

Zeitschrift: Schweizer Ingenieur und Architekt
Herausgeber: Verlags-AG der akademischen technischen Vereine
Band: 113 (1995)
Heft: 5

Artikel: Steuerliche Massnahmen zur Verringerung des Bauerneuerungsdefizits
Autor: Altorfer, Heidi
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-78663>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 24.02.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Heidi Altorfer, Zürich

Steuerliche Massnahmen zur Verringerung des Bauerneuerungsdefizits

Etwa 25 Prozent oder 780 000 m³ aller Bauten in der Schweiz (Industrie- und Wohngebäude) wurden in den Jahren 1961 bis 1976 erstellt. Sie befinden sich heute altersbedingt alle in mehr oder weniger sanierungsbedürftigem Zustand. Bauerneuerungsfreundliche Praxisänderungen von Steuerbehörden und Gerichten könnten massgeblich dazu beitragen, das massive Erneuerungsdefizit von über zehn Milliarden Franken pro Jahr zu verringern.

Leider ist es heute so, dass die gängige Steuerpraxis Bauerneuerungen nicht nur nicht begünstigt, sondern ganz konkret hindert. Hinzu kommt das im gleichen Sinne wirkende Baurecht. Jede Renovation, die eine Baubewilligung erfordert, zieht kostspielige Auflagen nach sich. Betroffen sind Bereiche wie Energiehaushalt, Schallschutz, Kanalisation, feuerpolizeiliche und denkmalpflegerische Aspekte usw. Eine gewisse fiskalische Grosszügigkeit könnte diese baurechtlichen Hindernisse zumindest teilweise wettmachen.

Derzeit werden nur gerade die Minimalinvestitionen in die Bauerneuerung getätigt. Für einen optimalen Werterhalt müssten jedoch nach Meinung der Fachleute jedes Jahr zusätzlich rund 12 Mia. Franken aufgewendet werden. Wäre es möglich und sinnvoll, dieses Bauerneuerungsdefizit durch steuerliche Massnahmen zu reduzieren? Diese Frage wurde in den Jahren 1992/93 im Rahmen des Impulsprogrammes Bau des Bundesamtes für Konjunkturfragen durch eine Arbeitsgruppe geprüft. Sie analysierte den Ist-Zustand und stellte einen Massnahmenkatalog zusammen, welcher durch eine Expertengruppe, bestehend aus Vertretern von Bund, Kantonen, Hochschulen und Verbänden, diskutiert wurde.

Im Vordergrund standen Vorschläge für bauerneuerungsfreundliche Praxisänderungen von Steuerbehörden und Gerichten sowie für eine völlige Ausschöpfung des Spielraumes, welchen das neue Steuerharmonisierungsgesetz den Kantonen bei der Anpassung ihrer eigenen Gesetze an die neue Bundesgesetzgebung gewährt. Da derzeit etwa 80 Prozent aller Gebäude in den Händen von steuerpflichtigen

Eigentümern sind, hat jeder Abbau von steuerlichen Hemmnissen bei Sanierungen eine direkte Steuerersparnis zur Folge und wirkt sich damit als indirekte Finanzierungshilfe aus. Im folgenden werden die wichtigsten Vorschläge der Expertengruppe kurz vorgestellt.

Allgemeine Vorschläge

Aufgabe der Dumont-Praxis, Möglichkeit des Eintritts des neuen Eigentümers in die Rechtsstellung des vorhergehenden Eigentümers

Bei der Abzugsfähigkeit von Liegenschaftskosten ist zwischen werterhaltenden, steuerabzugsfähigen Unterhaltskosten und wertvermehrenden, den Anlagewert erhöhenden Anlagekosten zu unterscheiden. Massgebend für die Steuerabzugsfähigkeit von Liegenschaftsunterhalt ist die Bezugsbereitschaft einer Liegenschaft oder, beim Kauf, der Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr. Nur Auslagen für die Behebung von *nach* diesem Zeitpunkt eingetretenen Wertvermindierungen können steuerlich geltend gemacht werden.

Seit Einführung der sogenannten Dumont-Praxis werden jedoch sämtliche Investitionen, welche innerhalb einer bestimmten Anzahl von Jahren (in der Regel fünf) nach dem Erwerb einer schon bestehenden Liegenschaft getätigt werden, grundsätzlich als wertvermehrend und daher steuerlich nicht abzugsfähig qualifiziert. Wesentlich sinnvoller wäre es, die Abzugsfähigkeit von Sanierungskosten nach wie vor lediglich bezogen auf die Liegenschaft und nicht bezogen auf den Eigentümer und seinen Eigentumserwerb zu beurteilen. Die Dumont-Praxis gilt seit einiger Zeit (mit gewissen Modifikationen auch im Erbfall) beim Bund sowie in den meisten Kantonen, nicht jedoch in Zürich und Baselland. In diesen Kantonen ist alles, was aus objektiver Sicht zum Unterhalt gehört, auch zum Abzug zugelassen. Der Zeitpunkt des Eigentumserwerbes spielt dabei keine Rolle.

Die Dumont-Praxis führt im Prinzip bei Gebäuden, welche in schlecht unterhaltenem Zustand die Hand wechseln, indirekt zu einer erhöhten Steuerbelastung. Solange man ein Gebäude verlottern lässt,

können mangels Unterhalt keine Steuerabzüge gemacht werden. Damit reduzieren sich auch Ertrag beziehungsweise Einkommen nicht; es finden keine Steuerreduktionen statt. Wird der Unterhalt dann später notgedrungen nachgeholt, so verweigert das Steueramt den Abzug der Kosten!

Kommentar

Bei diesem Vorschlag handelt es sich um eines der allerdringendsten Postulate, denn die Dumont-Praxis ist der Bauerneuerung ganz klar hinderlich. Betrachtet man die gesamte Lebensdauer zweier Gebäude, so werden beim normal unterhaltenen alle diesbezüglichen Kosten als Abzug berücksichtigt, hingegen bei demjenigen, welches zunächst schlechter unterhalten, später verkauft und erst dann renoviert wird, werden sie teilweise nicht zum Abzug zugelassen.

Grosszügige Auslegung des Begriffs Unterhalt

Unter die werterhaltenden Unterhaltskosten fallen einerseits Ausgaben, die zur Erzielung von Einkommen aus der Liegenschaft nach objektiver Ansicht und Branchenüblichkeit erforderlich sind (Betriebs- und Verwaltungskosten), sowie andererseits diejenigen Aufwendungen, welche dazu dienen, die Liegenschaft zu erhalten (Unterhaltskosten i.e.S.). Unterhaltskosten i.e.S. sind die Instandhaltungskosten (Ölen der Fensterläden), die Instandstellungskosten (Liftrevision) sowie die Ersatzkosten (Ersatz des alten Kühlschranks durch ein neues Modell gleichen Komforts). In vielen Kantonen gehören auch Einlagen in den Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften für zukünftige Unterhaltsarbeiten dazu.

Vorschriften in Gesetzen und Verordnungen, vor allem aber klare interne Weisungen und Wegleitungen, sollten die Steuerämter zu einer grosszügigeren Anwendung des Begriffs Unterhalt und einer restriktiveren Auslegung des Begriffs Wertvermehrung verpflichten. Würde beispielsweise die Erhaltung des zeitgemässen Wohnungsstandards als Unterhalt gewürdigt, so wären auch notwendige qualitative Verbesserungen, Anpassungen an den jeweiligen neuen technischen Standard oder an die sich im Verlaufe der Zeit ändernden Komfortbedürfnisse der Mieter unter dem Titel Werterhaltung möglich.

Kommentar

Ein diesbezügliches Umdenken wäre der Bausanierung ausserordentlich förderlich.

Neueinrichtung als Anpassung des Ausbaustandards an die aktuellen Bedürfnisse des Marktes

Anlagekosten gelten als wertvermehrend. Im Unterschied zur reinen Werterhaltung sind dies Aufwendungen für die Anschaffung *neuer* Vermögenswerte, ein vorheriger Vermögensabgang liegt nicht vor. Unter die Anlagekosten fallen beispielsweise die Aufwendungen für den nachträglichen Einbau eines Lifes oder für einen Anbau. In den meisten Fällen gehören dazu auch die Kosten eines Umbaus, der die Liegenschaft einer neuen Nutzung zuführt, wozu beispielsweise schon die Umwandlung von einfachen Wohnungen in Luxuswohnungen gehört...

Auch der Umbau von zwei mittelgrossen Wohnungen in eine grössere Familien- und eine kleinere Seniorenwohnung oder der Einbau von dem jeweiligen technischen Stand entsprechenden Küchen, Bädern, Waschküchen usw. gelten bereits als Modernisierungen und daher zumindest teilweise als wertvermehrend. In Wirklichkeit passt jedoch der Eigentümer in all diesen Fällen seine Liegenschaft nur den veränderten Anforderungen des Marktes an, um so die weitere Vermietbarkeit sicherzustellen.

Kommentar

In diesem Punkt wäre eine Praxisänderung der Steuerbehörden problemlos durchzuführen.

Vorschläge für Liegenschaften im Privatvermögen

Möglichkeit der Verteilung von grösseren, werterhaltenden Bauerneuerungskosten auf mehrere Steuerperioden, Verrechnung eines Verlustes aus Liegenschaftsverkauf mit übrigem Einkommen und Vortrag eines verbleibenden Verlustes auf künftige Steuerperioden

Bei Liegenschaften im Privatvermögen können werterhaltende Unterhaltskosten jeweils nur in der Steuerperiode, in welcher sie anfallen, vom dazugehörigen Liegenschaftenertrag abgezogen beziehungsweise mit übrigem Einkommen verrechnet werden. Ergibt sich dabei ein Verlust, so ist es heute nicht erlaubt, ihn auf nachfolgende Steuerperioden vorzutragen. Dies führt dazu, dass notwendige Sanierungen oft nur aus steuerlichen Gründen über mehrere Jahre verteilt werden. Erneuerungsarbeiten sollten jedoch ohne Rücksicht auf steuerliche Konsequenzen bautechnisch sinnvoll geplant werden. Dies ist dann möglich, wenn die Gesamtaufwendungen in sofort abzugsfähige Unterhaltskosten einerseits

und aktivierbare, später über eine bestimmte Anzahl von Jahren abschreibbare Kosten andererseits aufgeteilt werden dürfen.

Ähnliches müsste möglich sein bei einem Verlust aus Liegenschaftsverkauf. Dieser sollte nach der Verrechnung mit Liegenschaftenertrag zunächst mit übrigem Einkommen verrechnet und ein allenfalls verbleibender Betrag auf spätere Jahre vorgetragen werden können. Heute ist in den meisten Kantonen sogar die Verrechnung mit übrigem Einkommen ausgeschlossen.

Kommentar

Dieses Problem wird zwar in vielen Kantonen durch die zweijährige Bemessungsperiode etwas gemildert. Auch ist es in vielen Fällen möglich, Steuerplanung zu betreiben und die Bauarbeiten auf mehrere Jahre zu verteilen. Das Nachsehen haben aber einerseits diejenigen, bei welchen letzteres aus baulichen, mietrechtlichen oder anderen Gründen nicht sinnvoll ist, und andererseits all jene, welche die verschiedenen legalen Möglichkeiten im Bereich des Steuerrechts nicht kennen.

Einführung der Wechselpauschale in allen Kantonen

Unter gewissen Voraussetzungen – in der Regel bei kleinem Liegenschaftsbesitz, wo keine eigene Liegenschaftsrechnung geführt wird – kann anstelle der effektiven Unterhaltskosten eine Unterhaltspauschale abgezogen werden. In den meisten Kantonen ist dies ein bestimmter Prozentsatz des Bruttoertrages. Entscheidet sich ein Steuerpflichtiger für dieses Vorgehen, so ist er anschliessend in verschiedenen Kantonen während langer Zeit an diese Wahl gebunden. Das hat zur Folge, dass Steuerpflichtige oft vor grösseren Investitionen zurückschrecken, weil deren Steuerabzugsfähigkeit infolge jahrelanger Anwendung der Pauschale und der Unmöglichkeit eines Wechsels zum Abzug der effektiven Unterhaltskosten entfällt. Auf Bundesebene gilt seit dem 1. Januar 1995 die sogenannte Wechselpauschale, das heisst, die Steuerpflichtigen können ihre Wahl in jeder Steuerperiode neu treffen. Schon heute kennen einige Kantone ähnliche Systeme, entweder ist ein Wechsel von der einen zur anderen Abzugsmöglichkeit in jeder Steuerperiode oder aber zumindest nach einer gewissen Anzahl von Jahren problemlos möglich.

Kommentar

Die generelle Einführung der Wechselpauschale wäre eine sehr sinnvolle Neuerung. Es ist zu hoffen, dass in Zukunft alle Kantone ihre diesbezüglichen Vorschriften an diejenigen des Bundes anpassen werden.

Vorschläge für Liegenschaften im Geschäftsvermögen

Erhöhen der Abschreibungssätze bei Gesamtanierungen, Zulassen von grosszügigen Rückstellungen

Bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen werden werterhaltende Unterhaltskosten als Aufwand vom Ertrag abgezogen, wertvermehrende Investitionen erhöhen hingegen den Anlagewert, welcher später erfolgswirksam abgeschrieben werden kann. Bei einem späteren Verkauf wird dann auf der Differenz zwischen aktuellem (durch Abschreibungen reduzierten) Buchwert und Verkaufspreis die Grundstückgewinnsteuer fällig.

Die Möglichkeit der Aufteilung von grösseren Sanierungskosten in sofort abziehbare Unterhaltskosten einerseits und aktivierbare Anlagekosten andererseits, welche anschliessend zu erhöhten Sätzen abgeschrieben werden könnten, würde auch bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen die Finanzierung von Bausanierungen wesentlich erleichtern. Den gleichen Effekt hätte das Zulassen von grosszügigen steuerlichen Rückstellungen im Hinblick auf umfassende Erneuerungen.

Kommentar

Hier ist in vielen, leider aber nicht in allen, Kantonen bereits eine positive Grundhaltung festzustellen.

Weitere Postulate

Abzugsfähigkeit von Baukreditzinsen

Im Unterschied zu sonstigen Schuldzinsen sind bei Neubauten und Bauerneuerungen die Zinsen für den Baukredit meist nicht zum Abzug zugelassen. Die unterschiedliche rechtliche Ausgestaltung des gleichen wirtschaftlichen Sachverhalts (Aufnahme eines verzinslichen Kredites) sollte jedoch auf die steuerliche Behandlung keinen Einfluss haben.

Kommentar

Das Bundesgericht fixierte die Nichtabzugsfähigkeit der Baukreditzinsen gegen den Willen vieler Kantone. Es ist jedoch schlecht einzusehen, weshalb ausgerechnet die Zinsen für die Herstellung eines einkommenswirksamen Wohngebäudes vom Abzug ausgeschlossen sein sollen, wenn sogar die Zinsen von Krediten für nicht einkommenswirksame Tätigkeiten wie Ferienerreisen oder Möbelkauf abgezogen werden dürfen.

Ermöglichen von steuerfreien Sanierungsrücklagen auch für natürliche Personen

Um die Bildung von Rücklagen für umfassende Sanierungen zu fördern, könnten auch für Privatpersonen steuerfreie Einlagen in Erneuerungsfonds, wie sie für Mit-eigentümer von Stockwerkeigentümergemeinschaften bereits existieren, ermöglicht werden.

Kommentar

Dies ist eine weitere Möglichkeit, um das Ansparen für beziehungsweise die Finanzierung von Bausanierungen zu erleichtern.

Eine Diskussionsbasis

Mit der Präsentation dieser acht Vorschläge hofft die Expertengruppe des IP Bau auf Bundes- und Kantonsebene, bei politischen Instanzen, Verwaltungen, Interessenverbänden und in der allgemeinen Öffentlichkeit eine breite Diskussion auszulösen über die Möglichkeiten eines sinnvollen Einbezugs des Steuerrechts bei der Siedlungssanierung, dies unter anderem auch deshalb, weil die Bauerneuerung weit über die Partikularinteressen von Liegen-

schaftseigentümern hinausgeht und von grosser Bedeutung für die Allgemeinheit ist. Die Verminderung des Abbruchs reduziert den zu entsorgenden Bauschutt; Renovationen ermöglichen das Anbieten von bedarfsgerechten, tendenziell billigeren Wohnungen; die Reduktion der Neubauquote schont die Landreserven usw. All dies zeigt, dass es bei den obigen Postulaten nicht um eine Bevorzugung der Liegenschaftseigentümer, sondern um die marktwirtschaftliche Förderung von sozialem, umweltgerechtem Verhalten geht. Aus ähnlichen Gründen sind denn auch seit längerer Zeit Massnahmen zur Einsparung von Energie, beispielsweise die Wärmedämmung des Mauerwerks, in gewissem Umfange steuerlich zum Abzug zugelassen, obwohl sie in der Regel aus wirtschaftlicher Sicht mehrheitlich wertvermehrende Neueinrichtungen sind.

Die Publikation «Liegenschaftskosten und Bauerneuerung im Steuerrecht» befasst sich eingehend mit dieser Materie. Sie ist im Jahre 1993 im Rahmen des Impulsprogrammes Bau des Bundesamtes für Konjunkturfragen erschienen und kann unter der Nummer 724 484 D bei der Eidg. Druck-

sachen und Materialzentrale in Bern bestellt werden.

Der erste Teil enthält eine Einführung in die steuerliche Behandlung der Liegenschafts- und Bauerneuerungskosten sowie eine Übersicht über die derzeit beim Bund und in den einzelnen Kantonen geltenden gesetzlichen Regelungen. Liegenschaftseigentümer, beratende Architekten und andere mit der Planung und Durchführung von Renovationen und Umbauten befasste Experten erhalten erste Hinweise auf die zu erwartende steuerliche Behandlung von Sanierungskosten, Aspekte, welche möglichst früh in Planungen und Verhandlungen einbezogen werden sollten.

Im zweiten Teil werden die Vorschläge der Expertengruppe für den Abbau von steuerlichen Hemmnissen bei der Bauerneuerung vorgestellt. Der Anhang schliesslich enthält erläuterte Ausführungen über die wirtschaftliche Bedeutung der Bauerneuerungsinvestitionen und deren ökologische Aspekte.

Adresse der Verfasserin:

Heidi Altorfer, MBA / Rechtsanwältin, Altorfer Unternehmensberatung, Volmarstrasse 4, Postfach 920, 8044 Zürich

Stellungnahmen

Qualitätssicherung – Stand der Dinge – Zwischenhalt für Architekten

Ausgangslage

Dem Thema Qualitätssicherung und Zertifizierung kann sich heute kaum jemand entziehen. In der industriellen Produktion erfolgreich systematisch betrieben, ist deren Sinn und Nutzen in Dienstleistungsbereichen jedoch umstritten. Im Gegensatz zur seriellen Industrieproduktion handelt es sich bei der Architektur meist um Einzelfertigungen, bei denen nur ein kleiner Teil messbar ist. Deshalb sind nur ganz bestimmte Aspekte der Arbeit von Architekten durch eine Zertifizierung erfassbar. Einige Auftraggeber versprechen sich jedoch eine vereinfachte Wahl eines Planerbüros einschliesslich garantierter Produktqualität, wenn sie sich nur noch an zertifizierte Büros halten.

Eine überwiegende Mehrheit der Architekten ist der Ansicht, dass die bisherigen Bemühungen um Qualitätssicherungssysteme vom Kern ihrer Arbeit und Bürostruktur zu weit entfernt sind. (Zur Erin-

nerung: 95% der Architektur- und Ingenieurbüros arbeiten mit weniger als 20 Mitarbeitern.) Drei problematische Punkte seien herausgegriffen:

- Die Focussierung auf den Prozessbereich, in der seriellen Produktion durchaus sinnvoll, stellt im Fall von Einzelfertigungen ein Kriterium über weitere gleichrangige und drängt damit die ganzheitliche Betrachtung der Qualität eines Objektes in den Hintergrund.
- Als ungeeignet erachtete QS-Systeme müssten auf aufwendige Art eingeführt und ständig überprüft werden.
- Es besteht die Gefahr, dass Zertifikate wichtiger werden als die Anerkennung einer professionellen Berufsausübung.

Ziel einer Qualitätssicherung

muss in jedem Fall die bestmögliche Qualität eines Produktes sein. Dabei müssen sowohl die Bedürfnisse der Kunden wie auch die berufsethischen Grundsätze von verantwortungsbewussten Architekten berücksichtigt sein.

Stand der Dinge, Diskussion

Eine am 28. November 1994 durchgeführte breite Aussprache unter Architekten

der Berufsvereine SIA, BSA und FSAI mit den Architekten des Central-Comités und Vertretern des Generalsekretariats des SIA hat zu folgenden Feststellungen geführt:

- QS-Systeme und Zertifikate existieren und zwingen uns wie unsere europäischen Kolleginnen und Kollegen zum Handeln.
- Überlegtes Handeln ist trotz Zeitdruck notwendig.
- Die Architekten können sich nicht mit den vorliegenden Instrumenten zur QS identifizieren. Sie wollen beim Aufbau von neuen Instrumenten solche, die sich bereits bewährt haben, berücksichtigen: zum Beispiel Ausbildungsnachweis, Registereintrag, Vereinszugehörigkeit, Vereinsstatuten, Leistungs- und Honorarordnung, Wettbewerbe.
- Qualitätssicherungsinstrumente für Architekten müssen so angelegt sein, dass sie dem Wesen des Berufs und den Bedürfnissen von kleinen und mittleren Büros entsprechen.
- Die Durchsetzung dieser Anforderungen muss durch die Vereine sichergestellt werden.
- Flankierend müssen die Vereine ihre Berufsgrundsätze und Bestrebungen nach Berufsschutz überdenken.

Ergebnis der Aussprache

- Die Berufsvereine der Architekten weisen darauf hin, dass sich die heute ver-