Sanierungen nicht steuerlich bestrafen

Wer eine Liegenschaft renoviert, kann seine Aufwendungen für Werterhalt, Energieeffizienz und Denkmalschutz steuerlich abziehen – so war es jedenfalls bisher. Bei Gesamtsanierungen wird dies zunehmend infrage gestellt. Das soll rückgängig gemacht werden.

Pascal Schmid

Die steuerliche Abzugsfähigkeit ist ein wichtiger Anreiz, um bestehende Bauten zu sanieren. Die Steuerpraxis stellt sich aber seit ein paar Jahren – ohne gesetzliche Grundlage – auf den Standpunkt, bei umfassenden Umbauten liege ein «wirtschaftlich-technischer Neubau» vor. Damit werden sämtliche Kosten ohne jede Differenzierung als Anlagekosten betrachtet – womit der steuerliche Abzug insgesamt entfällt.

«Alles oder nichts»-Ansatz

Wer umfassend saniert, wird bestraft, wer es in kleinen Tranchen macht, belohnt. Dieser «Alles oder nichts»-Ansatz ist nicht sachgerecht. Ein Hauseigentümer nimmt eher selten gestaffelte Renovationen vor, sondern bündelt möglichst viele Arbeiten, um die Liegenschaft rasch wieder normal nutzen zu können. Thomas Dufner, Rechtsexperte des HEV Thurgau, hat sich in der Ausgabe 3/2022 des Thurgauer Hauseigentümers ausführlich damit befasst (Rubrik «Rechtsecke», Seite 48).

Rückkehr zur früheren Praxis gefordert

Die Praxis des «wirtschaftlich-technischen Neubaus» behindert gute Lösungen und bringt Eigentümer in finanzielle Bedrängnis. Sie motiviert dazu, abzureissen und neu zu bauen, statt zu sanieren. Auch führt sie dazu, dass energetisch weniger befriedigende Sanierungen steuerlich absetzbar sind, umfassende hingegen nicht. Einzelne Steuerverwaltungen in anderen Kantonen haben daher entschieden, wieder zur früheren Praxis zurückzukehren. Genau das fordert eine Motion nun auch im Thurgau: Künftig soll auch bei Gesamtsanierungen wieder geprüft werden, ob die Arbeiten dem Unterhalt, dem Energiesparen oder der Denkmalpflege dienen. Der Regierungsrat hat Verständnis für das Anliegen gezeigt. Er sieht aber keinen Spielraum, auf kantonaler Ebene aktiv zu werden. Demnächst wird sich zeigen, wie es weitergeht. Die innere Verdichtung, der Erhalt unseres baulichen Erbes und die Energieeffizienz sind allgemein anerkannte Ziele, die nicht durch Fehlanreize behindert werden sollten. Eine differenzierte Betrachtungsweise ist auf jeden Fall (sach-)gerechter. ▲

Bei umfassenden Sanierungen entfällt der steuerliche Abzug häufig komplett.

Bild: AdobeStock / SkyLine

Motion im Wortlaut

Die Motion «Keine steuerliche Bestrafung von Sanierung und Renovation!» lancierten Peter Dransfeld (GP), Pascal Schmid (SVP), Daniel Eugster (FDP), Ueli Fisch (GLP), Peter Bühler (Mitte), Christian Mader (EDU), Elina Müller (SP), Mathias Tschanen (SVP) und Roland Wyss (EVP): «Der Regierungsrat wird beauftragt, das Steuergesetz dahingehend zu ergänzen, dass auch bei umfassenden baulichen Sanierungen und Renovationen in jedem Einzelfall geprüft und beurteilt wird, ob und in welchem Umfang die ausgeführten Arbeiten dem Unterhalt (Werterhalt), dem Energiesparen, dem Umweltschutz oder der Denkmalpflege dienen.»

Hinweis: Kurz vor Drucklegung hat das Bundesgericht ein neues Urteil publiziert, das die Steuerpraxis des wirtschaftlichen Neubaus – ganz im Sinne der Motion – kippen dürfte. Die Folgen des Entscheids sind im Detail noch zu prüfen.

Autor **Pascal Schmid** ist SVP-Kantonsrat und Vizepräsident des HEV Thurgau.