

T
H
E
M
E
N
B
L
A
T
T

07/09

Die Abschaffung der Dumont-Praxis

CHIRICO Immobilien Dienstleistungen GmbH

Bahnhofstrasse 39 kontakt@chiricoimmobilien.ch Tel. +41 32 652 10 53
CH-2540 Grenchen www.chiricoimmobilien.ch Fax. +41 32 652 38 22

ALL IN ONE

VERWALTUNGEN
STÖCKWERKEIGENTUM-CONSULTING
BAU- UND BAUHERRENBERATUNG
HANDEL
RECHTSBERATUNG



Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Bei Liegenschaften des Privatvermögens können die Unterhaltskosten vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden. Dieser allgemeine Grundsatz ist sowohl bei der direkten Bundessteuer als auch kantonal gesetzlich verankert.

Keine Regel ohne Ausnahme! Wer in den letzten Jahren eine Liegenschaft käuflich erworben hatte, war - sollte diese in einem vernachlässigten Zustand, sprich renovationsbedürftig, erworben worden sein - mit der Dumont-Praxis konfrontiert. Das Bundesgericht hatte in einem Urteil aus dem Jahre 1997 festgelegt, dass ein Liegenschaftenkäufer bzw. Liegenschaft-enkäuferin diese „nachgeholten Renovationen“ innerhalb einer Frist von 5 Jahren ab Kauf steuerlich nicht als Unterhaltsabzug geltend machen kann. Abziehbar bleiben innerhalb dieser 5-Jahresfrist somit nur noch jene Kosten, die für die Beseitigung von Schäden notwendig sind, die seit dem Erwerb eingetreten sind (Reparaturen ab Kauf).

Gleichfalls können Ausgaben, die u.a. dem Energiesparen dienen (Isolationen an der Aussenhülle, energetisch bessere Fenster, usw.) in den ersten 5 Jahren ab Kauf nur zu 50% als Abzug geltend gemacht werden.

Zur Abgrenzung der Frage, ob nun eine Liegenschaft im vernachlässigten Zustand erworben worden ist - und somit obige Dumont-Praxis zu beachten ist - haben die Kantone Kriterien entwickelt, die als Indiz dienen sollen. Als exemplarische Beispiele haben die Steuerbehörden des Kantons Solothurn folgende nicht abschliessende Kriterien aufgestellt:

- Die Kosten für Renovationsarbeiten in den ersten 5 Jahren machen im Verhältnis zum Erwerbspreis (ohne Land) 25% oder mehr aus. Dieser Prozentsatz kann bei Teilsanierungen auch kleiner sein.
- Der Erwerbspreis liegt somit deutlich unter dem Niveau gut erhaltener Liegenschaften (sprich:

Das Kaufsobjekt konnte, da renovationsbedürftig, zu einem weit unter dem Marktpreis einer nicht vernachlässigten Baute erworben werden.

- Die Sanierung führt zu einem markanten Anstieg des Gebäudeversicherungswertes.
- usw.

Das Bundesgericht begründet diese Praxis mit der „Rechtsgleichheit“. Käufer A kauft eine renovierte Liegenschaft und wird in den ersten 5 Jahren wohl keine grösseren Unterhaltsarbeiten steuerlich geltend machen können. Käufer B hingegen kauft eine renovationsbedürftige Liegenschaft (notabene zu einem markant tieferen Kaufpreis), saniert die Liegenschaft und könnte - ohne Einschränkung der Dumont-Praxis - einen grossen Teil hievon als Unterhalt steuerlich absetzen.

Diese Sicht des Bundesgerichts stiess in weiten Kreisen der Bevölkerung, namentlich bei Liegenschaftbesitzern, auf Unverständnis. So hat u.a. der Hauseigentümergebund seit langem die vollständige Abschaffung der Dumont-Praxis verlangt.

Argumente für die Abschaffung

Die Dumont-Praxis stellt klar ein Hindernis für den Erwerb und die Renovation einer Altliegenschaft dar. Der Neuerwerber ist, rein aus steuerlichen Gründen, gezwungen, die dringend notwendigen Sanierungen hinauszuschieben. Die Abschaffung ist gleichzeitig ein Beitrag zum Erhalt des Immobilienparks und hat so positive Auswirkungen auf die Bauwirtschaft.

Durch die Dumont-Praxis werden Neuerwerber und bestehende Eigentümer steuerlich ungleich behandelt. Letztere können die werterhaltenden Unterhaltsaufwendungen an ihrer Liegenschaft unabhängig vom Zustand der Baute immer voll abziehen, der Neuerwerber hingegen ist massiv eingeschränkt. Zudem wird dem Umstand nicht Rechnung getragen, dass zum Beispiel der vormalige Eigentümer aus Geldmangel nicht unterhalten konnte.

In der Veranlagungspraxis der Kantone wird die Handhabung der Dumont-Praxis unterschiedlich gehandhabt.

Es dauerte vier Jahre bis zum endgültigen Beschluss zur Abschaffung

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates (WAK-N) wurde 2004 mit der Ausarbeitung einer Vorlage für die parlamentarische Initiative betraut. Diese tendierte rasch in Richtung einer vollständigen Abschaffung der Dumont-Praxis auf Bundesebene. Anfangs 2007 wurde der Bericht genehmigt und ein Vernehmlassungsverfahren eingeleitet. Im Herbst 2008 wurde im Parlament die entsprechende Gesetzesänderung zur generellen Abschaffung der Dumont-Praxis verabschiedet.

Inkrafttreten beim Bund am 01. Januar 2010 - die Kantone haben Zeit bis zur Steuerperiode 2012

Die Referendumsfrist lief am 22. Januar 2009 unbenutzt ab, weshalb der Bundesrat am 25. März 2009 die Inkraftsetzung per 01. Januar 2010 beschlossen hat. Die Kantone haben zwei Jahre Zeit, ihre Gesetze entsprechend anzupassen. Spätestens in der Steuerperiode 2012 ist die Dumont-Praxis in der ganzen Schweiz abgeschafft!

Gleichzeitig hat der Bundesrat beschlossen, auf Bundesebene auch Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, neu bereits im ersten Jahr nach dem Kauf einkommenssteuerlich voll zu Abzug zuzulassen (siehe heutige 50% - Regelung vorne). Es ist zu wünschen, dass die Kantone diese Bundesregel teilweise übernehmen. Der Kanton Bern hat in Vorbildfunktion bereits reagiert und die Dumont-Praxis auf Kantonsebene bereits rückwirkend auf den 01. Januar 2009 aufgehoben. Unterhaltskosten können hier bereits im Steuerjahr 2009 auch bei neu erworbenen Liegenschaften voll abgezogen werden, ungeachtet der Frage, ob es sich um einen Kauf einer renovationsbedürftigen Liegenschaft handelt. Das gleiche gilt übrigens auch bei Kosten für Energiesparmassnahmen. Auch diese können im Kanton Bern ab Steuerjahr 2009 vom ersten Tag des Kaufes an vollumfänglich zum Abzug gebracht werden.

Achtung: Die Unterscheidung zwischen „wernerhaltenden“ und „wertvermehrenden“ Kosten bleibt ungeachtet der Abschaffung der Dumont-Praxis bestehen

Am Grundsatz, dass bei der Einkommenssteuer lediglich werterhaltende Massnahmen zum Abzug zugelassen werden, ändert auch die Abschaffung der Dumont-Praxis nichts. Die Beurteilung, ob eine Arbeit werterhaltenden Charakter oder wertvermehrenden Charakter hat, wird nach wie vor im Ermessen der Einschätzungsbehörde liegen. Während die „wernerhaltenden“ Kosten (= Unterhalt, Reparatur, Ersatz) in der laufenden Steuererklärung als Abzug geltend gemacht werden können, können die wertvermehrenden Aufwendungen (= Investitionen, welche den Wert der Liegenschaft erhöhen) dann im Rahmen eines späteren Verkaufs der Liegenschaft bei der Grundstückgewinnsteuer als Abzug geltend gemacht werden.

Empfehlung

Neuen Hauseigentümern einer allenfalls als renovationsbedürftig eingestuften Liegenschaft, welche vor dem 01. Januar 2012 Sanierungen grösseren Umfangs planen, empfehle ich, sich vor der konkreten Umsetzung mit einem Steuerspezialisten zu besprechen und abzuklären, wie weit die Abschaffung der Dumont-Praxis im entsprechenden Kanton bereits umgesetzt ist. Selbst bei voller Umsetzung ist abzuklären, welche Kosten als „wernerhaltend“ in der Steuererklärung abziehbar sind. Ebenso bedarf es der Abklärung bei Investitionen im energiesparenden oder dem Umweltschutz dienenden Bereich.

Im Juli 2009

Schild Steuer- und Rechtsberatung
Hanspeter Schild
Bahnhofstrasse 39
2540 Grenchen
032 / 622 60 10