

SVDS 2019

LIEGENSCHAFTSBESTEUERUNG WOHIN?

Philipp Schmidig, Treuhand- und Revisions-
gesellschaft Mattig-Suter und Partner

Mattig-Suter und Treuhand- und
Partner Schwyz Revisionsgesellschaft

Liegenschaftsbesteuerung wohin?

- Neuer Abzug für energiesparende Investitionen und Rückbaukosten (inkl. Vorträge auf Folgeperioden)
- Mögliche Abschaffung des Eigenmietwerts
- Rechtsformneutrale Besteuerung von Liegenschaften des Geschäftsvermögens?

Liegenschaftsbesteuerung wohin?

Neuer Abzug für energiesparende Investitionen und Rückbaukosten

Neue Gesetzesgrundlagen – Ab 1. Januar 2020:

- › Bei den Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, bestimmt das EFD in Zusammenarbeit mit den Kantonen, welche Investitionen den Unterhaltskosten gleichgestellt werden können; den Unterhaltskosten gleichgestellt sind auch die **Rückbaukosten** im Hinblick auf den **Ersatzneubau**. (neu: Art. 32 Abs. 2 dritter Satz DBG – StHG)
- › Investitionskosten nach Abs. 2 zweiter Satz und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau sind in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in welcher die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können. (neu: Art. 32 Abs. 2^{bis} DBG – StHG)

Liegenschaftsbesteuerung wohin?

Neuer Abzug für energiesparende Investitionen und Rückbaukosten

Liegenschaftskostenverordnung – Ab 1. Januar 2020:

- > Abziehbare „Rückbaukosten“: Kosten der Demontage von Installationen, des Abbruchs des vorbestehenden Gebäudes sowie des Abtransports und der Entsorgung des Bauabfalls.
- > Nicht abziehbar sind: Kosten von Altlastensanierungen des Bodens und von Geländeverschiebungen, Rodungen, Planierungsarbeiten sowie Aushubarbeiten im Hinblick auf den Ersatzneubau.
- > Separate Abrechnung mit Ausweis der abziehbaren Kosten, gegliedert nach Demontage-, Abbruch-, Abtransport- und Entsorgungskosten, erforderlich.
- > Subjektidentität

Liegenschaftsbesteuerung wohin?

Neuer Abzug für energiesparende Investitionen und Rückbaukosten

Liegenschaftskostenverordnung – Ab 1. Januar 2020:

- › Als „Ersatzneubau“ gilt ein Bau, der nach Abschluss des Rückbaus eines Wohngebäudes oder eines gemischt genutzten Gebäudes innert angemessener Frist auf dem gleichen Grundstück errichtet wird und eine gleichartige Nutzung aufweist.
- › Keine gleichartige Nutzung ist gegeben, wenn ein vorbestehendes, unbeheiztes Gebäude (bspw. Stall, Scheune oder Autounterstand) durch ein beheiztes oder klimatisiertes Wohngebäude ersetzt wird.
- › Das gilt auch für ein früher gewerblich genutztes Gebäude (z.B. Lagerraum), auf dessen Grundstück neu ein ausschliesslich beheiztes oder klimatisiertes Wohngebäude errichtet wird.
- › Angemessene Frist: in der Regel 2 Jahre

Liegenschaftsbesteuerung wohin?

Neuer Abzug für energiesparende Investitionen und Rückbaukosten

Liegenschaftskostenverordnung – Ab 1. Januar 2020:

- › Der Übertrag auf die folgenden Steuerperioden erfolgt, sofern das Reineinkommen negativ ist. Kosten können ab 2020 auf drei Jahre verteilt werden (z.B. 2020 → 2021 → 2022).
- › Werden Kosten auf eine folgende Steuerperiode übertragen, so kann auch in dieser Steuerperiode kein Pauschalabzug geltend gemacht werden.
- › Bei Wohnsitzwechsel innerhalb der Schweiz oder Eigentumsübertragung (inkl. Verkauf, Schenkung und Erbvorbezug) behält die steuerpflichtige Person das Recht, die verbleibenden übertragbaren Kosten abzuziehen. Dies gilt auch bei Wegzug ins Ausland, wenn die Liegenschaft im Eigentum der steuerpflichtigen Person verbleibt (beschränkte Steuerpflicht).

Liegenschaftsbesteuerung wohin?

Neuer Abzug für energiesparende Investitionen und Rückbaukosten

Liegenschaftskostenverordnung – Ab 1. Januar 2020:

- > Die übrigen Liegenschafts-/Unterhaltskosten können nicht auf die nachfolgenden Perioden übertragen werden.
- > **Knacknüsse in der Praxis:**
 - Abgrenzung zwischen Arbeitsgattungen bei Ausschreibung und Rechnungstellung der Bauunternehmen (Abgrenzung Abbruch, Entsorgung, Rodung, Planierung, Aushub etc.).
 - Aber auch Abgrenzung energietechnischer Unterhalt vs. normaler Unterhalt.
 - In der Praxis vielfach Pauschalpreise...
 - Reine Büro-/Gewerbebauten?
 - Wegfall Eigenmietwertbesteuerung ab 2021/2022 ?

Liegenschaftsbesteuerung wohin?

Abschaffung Eigenmietwert

Aktueller Stand:

- > WAK-Ständerat hat einen Vorschlag erarbeitet und die Vernehmlassung eröffnet (Frist bis 12. Juli 2019).
- > Die Eckpunkte des aktuellen Vorschlags:
 - Abschaffung des Eigenmietwerts auf selbstbewohntes Eigentum (Hauptwohnsitz).
 - Für Zweit- und Ferienwohnungen bleibt der Eigenmietwert bestehen.
 - Keine Unterhaltskostenabzüge mehr für selbstbewohntes Eigentum (Hauptwohnsitz).
 - Beibehalten der Unterhaltskostenabzüge für Zweit- und Ferienwohnungen sowie für vermietete Liegenschaften.

Liegenschaftsbesteuerung wohin?

Abschaffung Eigenmietwert

Aktueller Stand:

- › Die Eckpunkte des aktuellen Vorschlags:
 - Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau sollen auf Bundesebene aufgehoben werden (für Hauptwohnsitz).
 - Kantone können Abzüge auf fakultativer Basis behalten.
 - Schuldzinsen: WAK-S gibt fünf Varianten in die Vernehmlassung:
 - Abzug von 100% bzw. 80% der steuerbaren Vermögenserträge
 - Abzug im Umfang der Erträge aus unbeweglichem Vermögen + 50'000 für qualifizierte Beteiligungen (KMU-Variante)
 - Abzug im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen
 - Keine Schuldzinsenabzüge mehr

Liegenschaftsbesteuerung wohin?

Abschaffung Eigenmietwert

Aktueller Stand:

- > Die Eckpunkte des aktuellen Vorschlags:
 - Zeitlich begrenzter Ersterwerberabzug für Schuldzinsen zur Wohneigentumsförderung

Analyse:

- > Eigenmietwert weltweit ein Unikum
- > Keine Besteuerung des „Ertragswerts“ anderer Güter (Autos, Yachten etc.)
- > Problematisch für Personen mit kleinen Einkommen und tiefen Abzügen

Liegenschaftsbesteuerung wohin?

Abschaffung Eigenmietwert

Analyse:

- > Zum Teil stellt Schuldzinsenabzug einen Anreiz zur Verschuldung dar / Rekordhohe Verschuldung
- > Problematik/Zielkonflikt: Energiegesetz vs. Abschaffung Eigenmietwert
- > Abzug für energiesparende Investitionen für Kantone fakultativ – Unterschiedliche Einkommen Bund/Kanton – Steuerauscheidungen!
- > Abgrenzung zwischen „normalem Unterhalt“ und energietechnischen Investitionen wird neu notwendig für die Kantone, die diesen Abzug beibehalten.
- > Finanzielle Auswirkungen hängen stark von der Zinsentwicklung ab.
- > Diverse Fragen bei Steuerauscheidung und Zuteilung der Unterhaltskosten (bislang objektiv) und Schuldzinsen (bislang proportional nach Aktivenlage).

Liegenschaftsbesteuerung wohin?

Abschaffung Eigenmietwert

Mögliche Konstellationen bei Steuerpflichtigen:

- > Fall 1: Beim steuerpflichtigen Hans Muster stehen umfangreiche Investitionen beim eigengenutzten Wohnhaus an:
 - Neue Heizung
 - Dach neu dämmen
 - Fenster ersetzen
 - Neue Isolation

 - Gesamtbetrag: CHF 400'000
 - Steuerbares Einkommen von Hans Muster: CHF 100'000
 - Was empfehlen wir in Bezug auf die zeitliche Planung?

Liegenschaftsbesteuerung wohin?

Abschaffung Eigenmietwert

Zeitliche Planung der Arbeiten:

- 2019: Arbeiten von CHF 100'000 ausführen lassen (Rg./Zhlg.)
- 2020: Arbeiten von CHF 300'000 ausführen lassen (Rg./Zhlg.)
- Steuerliche Auswirkung:
 - 2019: Einkommen CHF 100'000 / Abzüge CHF 100'000 (Null)
 - 2020: Einkommen CHF 100'000 / Abzüge CHF 100'000 (Null)
 - 2021: Einkommen CHF 100'000 / Vortrag Abzugsüberschuss (Null)
 - 2022: Einkommen CHF 100'000 / Vortrag Abzugsüberschuss (Null)
- Resultat: Abzug von CHF 400'000 über 4 Jahre verteilt / null Einkommen



Eventuell Abschaffung des Abzugs ab 2021/2022?

- Wohnsitzverlegung?

Liegenschaftsbesteuerung wohin?

Abschaffung Eigenmietwert

Mögliche Konstellationen bei Steuerpflichtigen:

- > Fall 2: Beim steuerpflichtigen Hans Muster stehen in den nächsten Jahren umfangreiche Investitionen / Erneuerungen beim eigengenutzten Wohnhaus an. Diese sind jedoch nicht dringend / geplant für die nächsten 5 Jahre:
 - Neue Küche
 - Neues Bad
 - Malerarbeiten innen
 - Fassade malen
 - Neuer Boden

 - Gesamtbetrag: CHF 150'000

 - Was empfehlen wir in Bezug auf die zeitliche Planung?

Liegenschaftsbesteuerung wohin?

Abschaffung Eigenmietwert

Mögliche Konstellationen bei Steuerpflichtigen:

- > Abschaffung Eigenmietwert und Unterhaltskostenabzüge ab 2021 oder 2022
- > Arbeiten in den Steuerperioden 2019 und 2020 (evtl. 2021) vornehmen lassen!
- > Je nach Verlauf der politischen Debatte werden flächendeckend Unterhaltsarbeiten vorgezogen. – Gute Auftragslage für Bauunternehmen/Handwerker – Tendenz zu steigenden Preisen!
- > Alle Steuerpflichtigen möchten Unterhaltsarbeiten noch in den Jahren bis zur Abschaffung des Unterhaltskostenabzugs vornehmen.
- > STWE-Gemeinschaften werden Beiträge an Erneuerungsfonds erhöhen.

Liegenschaftsbesteuerung wohin?

Abschaffung Eigenmietwert

Steuerplanungsfragen:

- › Je nach Lösung bei den Schuldzinsenfragen (inkl. Steuerauscheidungsfragen) werden Umfinanzierungen nötig sein (objektmassige Verlegung der Schuldzinsen?)
- › Planung von anstehenden energietechnischen Investitionen sind von den kantonalen Umsetzungsentscheiden abhängig.
- › Falls bei Schuldzinsen die Extremvariante zum Tragen kommt (gar keine Schuldzinsenabzüge mehr), prüfen von Immobilien-Gesellschaften.
- › Wohnsitzwechsel können zu Steuerplanungszwecken geprüft werden.
- › Keine Vereinfachung des Steuerrechts!

Liegenschaftsbesteuerung wohin?

Abschaffung Eigenmietwert

Rückmeldungen aus der Vernehmlassung (bis 12. Juli 2019):

> Politische Parteien:

- Mehrheit bei SVP, FDP, CVP positiv / SVP möchte Unterhalts- und Energieabzüge beibehalten
- Bei Schuldzinsen werden die Varianten 1 und 2 bevorzugt
- Die BdP und Grünliberalen möchten keine Schuldzinsenabzüge mehr
- Linke sehen die Abschaffung skeptisch bis negativ / SP und Mieterverband lehnen Abschaffung ab.
- Einnahmehausfälle / Ungleichbehandlungen Mieter – Eigentümer; Erst-Zeitwohnungsbesitzer; fremdfinanzierte – selbstfinanzierte Eigentümer / technische Komplikationen

> Kantone:

- FDK sieht keinen Reformbedarf
- Eine allfällige Reform müsse konsequenter ausfallen

Liegenschaftsbesteuerung wohin?

Abschaffung Eigenmietwert

Rückmeldungen aus der Vernehmlassung (bis 12. Juli 2019):

> Kantone:

- Vorlage verstösst gegen Harmonisierungsgebot
- Energieabzüge müssen auch auf kantonaler Ebene aufgehoben werden
- Kein Ersterwerberabzug

> Gutachten Prof. Matteotti (im Auftrag der Kantone):

- Verfassungswidrig
- Problem der Unterscheidung Erst-/Zweitwohnungen
- Schuldzinsenverlegung
- Wohnsitzwechsel zu Steuerplanungszwecken
- Allenfalls Liegenschaftssteuer als Surrogat für Eigenmietwert auf Zweitwohnungen?
- Schuldzinsenabzug i.Z. mit vermieteten Liegenschaften muss beibehalten werden.

Liegenschaftsbesteuerung wohin?

Abschaffung Eigenmietwert

Möglicher Zeitplan:

- > Vernehmlassung WAK-S bis 12. Juli 2019 – erfolgt. ✓
- > WAK-S hat am 30. August 2019 den Entscheid vertagt und von der Bundesverwaltung weitere Abklärungen verlangt. ✓
- > Bericht der Verwaltung soll bis im November vorliegen
- > Frühjahr 2020: Behandlung der Vorlage im Parlament
- > Schlussabstimmung im (Sommer oder) Herbst 2020?
- > Frühestes Inkrafttreten: 1. Januar 2021
- > Bei Verzögerungen und/oder Referendum nicht vor 1. Januar 2022

Liegenschaftsbesteuerung wohin?

Rechtsformneutrale Besteuerung von Liegenschaften des Geschäftsvermögens?

- › Es gibt viele nicht steuerliche Gründe, Liegenschaften in einer AG oder GmbH zu halten (Erbrecht, einfachere Verwaltung, Vetorechte etc.).
- › Aus steuerlicher Sicht können sich massgebende Vorteile ergeben (Abschreibungen, Rückstellungen, Gewinnsteuersätze für JP, Thesaurierungsstrategie etc.).
- › Bericht des Bundesrates in Erfüllung der Postulats WAK-N „Besteuerung von Grundstücken im Geschäftsvermögen mit unterschiedlicher Eigentümerschaft“

Liegenschaftsbesteuerung wohin?

Rechtsformneutrale Besteuerung von Liegenschaften des Geschäftsvermögens?

- > Dualistische Kantone: Bei einem Liegenschaftsverkauf ist der Aktionär einer Gesellschaft immer besser gestellt im Vergleich zu einem selbständig Erwerbenden (ausgenommen privilegierte Liquidationsgewinnbesteuerung)
- > Monistische Kantone: Der Aktionär einer AG ist ebenfalls besser gestellt, vor allem bei kürzeren Haltedauer.
- > Nicht berichtet wird über den Vergleich AG/GmbH zu NP im Privatvermögen.
- > Der BR stellt fünf mögliche Massnahmen vor, welche zu einer Angleichung der Besteuerung führen könnten:
 - Anrechnung der Gewinnsteuer auf die Einkommenssteuer des Aktionärs
 - Erhöhung der Besteuerung auf Dividenden
 - Ausdehnung der Anwendung der Liquidationsbesteuerung
 - Wechsel zu monistischem System
 - Streichung der Sozialversicherungen auf Grundstücksgewinnen bei SE