

Abschaffung der Dumont-Praxis: Ab wann sind Unterhaltsaufwendungen unbeschränkt abzugsfähig?

Das Parlament hat im Herbst 2008 entschieden, dass die Dumont-Praxis sowohl im Bund als auch in den Kantonen vollständig aufgehoben wird. Unklar ist teilweise, auf welchen Zeitpunkt die Abschaffung in den einzelnen Kantonen in Kraft tritt.



Von lic. iur. Patrick Zadrazil
Rechtskonsulent HEV Schweiz

Die Dumont-Praxis geht auf einen Entscheid des Bundesgerichtes zurück und kommt heute sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonsebene zur Anwendung. Sie besagt, dass Unterhaltsaufwendungen für Liegenschaften, welche in einem vernachlässigten Zustand übernommen worden sind und innerhalb von 5 Jahren nach der Übernahme renoviert werden, bei den Steuern nicht abgezogen werden können, insoweit es sich um aufgeschobenen Unterhalt bei einer verwahrlosten Liegenschaft handelt. Das Bundesgericht vertritt nämlich die Meinung, dass die entsprechenden Aufwendungen grundsätzlich als wertvermehrend zu qualifizieren sind, wenn eine Liegenschaft kurz nach der Übernahme renoviert wird.

Dabei werden die neuen Eigentümer gegenüber den bisherigen Eigentümern steuerlich benachteiligt, da die bisherigen Eigentümer die Aufwendungen für werterhaltende Unterhaltsarbeiten uneingeschränkt abziehen können.

Normaler periodischer Unterhalt immer abzugsfähig!

Das Bundesgericht hat in der Folge die Dumont-Praxis gelockert und festgehalten, dass die Dumont-Praxis dann nicht angewendet werden soll, wenn der Erwerber nur den normal anfallenden periodischen Unterhalt vornimmt. Die Praxis der Kantone bei der Anwendung der Dumont-Praxis ist unterschiedlich. Teilweise kommt eine schematische Betrachtungsweise zur Anwendung, die zwar eine effiziente Steuerveranlagung ermöglicht, dem Einzelfall und der bundesgerichtlichen Rechtsprechung aber oft nicht zu genügen vermag. Für den Steuerpflichtigen schafft dies eine grosse Rechtsunsicherheit, wie eine anschaffungsnahe Renovation steuerlich behandelt werden wird.

Es ist anerkanntermassen eine unerwünschte Folge der Dumont-Praxis, dass Neueigentümer nach dem Erwerb einer Liegenschaft in aller Regel 5 Jahre zuwarten, bis sie die notwendigen Unterhaltsarbeiten vornehmen. Dies aus dem einfachen Grund, das Risiko nicht in Kauf nehmen zu wollen, dass für die Renovationskosten der Abzug am Ende verweigert wird. Die Dumont-Praxis stellt damit ein gewichtiges Hindernis für die rasche Sanierung einer Altliegenschaft dar. Die Dumont-Praxis behindert Renovationen von alter Bausubstanz und Investitionen in

den bestehenden Gebäudepark und ist damit letztendlich auch volkswirtschaftlich schädlich.

In diesem Zusammenhang ist es für den Steuerpflichtigen wichtig zu wissen, dass der Bund und viele Kantone Massnahmen, die dem Umweltschutz und dem Energiesparen dienen, steuerlich fördern, indem sie die entsprechenden Investitionen zum Abzug zulassen. Dabei ist auch während der ersten 5 Jahre nach dem Erwerb oftmals ein (wegen der Dumont-Praxis) reduzierter Abzug von 50% der entsprechenden Kosten möglich.

Abschaffung der Dumont-Praxis

Das vom Parlament verabschiedete Gesetz sieht vor, dass die Dumont-Praxis sowohl im Bund als auch in den Kantonen vollständig abgeschafft wird («Bundesgesetz über die steuerliche Behandlung von Instandstellungskosten bei Liegenschaften» vom 3. Oktober 2008). Die Kantone erhalten eine 2-jährige Übergangsfrist. Diese Frist beginnt nach der Inkraftsetzung auf Bundesebene zu laufen. Nachdem die Referendumsfrist unbenutzt abgelaufen ist, hat der Bundesrat das Gesetz auf den 1. Januar 2010 in Kraft gesetzt. Ab diesem Zeitpunkt ist die Dumont-Praxis bei der direkten Bundessteuer vollständig aufgehoben.

Für die Hauseigentümer wäre natürlich die sofortige Inkraftsetzung der Gesetzesänderung wünschenswert gewesen. Dabei wäre die Dumont-Praxis bei der direkten Bundessteuer bereits auf die Steuerperiode 2009 wirksam geworden. Da dies aber eine kurze Rückwirkung zur Folge gehabt hätte, hat der Bundesrat davon abgesehen.

Übergangsfrist für die Kantone

Wie bereits erwähnt, wurde den Kantonen in der Gesetzesänderung,

welche die vollständige Aufhebung der Dumont-Praxis vorsieht, eine 2jährige Übergangsfrist zugestanden, nach deren Ablauf sie die Dumont-Praxis ebenfalls nicht mehr anwenden dürfen. Diese Übergangsfrist beginnt nach der Abschaffung auf Bundesebene bzw. der direkten Bundessteuer zu laufen. Die endgültige Abschaffung der Dumont-Praxis auch bei den Kantons- und Gemeindesteuern wird also spätestens auf die Steuerperiode 2012 hin stattfinden. Die Kantone haben bis dahin Zeit, ihre gesetzlichen Grundlagen anzupassen. Es ist zu hoffen, dass die Kantone den ihnen zustehenden Spielraum nützen und die Abschaffung auf kantonaler Ebene möglichst rasch in Kraft setzen. Aufgrund der Vernehmlassungsergebnisse ist davon auszugehen, dass zumindest einzelne Kantone die Dumont-Praxis ebenfalls rasch abschaffen werden. Zudem wäre es wünschenswert, dass die Kantone bis zur vollständigen Abschaffung das ihnen zustehende Ermessen bei der Gesetzesanwendung grosszügig zugunsten der Steuerpflichtigen wahrnehmen.

Hält ein Kanton auch nach Ablauf der 2jährigen Übergangsfrist an der Dumont-Praxis fest, wäre dies bundesrechtswidrig und könnte von den Steuerpflichtigen angefochten werden. Klarheit über den genauen Zeitpunkt der Abschaffung wird aber erst nach den jeweiligen kantonalen Gesetzesanpassungen herrschen. Sind grössere Unterhaltsarbeiten vorgesehen, empfiehlt sich deshalb eine vorgängige Anfrage an die Steuerbehörden, um die Sanierung in steuerlicher Hinsicht optimal ausführen zu können.

Vollständige Abschaffung spätestens im Jahre 2012

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Dumont-Praxis auf die Steuerperiode 2010 bei der direkten Bundessteuer und in den Kantonen spätestens auf die Steuerperiode 2012 abgeschafft sein wird. Es ist zu hoffen, dass möglichst viele Kantone die Übergangsfrist nicht in Anspruch nehmen und die Abschaffung bereits auf die gleiche Steuerperiode wie der Bund in Kraft setzen.

www.hev-schweiz.ch ●

Werterhaltender Unterhalt, wertvermehrnde Investitionen und die Dumont-Praxis

- Das Steuerrecht unterscheidet grundsätzlich zwischen werterhaltendem Unterhalt und wertvermehrnden Investitionen. Erneuerungen an einer Liegenschaft, die rein wertvermehrnden Charakter haben, stellen Anlagekosten dar und können grundsätzlich nicht bei den Steuern abgezogen werden.
- Bei einer umfangreichen Unterhaltsinvestitionen in eine Liegenschaft (Totalsanierung) wird in der Regel ein gewisser Anteil als wertvermehrnd ausgeschieden, der nicht als Unterhalt beim steuerbaren Einkommen abgezogen werden kann.
- Unterhaltsaufwendungen, welche die Steuerbehörde nicht als werterhaltend zum Abzug zulässt, können später bei der Ermittlung der Grundstückgewinnsteuer als wertvermehrnde Investitionen bzw. Anlagekosten in Abzug gebracht werden.
- Unterhaltsaufwendungen für Liegenschaften, welche in einem vernachlässigten Zustand übernommen worden sind und innerhalb von 5 Jahren nach der Übernahme renoviert werden, können bei den Steuern grundsätzlich nicht abgezogen werden (Dumont-Praxis).
- Die Dumont-Praxis stellt ein bedeutendes Hindernis für den Erwerb und die Renovation einer Altliegenschaft dar: Neuerwerber schieben Unterhaltsarbeiten aus steuerlichen Gründen regelmässig auf und warten in aller Regel 5 Jahre, bis sie die notwendigen Sanierungen vornehmen.
- In der Veranlagungspraxis der Kantone wird die Dumont-Praxis unterschiedlich ausgelegt.
- Abschaffung der Dumont-Praxis: Bei den direkten Bundessteuern für die Steuerperiode 2010, in den Kantonen spätestens für die Steuerperiode 2012.

Der Hauseigentümergeverband Schweiz (HEV)

Der HEV ist die Nr. 1 für Haus- und Stockwerkeigentümer, Vermieter und zukünftige Eigentümer. Über 290'000 Mitglieder machen den HEV zur stärksten Organisation in Sachen Wohn- und Hauseigentum. Der Verband engagiert sich auf allen Ebenen für die Interessen seiner Mitglieder. Insbesondere setzt er sich gegen die zunehmenden fiskalischen Belastungen der Hauseigentümer ein. Die Mitglieder erhalten jederzeit kompetente Auskunft über alle mit dem Haus- und Stockwerkeigentum zusammenhängenden Fragen. Zudem haben sie Anrecht auf unentgeltliche telefonische Rechtsauskunft. Mit seiner Zeitung «Der Schweizerische Hauseigentümer», zahlreichen Publikationen, Merkblättern und Kursen informiert der HEV umfassend über alle Belange rund um Haus und Wohnung.

Hauseigentümergeverband Schweiz · Seefeldstrasse 60 · CH-8008 Zürich
Tel. +41 44 254 90 20 · info@hev-schweiz.ch · www.hev-schweiz.ch