.

Diese letztere Regel ergibt sich aus einer aus der Rechtsprechung des Bundesgerichts hervorgegangenen Praxis („Dumont-Praxis“), der zufolge die Instandstellungskosten an einem Gebäude, dessen Unterhalt von seinem früheren Eigentümer vernachlässigt wurde, während fünf Jahren nach Erwerb des Grundstücks nicht abzugsfähig sind. Derzeit wird allerdings der Verzicht auf diese Praxis erwogen. Die vom Bundesrat befürwortete Lösung sieht nämlich vor, dass der Abzug der Instandstellungskosten an einem Gebäude unmittelbar nach dem Erwerb selbst für Grundstücke, deren Unterhalt vernachlässigt wurde, zulässig sein soll, und zwar auf Bundesebene wie auch auf Kantons- und Gemeindeebene. Die Gesetzesvorlage wurde im Nationalrat mit grosser Mehrheit angenommen und ist nun noch im Ständerat zu behandeln. Im Falle der Annahme sollte die Abschaffung der Dumont-Praxis unseres Erachtens auch im Bereich der Energiespar- und Umweltschutzaufwendungen wirksam werden und deren Abzug in vollem Umfang ab dem Zeitpunkt des Grundstückserwerbs ermöglichen. ■



Dank der umfassenden Erfahrung der Société Privée de Gérance stellt Ihnen SPG PRORENOVA ihre Kompetenzen zur Beurteilung der Renovierungsmöglichkeiten, zur Erarbeitung eines vorteilhaften Projektes sowie dessen Verwirklichung durch die gesamte Überwachung der Arbeiten zur Verfügung. Die Aufwertung reicht von kleineren Arbeiten beim Ambiente und bei Gestaltungsfragen bis hin zu grösseren Massnahmen wie den Ausbau des Dachgeschosses oder der Realisierung von Aufstockungen.

SPG PRORENOVA verfügt über ein spezielles Programm zur Analyse des Renovierungsbedarfs und unterbreitet ihren Kunden Vorschläge für dringend erforderliche Arbeiten zur Erhaltung der Immobilie.

www.spg.ch