

Hausbesitzer: jetzt voll abziehen!

Hatten Sie ein altes Haus gekauft, welches sich in einem schlechten Zustand befand, konnten Sie bisher die Kosten für den Unterhalt und die Renovationen innerhalb der ersten fünf Jahre nicht vollumfänglich von den Steuern abziehen. Diese sogenannte ‚Dumontpraxis‘ gab immer wieder viel zu reden und führte zu mühsamen Verhandlungen mit der Steuerverwaltung.

Die Meinung des Fiskus war, dass Käufer von schlecht unterhaltenen Liegenschaften nicht besser gestellt werden, als Käufer von gut unterhaltenen Häusern. Diese Käufer hatten ja einen viel höheren Preis dafür bezahlt und mussten somit keine weiteren Investitionen in das Haus stecken. Der Erwerber einer heruntergekommenen Liegenschaft hätte hingegen von massiven Steuereinsparungen profitieren können, weil er ja die Renovationskosten voll von den Steuern abziehen konnte. Der Käufer der gut erhaltenden Liegenschaft wäre leer ausgegangen, weil er nicht von diesen Steuervorteilen profitieren konnte. Der Vorbesitzer der Liegenschaft hatte ja die entsprechenden Renovationen durchgeführt und konnte entsprechend auch Steuern sparen. Jedoch war aus volkswirtschaftlicher Sicht diese Regelung nicht wünschenswert. Neuerwerber von alten Liegenschaften warteten fünf Jahre zu, bis sie die Renovationen durchführten. Seit dem Jahr 2009 ist nun alles anders. Im Kanton Bern ist die „Dumontpraxis“ aufgehoben worden. Der Regierungsrat hofft, dass diese Änderung positive Impulse für die bernische Bauwirtschaft bringen wird.

Sie können nun in der Steuererklärung, welche Sie vor kurzem erhalten haben, sämtliche werterhaltenden Renovationen abziehen. Wertvermehrnde Investitionen können Sie immer noch nicht von den Steuern abziehen. Was als werterhaltende oder wertvermehrnde Investition gilt, können Sie aus der Wegleitung für das Ausfüllen der Steuererklärung entnehmen.

Tipp: bewahren Sie die Rechnungen der wertvermehrnden Ausgaben trotzdem auf, mindestens so lange wie Sie Ihre Liegenschaft besitzen. Sollten Sie beim Verkauf Ihrer Liegenschaft einen Gewinn erzielen, können Sie diese Kosten dann vom Gewinn abziehen. Sie müssen diese Kosten jedoch belegen können.

Ein kleiner Wermutstropfen bleibt für die Steuerperiode 2009 bestehen. Bei der direkten Bundessteuer wird die „Dumontpraxis“ erst ab dem Jahr 2010 angewendet.

© Daniel Rolli, Juni 2010