

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 1. November 2017

993. Liegenschaftskostenverordnung, Totalrevision (Vernehmlassung)

Mit Schreiben vom 16. August 2017 hat das Eidgenössische Finanzdepartement den Entwurf der Verordnung über den Abzug der Kosten von Grundstücken des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (Grundstückskostenverordnung) mit erläuterndem Bericht zur Vernehmlassung unterbreitet.

Die vorgeschlagene Verordnung entspricht einer Totalrevision der Verordnung vom 24. August 1992 über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (Liegenschaftskostenverordnung; SR 642.116). Im Rahmen des ersten Massnahmenpakets zur Umsetzung der Energiestrategie 2050 sind im Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990 über die direkte Bundessteuer (DBG; SR 642.11) und im Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern (StHG; SR 642.14) steuerliche Erleichterungen im Gebäudebereich aufgenommen worden. Neu sind Rückbaukosten für einen Ersatzneubau (Art. 32 Abs. 2 Satz 3 DBG und Art. 9 Abs. 3 Bst. a StHG) vom steuerbaren Einkommen abzugsfähig, und Investitionskosten, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, einschliesslich der Rückbaukosten können auf die zwei nachfolgenden Steuerperioden übertragen werden, solange diese Aufwendungen im Jahr, in dem sie angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden konnten (Art. 32 Abs. 2^{bis} DBG und Art. 9 Abs. 3^{bis} StHG). Zur Vereinfachung des Vollzugs und zwecks einheitlicher Rechtsanwendung sollen die neuen Normen in der vorgeschlagenen Verordnung konkretisiert werden.

In der totalrevidierten Verordnung wird insbesondere festgehalten, was unter den Begriffen «Rückbaukosten» und «Ersatzneubau» zu verstehen ist, unter welchen Bedingungen ein Übertrag nicht verrechneter Liegenschaftskosten auf die zwei folgenden Jahre erfolgen kann und wie der Übertrag zu berechnen ist. Gemäss erläuterndem Bericht ist vorgesehen, dass die totalrevidierte Liegenschaftskostenverordnung zusammen mit den neuen Normen bei der direkten Bundessteuer auf den 1. Januar 2020 in Kraft treten soll.

Der Abzug für Umweltschutz und Energiesparen ist nach Art. 9 Abs. 3 Satz 2 StHG für die Kantone als Kann-Vorschrift ausgestaltet. Im Kanton Zürich sind nach dem geltenden § 30 Abs. 2 Satz 2 des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 (LS 631.1) Investitionen, die dem Energiesparen und

dem Umweltschutz dienen, den Unterhaltskosten gleichgestellt, soweit sie bei der direkten Bundessteuer abzugsfähig sind. Unter dieser Regelung ist daher die totalrevidierte Liegenschaftskostenverordnung des Bundesrates auch für die Einschätzung der Staats- und Gemeindesteuern verbindlich.

Auf Antrag der Finanzdirektion

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Schreiben an das Eidgenössische Finanzdepartement (Zustelladresse: Eidgenössische Steuerverwaltung, Eigerstrasse 65, 3003 Bern; auch per E-Mail als PDF- und Word-Version an vernehmlassungen@estv.admin.ch):

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 16. August 2017, mit dem Sie uns den Entwurf der Verordnung über den Abzug der Kosten von Grundstücken des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (Grundstückskostenverordnung) mit erläuterndem Bericht zur Vernehmlassung unterbreitet haben. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und äussern uns wie folgt:

Die von den eidgenössischen Räten im Rahmen des ersten Massnahmenpakets zur Energiestrategie 2050 beschlossenen zusätzlichen Steuererleichterungen im Gebäudebereich sind auslegungsbedürftig und führen dem Steuerrecht bisher fremde Begriffe wie «Rückbaukosten» und «Ersatzneubau» und den Übertrag von Kosten auf spätere Steuerperioden ein. Wir begrüßen daher eine möglichst klare und enge Definition der neuen Regelungen im Rahmen einer Totalrevision der Liegenschaftskostenverordnung.

Für die totalrevidierte Verordnung wird neu die Kurzbezeichnung «Grundstückskostenverordnung» anstelle der bisherigen Kurzbezeichnung «Liegenschaftskostenverordnung» vorgeschlagen und im Titel «Liegenschaften» durch «Grundstücke» ersetzt. Eine solche Änderung ist nicht angezeigt. Die Begriffe «Liegenschaftskosten» oder «Liegenschaftsunterhaltskosten» sind in den Kantonen allgemein bekannt und gebräuchlich. Auch Art. 32 Abs. 2 DBG und Art. 9 Abs. 3 StHG verwenden den Begriff «Liegenschaften» im Zusammenhang mit den abzugsfähigen Kosten. Der neue Begriff «Grundstückskosten» ist nicht üblich und könnte Anlass zu Verwechslungen geben. So besteht die Gefahr, dass unter «Grundstückskosten» eher die Anschaffungskosten für ein Grundstück verstanden werden. Wir beantragen daher, die bisherige Bezeichnung «Liegenschaftskostenverordnung» und den Begriff «Liegenschaften» im Titel der Verordnung beizubehalten.

Zu Art. 2 (Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau): Der erste Absatz ist sprachlich nicht eindeutig, da man meinen könnte, das Wort «Abbruch» beziehe sich auf «Bauabfall». Zur sprachlichen Klarstellung schlagen wir folgende Formulierung vor:

«Als abziehbare Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau gelten die Kosten der Demontage von Installationen, des Abbruchs sowie des Abtransports und der Entsorgung des Bauabfalls.»

Zu Art. 3 (Ersatzneubau): Es ist sinnvoll und nötig, dass der Begriff «Ersatzneubau» klar und eng definiert wird. Die Einschränkungen der «angemessenen Frist», der «gleichartigen Nutzung» und des «gleichen Grundstücks» sind daher zu begrüssen. Da die bisherige Grundstückseigentümerin oder der bisherige Grundstückseigentümer die Rückbaukosten als Unterhaltskosten im Hinblick auf den Ersatzneubau abziehen kann, ist unseres Erachtens zusätzlich eine persönliche Einschränkung in die Verordnung aufzunehmen: Nur wer den Ersatzneubau selber realisiert, soll die Rückbaukosten abziehen können. Weiter ist nicht klar, was unter «gleichem Grundstück» zu verstehen ist, wenn nach dem Rückbau das Grundstück parzelliert und ein Hauptteil der Parzellen an Dritte veräussert wird. Hier wäre eine Präzisierung im erläuternden Bericht sinnvoll.

Zu Art. 4 (Auf die beiden nachfolgenden Steuerperioden übertragbare Kosten): Gemäss Art. 4 Abs. 3 ist für den Übertrag der Kosten massgebend, ob das Reineinkommen negativ ist. Es ist fraglich, ob dies dem Wortlaut von Art. 32 Abs. 2^{bis} DBG bzw. Art. 9 Abs. 3^{bis} StHG entspricht, nach welchem die Kosten in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar sind, «soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in welcher die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können». Danach ist eher davon auszugehen, dass für den Übertrag das steuerbare Einkommen und nicht das Reineinkommen massgebend ist, womit die Sozialabzüge zu berücksichtigen sind. Da bei der Regelung für den Verlustvortrag bei der selbstständigen Erwerbstätigkeit ebenfalls der Begriff des steuerbaren Einkommens verwendet wird (Art. 31 Abs. 1 DBG, Art. 10 Abs. 2 StHG) und die vorliegende Regelung gemäss erläuterndem Bericht gleich wie beim Verlustvortrag aus selbstständiger Erwerbstätigkeit erfolgen soll, wäre es sinnvoll, wenn in Art. 4 Abs. 3 der gleiche Begriff verwendet und somit anstelle des Reineinkommens ebenfalls das steuerbare Einkommen aufgeführt würde.

Das konkrete Vorgehen bei der Bestimmung der übertragbaren Kosten aus Energiesparmassnahmen und Rückbau wird nur im erläuternden Bericht dargelegt und nicht in der Verordnung geregelt. Die Ausführungen zur Reihenfolge der Anrechnung, wenn neben den übertragbaren Kosten noch andere verrechenbare Positionen wie ein Verlustvortrag aus

selbstständiger Erwerbstätigkeit vorliegen, sind nicht vollständig korrekt. Zuerst sind immer die Kosten aus Energiesparmassnahmen und Rückbau und der Verlust aus selbstständiger Erwerbstätigkeit mit den Einkünften der gleichen Steuerperiode zu verrechnen. Nur übertragbare Kosten und Verlustvorträge aus den Vorjahren sind dann in der Reihenfolge des Ablaufs zu verrechnen. Im Hinblick auf eine einheitliche Handhabung in den Kantonen empfehlen wir, die Grundzüge der Anrechnung in der Verordnung selber festzuhalten.

Zu Art. 5 (Pauschalabzug): Im Gegensatz zu den Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, werden die Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau nicht vom Pauschalabzug abgedeckt. Da die Rückbaukosten aber nach der neuen gesetzlichen Regelung wie die Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, behandelt werden, sollte auch für sie eine Kumulation von Pauschalabzug und Abzug der tatsächlichen Kosten nicht möglich sein. Art. 5 sollte deshalb auch die Rückbaukosten für einen Ersatzneubau aufführen.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Regierungsrates und die Finanzdirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi