

Sanierung und Verkauf von Liegenschaften im Steueralltag



Inhaltsübersicht

Liegenschaftskosten

- Wirtschaftlicher Neubau vs. Gebäudeunterhalt
- Bewirtschaftung von Immobilien

Verkauf von Liegenschaften: Steuerfolgen

- Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer
- Gebäudeunterhalt beim Erwerb
- Exkurs: Vorfälligkeitsentschädigung

Grundlagen

Solothurner Steuerbuch

- Abrufbar unter www.steuerbuch.so.ch
- § 39 Nr. 2, Liegenschaftskosten
- § 39 Nr. 2, Anhang: Ausscheidungskatalog
- § 41 Nr. 1, Schuldzinsen
- §§ 48 Nr. 1 ff., Grundstückgewinnsteuer

Praxis zur Handänderungssteuer

- Abrufbar unter www.steueramt.so.ch > Sondersteuern / Quellensteuern > Erbschafts-, Schenkungs- und Handänderungssteuer

Liegenschaftskosten - Einleitung

Unterscheidung zwischen Wertvermehrung und Werterhaltung einer baulichen Massnahme:

- Was dem Werterhalt dient, ist für die Steuern Liegenschaftsunterhalt und damit abziehbar.
- Kosten, die eine Wertvermehrung auslösen, sind keine Liegenschaftsunterhalts-, sondern Anlagekosten und deshalb bei der Einkommenssteuer nicht abziehbar.

Liegenschaftskosten - Einleitung

- ✓ Werterhaltende Aufwendungen (Unterhaltskosten):
 - Instandhaltungskosten.
 - Instandstellungskosten.
 - Ersatzanschaffungskosten.

- ✗ Wertvermehrnde Aufwendungen (Anlagekosten):
 - Führen zu einer dauernden Wertvermehrung.
 - Kein Abzug bei Einkommenssteuer.
 - Bei Veräusserung: Anrechnung als Anlagekosten bei der Grundstückgewinnsteuer.

Liegenschaftskosten - Einleitung

Gemischte Aufwendungen: Aufteilung der Kosten nach werterhaltenden und wertvermehrenden Anteilen.

Beispiele (Ausscheidungskatalog):

- ✓ Fassade: Überdecken einer vorbestehenden Verkleidung durch Eternit, Aluminium etc., statt Bemalung: Abzug zu 2/3.
- ✓ Garagentor mit neu automatischem Torantrieb: Abzug zu 1/2, sofern keine Aufteilung gemäss Rechnungsstellung möglich.
- ✓ Verlegung von Platten oder Fliesen in Küche anstelle von Malerarbeiten: Abzug zu 2/3.

Wirtschaftlicher Neubau

- Keine Aufteilung der Kosten in werterhaltende und wertvermehrnde Anteile, falls ein wirtschaftlicher Neubau vorliegt.
- Folgen:
 - Sämtliche Aufwendungen sind gesamthaft als wertvermehrend zu qualifizieren.
 - Innerhalb von 5 Jahren nach einem (wirtschaftlichen) Neubau getätigt Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen können nicht abgezogen werden (Abzug nur möglich bei bestehenden Bauten, was bei einem wirtschaftlichen Neubau nicht der Fall ist).

Wirtschaftlicher Neubau

- Unterhaltskosten sind "Auslagen für Reparaturen und Renovationen, die nicht wertvermehrende Aufwendungen darstellen".
- Nicht abziehbar sind die übrigen Kosten und Aufwendungen, insb. die Aufwendungen für die Anschaffung, Herstellung oder Wertvermehrung von Vermögensgegenständen (§ 41 Abs. 4 lit. e StG; Art. 34 lit. d DBG).
- Vgl. § 39 Nr. 2, Anhang (Ausscheidungskatalog), Ziffer 13.

Wirtschaftlicher Neubau

- Läuft die Instandstellung, Umgestaltung oder Modernisierung einer Liegenschaft auf eine grundlegende Neueinrichtung der Liegenschaft hinaus, liegt ein wirtschaftlicher Neubau vor.
- Bundesgericht: Eine Totalsanierung, die praktisch einem Neubau gleichkommt, stellt aus steuerlicher Sicht eine Herstellung dar, weshalb die damit verbundenen Kosten einkommenssteuerlich nicht absetzbar sind (Urteil BGer 2C_666/2012 vom 18.12.2012, Erw. 2.1).
- Indizien: Steigerung des Miet-/Pachtertrags, geänderte Nutzung, Schaffung von Wohnraum etc.

Wirtschaftlicher Neubau - Beispiele

Beispiel 1 (Urteil Steuergericht SGSTA.2016.83)

- Wohngebäude (Baujahr 1684/85): Umfassende Sanierung von Fassade und Dach, Gebäudeauskernung zwecks Neubau.
- Scheunenbereich: Neuaufbau von Wohnräumen (4 Zimmer, 2 Nasszellen, 1 Sauna) = Umnutzung von ursprünglich landwirtschaftlicher Nutzung zu Wohnraum.
- Anschaffungskosten von CHF 1.1 Mio stehen Gesamtkosten von CHF 3.7 Mio. gegenüber (Bauzeit von 3 Jahre).

Wirtschaftlicher Neubau - Beispiele

Beispiel 1 (Urteil Steuergericht SGSTA.2016.83)

- Arbeiten führten zu verändertem Erscheinungsbild innerhalb des Gebäudes:
 - Bestehende Holzböden wurden isoliert, verstärkt und mit neuen Bodenbelägen versehen.
 - Veränderung der Raumhöhe.
 - Teilweise Entfernung einer Wand, Behandlung von Wänden wegen Insektenbefall.
 - Anhebung des Wohnkomforts auf den Stand eines modernen grosszügigen Einfamilienhauses.

Wirtschaftlicher Neubau - Beispiele

Beispiel 1 (Urteil Steuergericht SGSTA.2016.83)

- Steuergericht: Vornahme einer grundlegenden Nutzungsänderung stellt einen wirtschaftlichen Neubau dar.
- Anwendbar auf Fälle, mit bspw. Einbau beheizter Wohnräume in den bisher unbeheizten Dachraum.

Wirtschaftlicher Neubau - Beispiele

Beispiel 2 (Urteil BGer 2C_63/2010 vom 06.07.2010)

- Rückbau altes Gebäude, wobei ein kleiner, untergeordneter Gebäudeteil stehen gelassen wurde.
- Aufbau Minergiehaus am gleichen Ort (gleicher Baukubus wie bisheriges Gebäude).
- Bundesgericht: «Aus steuerlicher Sicht geht es um Herstellung und nicht mehr um blosser Wertvermehrung, weshalb die fraglichen Auslagen steuerlich nicht absetzbar sind.»
- Folge: Wirtschaftlicher Neubau, kein Abzug für Gebäudeunterhalt und Energiesparmassnahmen.

Wirtschaftlicher Neubau - Beispiele

Beispiel 3 (KSGE 2016 Nr. 5)

- Nutzung Liegenschaft als Geschäftshaus, anschliessender Umbau zu Wohnliegenschaft mit zwei Wohnungen.
- Bauarbeiten erstrecken sich über drei Steuerperioden mit Gesamtkosten von CHF 1.5 Mio.
- Sämtliche erdenklichen Arbeitsgattungen (ähnlich einem Neubau) gelangten für die erfolgten Arbeiten zum Einsatz.
- Massive Neugestaltung im Gebäudeinnern: Neue Böden, Balkenanlage, Wände, Veränderung Grundriss.

Wirtschaftlicher Neubau - Beispiele

Beispiel 3 (KSGE 2016 Nr. 5)

- Neubau Carport, erhebliche bauliche Veränderungen und Anpassungen im Dachbereich.
- Anhebung Wohnkomfort auf den Stand eines neuen (modernen) kleineren Mehrfamilienhauses (grosses Zweifamilienhaus).
- Steuergericht: Durchführung einer grundlegenden Totalsanierung, insb. zur Wiederherstellung der Bewohnbarkeit der Liegenschaft.
- Folge: Wirtschaftlicher Neubau.

Wirtschaftlicher Neubau - Abgrenzung

Nur Abzug der Aufwendungen ausgeschlossen, die **in einem sachlichen Zusammenhang** zum wirtschaftlichen Neubau stehen.

Beispiel:

- Nutzungsänderung mit Einbau beheizter Wohnräume in den bisher unbeheizten Dachraum: Kein Abzug für die in diesem Zusammenhang erfolgte Isolation des Daches.
- Gleichzeitiger Neuanstrich der Wände im Erdgeschoss: Der Neuanstrich ist von der Nutzungsänderung im Dachgeschoss nicht betroffen. Die Kosten des Neuanstrichs sind abziehbar.

Liegenschaftskosten - Bewirtschaftung

Nebst Abzug für Gebäudeunterhalt ist auch ein Abzug für Betriebs- und Verwaltungskosten zulässig:

- Betriebskosten bei Selbst- und Fremdnutzung:
 - Insb. Versicherungskosten, Kosten für Reinigung von Heizung und Kamin sowie Entkalken der Warmwasseranlage.
- Notwendige Kosten der Verwaltung durch Dritte:
 - Ausgaben, die mit der allgemeinen Verwaltung der Liegenschaft zusammenhängen (wie Auslagen für Porto, Telefon, Inserate, Betreibungen, Entschädigungen an Liegenschaftsverwaltung etc.).

Liegenschaftskosten - Einzelfragen

- Liegenschaften im Geschäftsvermögen oder die von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt werden: Nur effektive Kosten (keine Pauschale).
- Bei Liegenschaftskosten ist das Rechnungsdatum massgebend, nicht das Zahlungsdatum.
- Bei Deklaration auch wertvermehrnde Arbeiten aufführen (allerdings nicht als Abzug, ggf. Veranlagungsvorschlag unterbreiten).
- Einreichung einer Dokumentation ist gerade bei grossen Arbeiten sinnvoll (Baupläne, Fotos vorher/nachher etc.).

Verkauf von Liegenschaften

Gebäudeunterhalt beim Erwerb:

- Abzug von Liegenschaftskosten durch den neuen Eigentümer in zeitlicher Hinsicht erst ab dem Übergang von Nutzen und Gefahr.
- Nimmt der zukünftige Eigentümer einer Liegenschaft bereits vor dem Abschluss des Kaufvertrages und vor dem Übergang von Nutzen und Gefahr mit der Zustimmung des Verkäufers Umbau- und Renovationsarbeiten vor, so sind die hierfür aufgewendeten Kosten nicht abzugsfähig.

Verkauf von Liegenschaften

Gebäudeunterhalt beim Verkauf:

- Vereinbarung im Kaufvertrag, dass der Verkäufer vor dem Übergang von Nutzen und Gefahr auf den Käufer noch Unterhaltsaufwendungen tätigt: Abzug der Kosten durch den Verkäufer (falls es Unterhaltskosten sind), auch dann, wenn die Rechnungsstellung für die getätigten Aufwendungen erst nach dem Übergang von Nutzen und Gefahr auf den Käufer erfolgt.

Verkauf von Liegenschaften

Steuerfolgen: Die Handänderungssteuer

- Der Handänderungssteuer unterliegen Handänderungen an Grundstücken (insb. Kauf, Tausch, Schenkung, Übertragung von Beteiligungsrechten an Immobiliengesellschaften etc.).
- Der Steuersatz beträgt 2.2% des Verkehrswertes des Grundstückes zur Zeit der Handänderung (1.1% bei Erwerb unter Ehegatten, Personen in eingetragener Partnerschaft und Nachkommen).
- Steuerpflichtig ist der Erwerber.

Verkauf von Liegenschaften

Steuerfolgen: Die Handänderungssteuer

- Steuerfrei sind Handänderungen insb. bei Erbgang oder Änderungen des ehelichen Güterstandes.
- Steuerfreiheit besteht auch beim Erwerb des Grundstückes als dauernd und ausschliesslich selbst genutztes Wohneigentum am Hauptwohnsitz.
 - Antrag beim Erwerb erforderlich.
 - Insb. nur möglich, wenn ganze Liegenschaft (oder Stockwerkeinheit) selber bewohnt wird.

Verkauf von Liegenschaften

Steuerfolgen: Die Grundstückgewinnsteuer

- Die Grundstückgewinnsteuer ist eine Steuer auf dem Gewinn, d.h. auf dem Wertzuwachs, der bei der Veräusserung von Grundstücken realisiert wird. Gegenstand der Steuer ist der Gewinn; dieser stellt zugleich auch die Berechnungsgrundlage der Steuer dar.
- Steuerpflichtig ist der Veräusserer.

Verkauf von Liegenschaften

Steuerfolgen: Die Grundstückgewinnsteuer

- Zur Sicherung der Grundstückgewinnsteuer besteht am veräusserten Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht.
- Führt das Inkasso beim Verkäufer zu einem Verlust, nimmt das Steueramt das gesetzliche Pfandrecht in Anspruch.
- Weil das Grundstück für die Steuer des Verkäufers haftet, wird der neue Eigentümer diese bezahlen müssen, wenn er die Zwangsverwertung des Grundstücks abwenden will.

Verkauf von Liegenschaften

Steuerfolgen: Die Grundstückgewinnsteuer

Steueraufschub: Grundsatz (SO StB § 50 Nr. 1)

- Bei bestimmten Veräusserungen möglich (Erbgang, Erbvorbezug, Schenkung, Eigentumswechsel unter Ehegatten, Landumlegung, Ersatzbeschaffung etc.).
- Es besteht kein Wahlrecht.
- Kein formeller Antrag nötig (ausser bei Ersatzbeschaffung).
- Gegenwärtig wird keine Steuer erhoben, d.h. Übertragung der latenten Steuerlast.

Verkauf von Liegenschaften

Steuerfolgen: Die Grundstückgewinnsteuer

Steueraufschub: Grundsatz

- Besteuerung erst bei der nächsten Veräusserung:
 - bei steueraufschiebender Handänderung bezahlter Kaufpreis bleibt unbeachtet.
 - Kein Unterbruch der Besitzesdauer.
 - Bei der nächsten Veräusserung wird folglich der bei der ersten Veräusserung (mit Steueraufschub) erzielte Gewinn bzw. der bis dahin entstandene Mehrwert mitbesteuert.

Verkauf von Liegenschaften

Steuerfolgen: Die Grundstückgewinnsteuer

Spezialfall: Ersatzbeschaffung (SO StB § 51 Nr. 1)

- Steueraufschub bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der dabei erzielte Erlös in der Regel innert zwei Jahren zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.

Verkauf von Liegenschaften

Steuerfolgen: Die Grundstückgewinnsteuer

Spezialfall: Ersatzbeschaffung

- Voraussetzungen:
 - Veräusserung Eigenheim (Privatvermögen).
 - Wohnliegenschaft, die der Pflichtige dauernd und ausschliesslich selbst bewohnt (Hauptwohnsitz).
 - Ersatzobjekt: bestehendes Haus oder Bauland, auf dem Haus neu erstellt wird.
 - Reinvestition des Erlöses i.d.R. innert 2 Jahren.
 - Beim Einzug muss die Absicht des dauernden Verbleibens bestanden haben. Andernfalls Besteuerung des aufgeschobenen Gewinns.

Verkauf von Liegenschaften

Steuerfolgen: Die Grundstückgewinnsteuer

Der Steueraufschub ist auf den Teil des Erlöses beschränkt, der reinvestiert wird:

- Reinvestition des gesamten Erlöses: vollständiger Steueraufschub.
- Liegen Anlagekosten des Ersatzobjekts zwischen dem Erlös und den Anlagekosten der veräusserten Liegenschaft: der nicht reinvestierte Teil des Erlöses ist zu versteuern.
- Sind Anlagekosten des Ersatzobjekts tiefer als jene des veräusserten: kein Steueraufschub.

Verkauf von Liegenschaften

Steuerfolgen: Die Grundstückgewinnsteuer

Rentensatzbesteuerung (SO StB § 58 Nr. 1)

- Gewinn wird für Bestimmung des Steuersatzes in lebenslängliche Rente umgerechnet.
- Voraussetzungen:
 - Vorgerücktes Alter oder Invalidität.
 - Veräussertes Grundstück muss mehr als einen Viertel des gesamten Vermögens des Pflichtigen darstellen.
 - Der Erlös ist für die Altersvorsorge zu verwenden.
 - Inanspruchnahme einmal in 10 Jahren.

Exkurs: Vorfälligkeitsentschädigungen

Kosten, die bei der vorzeitigen Auflösung einer Hypothek (insb. Fest- und Libor-Hypotheken) anfallen.

Unterscheidung zwischen drei Fallkonstellationen (vgl. insb. Urteil des BGer 2C_1148/2015, Erw. 5.3, sowie SO StB § 41 Nr. 1 Ziff. 2.3):

1. Abzug bei der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten, wenn die Auflösung der Hypothek in einem untrennbaren Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaft erfolgt.

Exkurs: Vorfälligkeitsentschädigungen

2. Abzug als Schuldzinsen bei der Einkommenssteuer, wenn die aufgelöste Hypothek durch eine andere beim gleichen Kreditgeber ersetzt wird.
3. Kein Abzug, wenn die bestehende Hypothek aufgelöst und die neue Hypothek bei einem anderen Kreditgeber eingegangen wird, weder bei der Einkommenssteuer, noch – mangels Verkauf – bei der Grundstückgewinnsteuer.

Diese Praxis gilt ab der Steuerperiode 2017 (vgl. die Übergangsregelung in SO StB § 41 Nr. 1, Ziff. 2.3).

Schluss - Fragen

Solothurner Steuerbuch: www.steuerbuch.so.ch

Suchen

KANTON **solothurn**

STARTSEITE STEUERN VERFAHREN ABKÜRZUNGEN LITERATUR

Direktlinks

- › Einkommenssteuer
- › Grundstückgewinnsteuer
- › Vermögenssteuer
- › Personalsteuer
- › Gewinn- und Kapitalsteuer juristische Personen
- › Quellensteuer
- › Nebensteuern
- › Gemeindesteuern

Solothurner Steuerbuch

Das Solothurner Steuerbuch wird seit dem 1. Januar 2017 vom Steueramt des Kantons Solothurn herausgegeben und ist eine fortlaufend nachgeführte Zusammenstellung der aktuell geltenden Steuerpraxis des Kantons Solothurn. Es löst das frühere Veranlagungshandbuch ab und wird bei Bedarf stetig ergänzt und ausgebaut.

Das Solothurner Steuerbuch ist nach der Systematik des Steuergesetzes des Kantons Solothurn aufgebaut. Die nach Paragraphen nummerierten Kapitel verweisen auf die jeweilige Bestimmung im Steuergesetz. Dort wo es möglich ist, ist zusätzlich der Verweis auf die Ziffer in der Solothurner Steuererklärung sowie auf das massgebliche Formular angebracht. Soweit bei der direkten Bundessteuer Abweichungen bestehen, wird am Ende eines Kapitels darauf verwiesen. Ebenso finden sich in den Kapiteln Hinweise auf Kreisschreiben, Rundschreiben etc.

Die Stellung eingetragener Partnerinnen und Partner entspricht derjenigen von Ehegatten. Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird jeweils entweder der Begriff eingetragener Partner oder eingetragene Partnerin verwendet. Gemeint sind aber jeweils sowohl eingetragene Partner als auch eingetragene Partnerinnen. Ebenso wird im Steuerbuch aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit zudem entweder die männliche oder die weibliche Form verwendet. Gemeint sind aber jeweils beide Geschlechter.

Steueramt

Schanzmühle
Werkhofstrasse 29c
4509 Solothurn

Telefon 032 627 87 87
Fax 032 627 87 00

steueramt.so@fd.so.ch

Öffnungszeiten:
Montag - Freitag
08.00 - 11:30 / 13:30 - 16:30
oder nach Vereinbarung

STANDORT

[Inhaltsverzeichnis \(pdf, 216KB\)](#)