Vortrag

Datum RR-Sitzung:	18. Oktober 2023
Direktion:	Finanzdirektion
Geschäftsnummer:	2023.FINSV.329
Klassifizierung:	Nicht klassifiziert

Verordnung über die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten von Grundstücken (VUBV). Änderung

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage ... 1

2. Grundzüge der Neuregelung ... 2

3. Erläuterungen zu den Artikeln ... 2
3.1 Art. 1 – Unterhalt ... 2
3.2 Art. 1a – Energiesparen und Umweltschutz ... 2
3.3 Art. 1b – Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau ... 3
3.4 Art. 1c – Übertrag auf zwei nachfolgende Steuerperioden ... 3

4. Finanzielle Auswirkungen ... 3

5. Personelle und organisatorische Auswirkungen ... 3

6. Auswirkungen auf die Gemeinden ... 3

7. Auswirkungen auf die Volkswirtschaft ... 3

1. Ausgangslage

Im bernischen Steuerrecht sind seit langer Zeit verschiedene Kategorien von Grundstückskosten bei der Einkommenssteuer abziehbar.[1] Bis zum Steuerjahr 2020 spielte es steuerlich keine Rolle, ob abziehbare Kosten zu den Unterhaltskosten, Betriebs- und Verwaltungskosten, Denkmalpflegekosten oder Investitionskosten, die dem Energiesparen und Umweltschutz dienen, gehörten. In den letzten Jahren hat der Gesetzgeber in diesem Bereich verschiedene Anpassungen vorgenommen:

- Per Steuerjahr 2020 kam mit den Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau eine neue Kategorie von abziehbaren Grundstückskosten dazu. Zudem wurden rechtliche Unterscheidungen geschaffen, indem Rückbaukosten und Investitionskosten, die dem Energiesparen und Umweltschutz dienen, unter gewissen Voraussetzungen auf zwei Steuerjahre vorgetragen werden können, während dies bei den anderen genannten Grundstückskosten nicht möglich ist.[2]
- Werden Grundstückskosten bereits bei der Erstellung eines Neubaus vorgenommen, können die entsprechenden Kosten bei der Einkommenssteuer im heute geltenden System nicht geltend gemacht

[1] Siehe dazu www.taxinfo.ch, Suche «Grundstückskosten».
[2] Siehe dazu www.taxinfo.ch, Suche «Übertragbarkeit von Grundstückskosten auf nachfolgende Steuerjahre».

werden, sondern nur bei bestehenden Bauten. Mit der Steuergesetzrevision 2024 wird für Investitionskosten für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen eine Ausnahme geschaffen, indem diese auch bei der Erstellung eines Neubaus abziehbar sind.[3]

Die Bestimmungen der VUBV (BSG 661.312.51) sind gemäss diesen Neuerungen anzupassen. Gleichzeitig wird eine Ergänzung analog der Liegenschaftskostenverordnung des Bundes[4] angebracht.

2. Grundzüge der Neuregelung

Artikel 1 nennt als «zu den Unterhaltskosten» gehörend auch die Investitionskosten, die dem Energiesparen und Umweltschutz dienen, die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten und die Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau. Wie erläutert ist dies systematisch nicht mehr korrekt, weshalb diese Grundstückskostenarten neu in separaten Artikeln geregelt (Investitionskosten, die dem Energiesparen und Umweltschutz dienen und Rückbaukosten) bzw. aufgrund von Redundanzen mit dem bernischen Steuergesetz (StG; BSG 661.11) nicht mehr aufgeführt werden (Denkmalpflegekosten).

Bei den Investitionskosten für Energiesparmassnahmen wird zudem deklaratorisch festgehalten, dass Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen als Ausnahme auch bei der Erstellung eines Neubaus abziehbar sind. Schliesslich wird analog der Liegenschaftskostenverordnung des Bundes ergänzt, dass nur selbstgetragene Investitionskosten abziehbar sind.

3. Erläuterungen zu den Artikeln

3.1 Art. 1 – Unterhalt

Die Buchstaben f (Investitionskosten, die dem Energiesparen und Umweltschutz dienen), g (denkmalpflegerische Arbeiten) und h (Rückbaukosten) des Absatzes 1 werden gelöscht. Die Abziehbarkeit dieser Grundstückskosten ergibt sich direkt aus Artikel 36 StG, und steuersystematisch handelt es sich nicht durchgehend um Unterhaltskosten.

3.2 Art. 1a – Energiesparen und Umweltschutz

Die Ausführungen des bisherigen Artikels 1 Absatz 1 Buchstabe f sind neu in diesem Artikel separat als Absätze 1 und 2 festgehalten. In Absatz 2 wird zudem die ausnahmsweise Abziehbarkeit von Investitionskosten von Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen im Rahmen der Erstellung eines Neubaus deklaratorisch erwähnt.

Absatz 3 gibt analog Liegenschaftskostenverordnung des Bundes wieder, dass nur selbstgetragene Investitionskosten abziehbar sind, mithin nicht ein subventionierter Teil der Kosten. In der Praxis stellt sich dabei je nach Konstellation die Frage, wann Subventionen für solche Massnahmen realisiert bzw. als Einkommen steuerbar sind. Die Formulierung legt nahe, dass wenn immer möglich der Netto-Abzug zu berücksichtigen ist. Das ist dann der Fall, wenn eine zugesprochene Subvention im selben Jahr steuerbar wird, in welchem die Investitionskosten steuerlich zum Abzug gebracht werden. In der Veranlagung würde in diesem Fall im Ergebnis der Netto-Abzug berücksichtigt. Das ist jedoch nicht in jedem Fall mög-

[3] Dafür werden sie bei einer späteren Veräusserung bei der Grundstückgewinnsteuer nicht mehr berücksichtigt.
[4] Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (Liegenschaftskostenverordnung, SR 642.116).

lich, da praxisgemäss entsprechende Förderbeiträge zeitlich versetzt festgesetzt bzw. ausbezahlt werden. Aufgrund des Periodizitätsprinzips im Steuerrecht mit Veranlagung nach Steuer- bzw. Geschäftsjahren kann es deshalb sein, dass Investitionskosten im Jahr X geltend gemacht werden müssen, die zugehörige Subvention aber erst im Jahr x+1 festgelegt oder ausbezahlt wird. Diesfalls ist der Abzug zwingend im Jahr x geltend zu machen (Reduktion des steuerbaren Einkommens), während die Subvention erst im Folgejahr x+1 als Einkommen zu versteuern ist (Erhöhung des steuerbaren Einkommens).

3.3 Art. 1b – Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau

Es handelt sich um den bisherigen Artikel 1a. Aufgrund des Einschubs des neuen Artikel 1a werden die Ausführungen zu den Rückbaukosten unverändert als Artikel 1b aufgeführt. Zudem wird nicht mehr auf den gelöschten Artikel 1 Absatz 1 Buchstabe h VUBV, sondern auf die entsprechende Bestimmung zu den Rückbaukosten im StG verwiesen.

3.4 Art. 1c – Übertrag auf zwei nachfolgende Steuerperioden

Es handelt sich um den bisherigen Artikel 1b. Aufgrund des Einschubs des neuen Artikel 1a werden die Ausführungen zum Übertrag auf zwei nachfolgende Steuerperioden unverändert als Artikel 1c aufgeführt.

4. Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine Anpassungen in der Veranlagungspraxis und damit keine finanziellen Auswirkungen.

5. Personelle und organisatorische Auswirkungen

Keine.

6. Auswirkungen auf die Gemeinden

Keine.

7. Auswirkungen auf die Volkswirtschaft

Die Beurteilung anhand der Regulierungscheckliste hat ergeben, dass die Vorlage keine relevanten Auswirkungen auf die administrative oder finanzielle Belastung von Unternehmen oder auf die Volkswirtschaft insgesamt hat.