

**LENK**

Gutenbrunnenstr. 17b  
T +41 33 736 88 88

**GSTAAD**

Kirchstrasse 7  
T +41 33 748 78 88

**SPIEZ**

Krattigstrasse 2  
T +41 33 655 80 80

info@troag.ch  
www.troag.ch

## SEHR GEEHRTE KUNDEN UND GESCHÄFTSPARTNER

### In eigener Sache



«Andy die Pfeife» ist pffiffig, aber definitiv keine Pfeife. Davon hat er uns und unsere Gäste anlässlich des T&R Events am 27. Oktober im Hotel Lenkerhof überzeugt. Seine Kernbotschaft – übertragen aus seiner langjährigen Erfahrung als internationaler Eishockey-Schiedsrichter – ist ganz kurz auf den Punkt gebracht:

«Auf die eigene positive Ausstrahlung achten, die persönlichen Beziehungen pflegen und den richtigen Fokus wählen.» Eindrücklich, wie der unterschiedliche Blickpunkt oder Fokus eine Situation nicht nur im Eishockey sondern auch in unser aller Leben manchmal ganz anders erscheinen lässt. Es ist wichtig, sich dessen jederzeit bewusst zu sein.

Es hat uns sehr gefreut mit einer so grossen Gästeschar einen anregenden und gemütlichen Abend zu verbringen.

Dies war auch eine schöne Gelegenheit, um den Eintritt von Ana de Moura im 2024 in den Partnerkreis der T&R voranzukünden. Sie hat sich bereits in den letzten drei Jahren mit viel Elan und frischen Ideen bei der Weiterentwicklung unserer Firma eingebracht. Wir sind stolz, mit Ana de Moura erstmals eine Frau als T&R-Partnerin aufnehmen zu können und sind überzeugt, dass sie die bisherigen Partner als diplomierte Wirtschaftsprüferin, versierte Beraterin und Führungskraft auf dem weiteren Weg wertvoll ergänzen wird.

«Wir haben Freude an den verschiedenen Generationen in unserem Team und die Neugier sowie die Offenheit sind unsere ständigen Begleiter.» so zu lesen in unserem aktuellen Leitbild.

Auf dieser Basis erstaunt es wenig, dass wir die Reform der kaufmännischen Berufsbildung EFZ mit Spannung

erwartet haben und bereits eine Auszubildende im neuen Lehrformat haben. Melanie Rösti hat im August 2023 im Büro Gstaad ihre Lehre angetreten, wir wünschen ihr in der neu gestalteten Lehre viel Spass.

Im April ist Alexandra Schopfer als Sachbearbeiterin im Büro Gstaad eingetreten, Tiemo Krebs hat nach seinem erfolgreichen KV-Lehrabschluss an der Lenk als neues Teammitglied nach Spiez gewechselt und Mitte August ist Anita Schletti zum T&R-Team Lenk gestossen.

Neben der Ausbildung von Nachwuchskräften, der Ergänzung der Teams an allen drei Standorten wurde auch die Geschäftsleitung mit zusätzlichen Kräften dotiert. Eric Brügger hat sich in den letzten Monaten sehr gut in die T&R eingelebt und die Standortleitung Spiez souverän übernommen. Per Oktober 2023 ist er in die neu dreiköpfige Geschäftsleitung aufgenommen worden. Wir gratulieren ihm herzlich zu diesem Schritt und wünschen ihm und auch allen anderen Neuzugängen wie auch Ana de Moura als neue Partnerin viel Spass und Erfüllung bei ihrer Tätigkeit für die T&R.

Wiederum haben wir zu Ihrer Information die Zahlen und Fakten für das Jahr 2024 zusammengetragen, diese finden Sie in der Beilage.

Das gesamte T&R-Team durfte im vergangenen Jahr mit grossem Engagement und Begeisterung eine Vielzahl von spannenden und vertrauensvollen Projekten für unsere Kunden begleiten. Herzlichen Dank für das Vertrauen und die gute Zusammenarbeit an all unsere Kunden und Geschäftspartner.

Für den bevorstehenden Jahreswechsel, sowie für das Jahr 2024 wünschen wir Ihnen und Ihren Nächsten von Herzen alles Gute!

Herzliche Grüsse  
**T&R Oberland AG**

# LIEGENSCHAFTSUNTERHALT – PRAXISKORREKTUR DES BUNDESGERICHTS

Eine Investition ins Eigenheim ist nicht nur aus persönlicher Sicht lohnenswert – nein, es ist auch aus steuerlicher Sicht sinnvoll. Die Abgrenzung zwischen Liegenschaftsunterhalt und wertvermehrenden Kosten (steuerlich nicht abzugsfähig) kann oftmals schwierig sein. Um diesbezüglich etwas Licht ins Dunkle zu bringen, werden nachfolgend die wichtigsten Merkmale erörtert.

Liegenschaftsunterhaltskosten sind Aufwendungen, die dazu dienen, eine Liegenschaft in ihrem Wert bzw. bisherigen Zustand zu erhalten. Man spricht deshalb von **werterhaltenden** Kosten. Unterhalt setzt somit voraus, dass ein Wertverlust droht oder bereits eingetreten ist, mit anderen Worten, dass etwas unterhaltsbedürftig ist. Kriterien dafür sind die Lebensdauer und die Funktionsfähigkeit eines Gebäudes oder eines Gebäudebestandteils bzw. einer Installation. Nicht werterhaltend sind **wertvermehrende** Aufwendungen (z. B. Verbesserungen oder Umgestaltung/Erweiterung der Bausubstanz) und sonstige Lebenshaltungskosten, die als weder wertvermehrend noch werterhaltend eingestuft werden.

Die Abgrenzung zwischen Liegenschaftsunterhalt (werterhaltende Kosten) und wertvermehrenden Kosten erfolgt nach objektiv-technischen Kriterien. Massstab ist hierbei nicht der Wert des Grundstücks insgesamt, sondern der des konkret instand gehaltenen Gebäudes oder Gebäudeteils oder der ersetzten Installation. Aufwendungen, von denen nur ein Teil werterhaltend ist, dürfen nicht vollumfänglich als Unterhaltskosten abgezogen werden. Der werterhaltende Anteil der Aufwendungen ist, sofern möglich, nach dem effektiven Aufwand oder alternativ anhand eines angemessenen Verteilschlüssels auszuscheiden. Oftmals wird von der kantonalen Steuerverwaltung ein Ausscheidungskatalog festgelegt.

Wie üblich bei Steuer-Thematiken gibt es auch hier Spezialfälle. So können Aufwendungen für **Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen** in Abzug gebracht werden, auch wenn es sich dabei um erstmalige Aufwendungen mit wertvermehrendem Charakter handelt (z. B. Installation einer Photovoltaikanlage). Weiter werden auch **Rückbaukosten** im Hinblick auf einen Ersatzneubau zum Abzug zugelassen.

Es obliegt der steuerpflichtigen Person **nachzuweisen**, dass und in welchem Umfang die geltend gemachten Aufwendungen Unterhaltskosten darstellen. Nur wenn

der Unterhaltscharakter der geltend gemachten Kosten nachgewiesen wird, gewährt die Steuerverwaltung den Abzug auch tatsächlich. Die Steuerverwaltung prüft die Angaben der Steuerpflichtigen anhand von geeigneten Beweismitteln, wozu z. B. Kopien der Gesamtkostenabrechnungen, der einzelnen Rechnungen, Baugesuch, Baupläne und auch Fotos gehören können.

Die Kantone kennen unterschiedliche Regelungen in Bezug auf den Zeitpunkt der Abzugsfähigkeit von Liegenschaftsunterhaltsrechnungen und Akontozahlungen. Können Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie Rückbaukosten in der Steuerperiode, in der sie angefallen sind, nicht vollständig steuerlich geltend gemacht werden, ist es möglich, den Überschuss auf die beiden nachfolgenden Steuerperioden zu übertragen.

Wertvermehrende Aufwendungen sind nicht gänzlich verloren – sie können bei einem späteren Verkauf der Liegenschaft bei der Grundstückgewinnsteuer in Abzug gebracht werden. Diesbezüglich müssen sämtliche Originalrechnungen zwingend aufbewahrt werden.

## **Totalsanierungen – neues Leiturteil des Bundesgerichts**

Bislang verweigerte das Bundesgericht den Abzug von Liegenschaftsunterhaltskosten bei Totalsanierungen und Umbauten, die wirtschaftlich einem Neubau gleichkommen. Aufgrund zweier Bundesgerichtsentscheide im Jahr 2023 darf davon ausgegangen werden, dass das Bundesgericht diese langjährige Praxis nun aufgibt. Zu erwähnen gilt es, dass einige Kantone diese Praxis schon länger nicht mehr anwendeten (z. B. Kanton Bern seit 2015).

Bis zum 31. Dezember 2009 galt die sogenannte Dumont-Praxis. Aufgrund dieser Praxis konnten Unterhaltskosten, die unmittelbar (innert fünf Jahren) nach dem Erwerb des Grundstücks vorgenommen wurden, nicht in Abzug gebracht werden. Ab dem 1. Januar 2010 ist im Bundesrecht vorgesehen, dass die Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften ebenfalls abgezogen werden kann. Dies bedeutete das Ende der Dumont-Praxis.

## **Bisherige Praxis**

Die eingangs erwähnte Betrachtung nach objektiv-technischen Kriterien galt nach der bisherigen bundesrechtlichen Praxis nur so weit, dass lediglich einzelne bauliche Massnahmen ergriffen wurden. Führten die

getätigten Investitionen insgesamt zu einem wirtschaftlichen Neubau (auch Totalsanierung genannt) der Liegenschaft, so wurde die Renovation oder der Umbau einer Gesamtbetrachtung unterzogen und sämtliche Kosten wurden unabhängig von ihrem individuellen Charakter als wertvermehrend qualifiziert. Folgende Fälle wurden vom Bundesgericht als wirtschaftlicher Neubau qualifiziert:

- Aushöhlung des Gebäudes oder von Gebäudeteilen mit Neugestaltung der Innenraumeinteilung
- Ersatz der Gebäudehülle
- Abbruch und Wiederaufbau von Gebäuden oder grösseren Gebäudeteilen
- Nutzungsänderung
- Das Investitionsvolumen übersteigt die Anlagekosten der Liegenschaft

Anders als bei der Dumont-Praxis gelangte die Praxis zum wirtschaftlichen Neubau zeitlich unbegrenzt zur Anwendung.

### Neue Praxis (ab 2023)

Anstoss für die grundlegende Praxisänderung gab das Bundesgericht im Entscheid BGE 149 II 27 vom 23. Februar 2023. Das Urteil dreht sich um einen Sachverhalt aus dem Kanton Freiburg zum Abzug von Liegenschaftskosten bei einem wirtschaftlichen Neubau.

Ein Ehepaar aus dem Kanton Freiburg erwarb im Jahr 2018 ein stark renovierungsbedürftiges Bauernhaus im Kanton Jura. Das Gebäude, welches sich im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz befindet, wurde anschliessend vollständig saniert. Der Ökonomie teil wurde abgebrochen und neu aufgebaut. Im neu aufgebauten Teil wurde zusätzlicher Wohnraum geschaffen (ein Technikraum, ein Keller, eine Garage und ein Atelier im Untergeschoss, eine Nasszelle und vier Zimmer im Erdgeschoss sowie ein zusätzlicher Raum im Dachgeschoss). Durch die Erneuerung des gesamten Daches wurde auch im bisherigen Wohnteil zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Weiter wurde der Wohnraum im Gebäudeinnern durch Versetzen von Mauern neu eingeteilt.

Da das Ehepaar nicht nachwies, dass die Empfehlungen der Denkmalpflege Mehrkosten bei der Renovierung verursacht hatten, erachtete das Bundesgericht es als richtig, dass der Steuergerichtshof des Kantons Freiburg die geltend gemachten Aufwendungen nicht als Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten zum Abzug zulies. Was das Bundesgericht aber nicht schützte, war

die vollständige Verweigerung der Liegenschaftsunterhaltskosten durch den Steuergerichtshof. Der Abzug für die Liegenschaftsunterhaltskosten wurden in einer ersten Begründungslinie ausgeschlossen, weil das Ehepaar keinen Ertrag deklariert hatte. Das Bundesgericht entgegnete, dass es bei einer Totalsanierung üblich sei, dass während einer gewissen Zeit und nicht selten während mehreren Monaten kein Ertrag erzielt werden könne. In einer zweiten Begründungslinie stützte sich der Steuergerichtshof auf die bisherige Praxis, wonach die Kosten bei einem wirtschaftlichen Neubau einkommenssteuerlich nicht in Abzug gebracht werden können. Aus Sicht des Steuergerichtshofs diene die Sanierung nicht dem Erhalt des alten Bauernhauses – im Gegenteil, eine alte Liegenschaft wurde in eine neue umgebaut. Aufgrund der Qualifikation als wirtschaftlicher Neubau wurden die getätigten Aufwendungen unter Berücksichtigung einer Gesamtbetrachtung nicht zum Abzug zugelassen.

Das Bundesgericht nimmt bei der Beurteilung dieses Arguments eine Gesamtschau der bisherigen Rechtsprechung und Gesetzgebung zum Liegenschaftsunterhaltsrecht vor. Gemäss den Materialien ging es dem historischen Gesetzgeber darum, die wirtschaftliche Betrachtungsweise, auf der die Dumont-Praxis basierte, in allen Fällen zugunsten einer objektiv-technischen Betrachtungsweise zurückzudrängen. Es ist nach dem Bundesgericht nicht einzusehen, weshalb die Figur des wirtschaftlichen Neubaus, welche der wirtschaftlichen Betrachtungsweise entspringt, davon ausgenommen sein sollte. Es ist nicht vereinbar, dass der einkommenssteuerliche Kostenabzug schematisch verweigert wird, obwohl die Ausgaben bei einer individuellen Betrachtung aufgrund ihrer objektiv-technischen Natur eigentlich **werterhaltender** Natur wären. Weiter weist das Bundesgericht auf die ab 1. Januar 2020 gültige Rechtslage hin (seit diesem Zeitpunkt können **Rückbaukosten** im Hinblick auf einen Ersatzneubau als Unterhaltskosten abgezogen werden). Somit sei zukünftig stets zwischen den verschiedenen Kategorien von Aufwendungen zu unterscheiden. Für den Fall des Ehepaars aus dem Kanton Freiburg bedeutete dies, dass die Beschwerde vom Bundesgericht gutgeheissen und an den Steuergerichtshof zurückgewiesen wurde.

### Fazit

Aufgrund der Praxiskorrektur des Bundesgerichts wird keine Gesamtbetrachtung mehr angewendet. Fortan sind sämtliche Aufwendungen nach objektiv-technischen Kriterien in werterhaltend oder wehrvermehrend aufzuteilen.

# T & R

## Abschaffung des Eigenmietwerts – Auswirkungen auf den Liegenschaftsunterhalt

Seit mehr als 20 Jahren steht die Abschaffung des Eigenmietwerts bereits zur Diskussion. Egal ob Bundesrat, Parlament oder Volksinitiativen – alle Versuche sind bislang gescheitert. Aktuell wird die Angelegenheit wiederum heiss diskutiert. Es herrscht Uneinigkeit darüber, wie der Systemwechsel genau vollzogen werden soll.

## Was ist der Eigenmietwert?

Der Eigenmietwert ist ein fiktiver Mietpreis für selbstbewohnte Liegenschaften. Er bildet die erzielbaren Mietzinseinnahmen ab, welche bei einer Fremdvermietung generiert werden könnten – jedoch nur zu ca. 60–70 %. Die fiktiven Einnahmen unterliegen der Einkommenssteuer.

## Welche Kosten können zurzeit in Abzug gebracht werden?

Nebst den ausführlich beschriebenen werterhaltenden Liegenschaftsunterhaltskosten (effektiv oder pauschal) können auch private Schuldzinsen (u. a. Hypothekarzinsen) in Abzug gebracht werden.

## Was hätte die Abschaffung des Eigenmietwerts für Auswirkungen?

Auf folgende Punkte konnten sich der National- und Ständerat bisher einigen:

- Wegfall fiktives Einkommen bei selbstbewohnten Liegenschaften (nur Hauptwohnsitz)
- Wegfall Abzug für Liegenschaftskosten (Unterhalt und Verwaltung)
- Wegfall Abzug für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie Rückbaukosten (die Kantone können diese Abzüge weiterhin zulassen). Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten können weiterhin abgezogen werden
- Teilweiser Wegfall Abzug Schuldzinsen

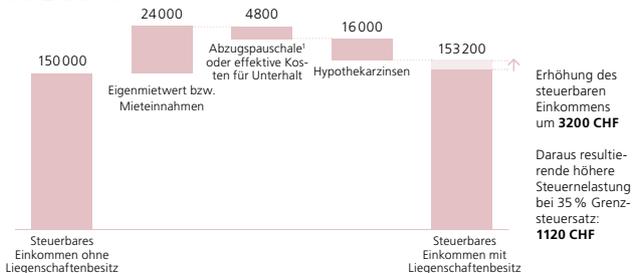
Folgende Punkte sind zurzeit noch strittig:

- Der Nationalrat möchte nebst dem Eigenmietwert des Hauptwohnsitzes auch den Eigenmietwert für Ferienwohnungen (Zweitwohnsitz) abschaffen

- Der Nationalrat möchte den Abzug der Schuldzinsen auf maximal 40 % der steuerbaren Vermögenserträge begrenzen (Ständerat 70 %)

## Einfluss des Eigenmietwerts auf die Einkommenssteuer

Beispiel: Liegenschaft mit Verkehrswert von CHF 1 Mio., Hypothek über TCHF 800 zu 2,5 %, Grenzsteuersatz 35 %



<sup>1</sup> In der Regel 10 % bis 20 % des Eigenmietwerts (je nach Kanton und Alter der Liegenschaft)

## Vorteile bzw. Nachteile für Eigenheimbesitzer

Bei einer Abschaffung des Eigenmietwerts würden vorwiegend Eigenheimbesitzer profitieren, welche eine tiefe oder keine Hypothek beanspruchen und wenig oder keinen Liegenschaftsunterhalt tätigen müssen/wollen. Demgegenüber müssten Eigenheimbesitzer mit einer hohen Hypothek und viel Sanierungspotential zukünftig mehr Steuern bezahlen.

## Fazit

Selbst wenn sich das Parlament einigen kann, bleibt unklar, ob und wann der Eigenmietwert abgeschafft wird und welche Auswirkungen dies schlussendlich mit sich bringen würde. Sollte das Referendum ergriffen werden und es somit zu einer Volksabstimmung kommen, würde dies wie schon mehrmals in der Vergangenheit eine hohe Hürde darstellen. Es gilt jedenfalls festzuhalten, dass mit dem Wegfall des Liegenschaftskosten-Abzugs ein wichtiges Steuerplanungs-Instrument wegfallen würde.