



Richtig vorbereitet von Steuervorzügen profitieren

# Umbau und Renovation von Liegenschaften



## Wertvermehrende und werterhaltende Investitionen

Bei Umbau- und Renovationsarbeiten an der eigenen Liegenschaft lohnt es sich, genau zu prüfen, welche Investitionen steuerlich abziehbar sind. Werterhaltende Aufwendungen sind steuerlich abzugsfähig, wertvermehrende Investitionen hingegen nicht. Werterhaltende Unterhaltskosten bei einer Renovation sind typischerweise Maler-, Sanitär-, Elektro- oder Schreiner- und Gartenarbeiten. Auch der Ersatz von Haushaltsgeräten wie Waschmaschine oder Kühlschrank oder etwa einer Heizung werden dazugezählt. Das zentrale Kriterium sind jeweils die Erhaltung und der gleichwertige Ersatz bereits bestehender Substanz.

Bei Umbauten und Renovationen fallen oft auch Arbeiten mit sowohl werterhaltenden als auch wertvermehrenden Komponenten an, sogenannte «gemischte Aufwendungen». Bei manchen Renovationsvorhaben geht es nicht nur um eine Modernisierung des Einfamilienhauses oder der Eigentumswohnung, sondern um eine Umgestaltung der Liegenschaft oder wesentlicher Teile davon. Vielfach werden dabei Wände versetzt, Dachstöcke ausgebaut oder zusätzliche sanitäre Anlagen wie WCs, Duschen oder eine Sauna eingebaut – allesamt Investitionen, die den Wert des Eigenheims erhöhen können.





Bei umfassenderen Bau- und Sanierungsvorhaben lohnt sich eine Besprechung mit uns – wir kennen die Detailanforderungen und stehen Ihnen mit unserer Erfahrung gerne zur Verfügung.

Werden beispielsweise bei einem Küchenumbau alte Geräte durch funktional wesentlich leistungsfähigere Geräte ersetzt, liegt eine teilweise Wertvermehrung vor. Die Küche ist nach der Sanierung in einem wertvolleren Zustand. Gestützt auf die gesetzlichen Grundlagen kann der wertvermehrende Anteil der Sanierung nicht vom Einkommen abgesetzt, sondern erst im Falle eines späteren Verkaufs der Liegenschaft bei der Grundstücksgewinnsteuer als Anlagekosten geltend gemacht werden.

#### **Energieoptimierende Investitionen**

Eine Ausnahme von der Regel stellen wertvermernde Investitionen dar, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen: Aufwendungen, die zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen. Diese Massnahmen beziehen sich auf den Ersatz von veralteten und die erstmalige Anbringung von neuen Bauteilen oder Installationen in bestehenden Gebäuden. Darunter fallen Kosten zur Verminderung von Energieverlusten der Gebäudehülle wie Wärmedämmung von Böden, Wänden,

Decken und Dächern, der Einbau von energetisch besseren Fenstern, das Anbringen von Fugendichtungen, das Einrichten von unbeheizten Windfängen und der Ersatz von Jalousien und Rollläden.

Abziehbar sind zudem Investitionen zur rationellen Energienutzung bei allen haustechnischen Anlagen, beispielsweise der Ersatz des Wärmeerzeugers, der Anschluss an eine Fernwärmeversorgung, der Einbau von Wärmepumpen, von Wärme-Kraft-Kopplungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Auch die Kosten für den Ersatz von Haushaltsgeräten mit einem grossen Stromverbrauch, wie Kochherden, Backöfen, Kühlschränken und Gefriertruhen, dürfen unter diesem Titel in der Steuererklärung vollumfänglich als Abzug aufgeführt werden.

#### **Sachdienliche Dokumentation**

Sehr hilfreich ist eine gute Dokumentation des Zustandes der Liegenschaft vor und nach den vorgenommenen Sanierungsarbeiten. Fotos, Baubeschriebe und Detailpläne helfen Ihnen, im Zweifelsfall den geforderten Beweis führen zu können. ●

**Gerne unterstützen wir Sie dabei wie auch bei der Steuerplanung:**  
[mail@budliger.ch](mailto:mail@budliger.ch)