



Bringt Sie weiter

Bern, 26. Februar 2024

Steuerveranstaltung 2024

“Steuerfragen der Berner Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer”

Philipp Beck

dipl. Steuerexperte

Vizedirektor

Agenda



| | |
|---------------------------------------|----|
| Abschaffung Eigenmietwert | 03 |
| Steuergesetzrevision 2024 | 05 |
| Energieerzeugung | 09 |
| Update «Allgemeine Neubewertung 2020» | 13 |
| Deklaration in der Steuererklärung | 16 |

Abschaffung Eigenmietwert



- Petition HEV «Eigenmietwert abschaffen (2016)
- Kommissionsinitiative der WAK-S «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» (2017)
- Entwurf des Bundesgesetzes über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung (2021)
- Beratung Nationalrat (Sommersession 2023)
- Zweite Beratung Ständerat (Wintersession 2023)

Übersicht über die Beschlüsse der Räte

| Vorlage gemäss Nationalrat (Juni 2023) | Vorlage gemäss Ständerat (Dezember 2023) |
|--|--|
| Kein Eigenmietwert für selbstbewohntes Wohneigentum (am Hauptwohnsitz und Zweitliegenschaften). | Kein Eigenmietwert für selbstgenutztes Wohneigentum am Hauptwohnsitz. Bei Zweitliegenschaften bleibt der Eigenmietwert. |
| Kein Abzug für Unterhaltskosten bei selbstgenutztem Wohneigentum. | Kein Abzug für Unterhaltskosten bei selbstgenutztem Wohneigentum am Hauptwohnsitz. |
| Bundesebene: Kein Abzug für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie Rückbaukosten. Kantone können entsprechende Abzüge vorsehen. | Bundesebene: Kein Abzug für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie Rückbaukosten. Kantone können entsprechende Abzüge vorsehen. |
| Abzug für Denkmalpflege auf Bundes- und Kantonebene. | Abzug für Denkmalpflege auf Bundes- und Kantonebene. |
| Beschränkter Abzug für private Schuldzinsen bis zu maximal 40% der steuerbaren Vermögenserträge. | Beschränkter Abzug für private Schuldzinsen bis zu maximal 70% der steuerbaren Vermögenserträge. |
| Begrenzter und befristeter Schuldzinsabzug für Ersterwerber. | Begrenzter und befristeter Schuldzinsabzug für Ersterwerber. |

Quelle: <https://www.hev-schweiz.ch/politik/steuerrecht/eigenmietwert>

Steuergesetzrevision 2024



- Umsetzung zwingendes Bundesrecht
- Umsetzung verschiedener Vorstösse
- Anpassung an Bedürfnisse der Praxis
- **Förderung Energiesparmassnahmen**
- Keine steuerpolitischen Themen

Förderung Energiesparmassnahmen

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen

- **Vermögensbesteuerung / NEU = bewegliches Vermögen**
 - Sämtliche Anlagen auf nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken = **20 % Anschaffungswert**
 - **Neue Verfügungen** bei Immobilien mit **Indachanlagen** per 2024
 - **Solarthermieanlagen** = Korrektur nur auf Antrag Eigentümer:innen möglich
 - Führt zur Reduktion der Bemessungsgrundlage für die Liegenschaftssteuer

Förderung Energiesparmassnahmen

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen

- **Einkommensbesteuerung**
 - **Eigenverbrauch**
 - PV-Anlagen = keine Erhöhung des Eigenmietwertes (seit 2019)
 - Eigenverbrauch Solarthermie = keine Erhöhung des Eigenmietwertes (ab 2024)
 - **Einspeisung** der Energie = **Nettoprinzip (NEU)**: Bruttoentschädigung abzüglich eigener Bezug
 - Einführung „**Bagatellgrenze**“ für Erträge bis Anlagegrösse < 10kw/h

Förderung Energiesparmassnahmen

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen

- Investitionskosten bei einem **Neubau der Immobilie**
 - **NEU** = Als Unterhaltskosten vom Einkommen abziehbar
 - Kein Abzug bei Veräusserung im Rahmen der Grundstückgewinnsteuer
 - Rechnungsstellung per 2024 massgebend
 - Ausgabenüberschuss kann auf zwei Folgeperioden übertragen werden

Energieerzeugung



- Sie haben eine **Photovoltaikanlage** auf Ihrem Gebäude?
- Sie verfügen über eine **Speicherlösung** zur Nutzung der Solarenergie?



Wie sieht die steuerliche Behandlung der Investitionskosten für die Speichermöglichkeiten aus?

Steuerliche Abzugsfähigkeit Energiespeicher

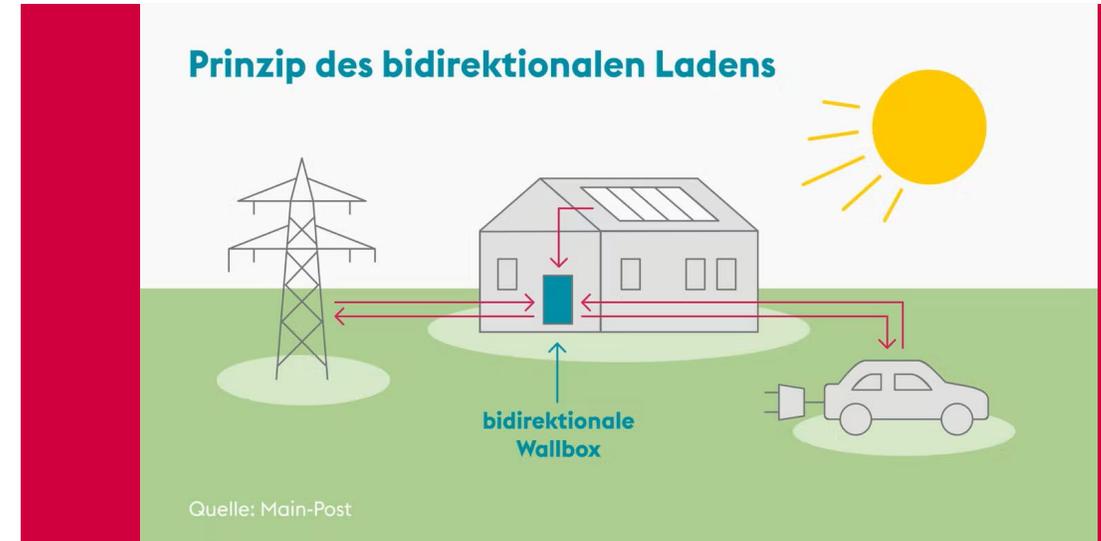
Batteriespeicher im Haus verbaut

- Merkblatt 5 „Grundstückskosten“ (**Version 2021**)
 - Kosten für die **Installation einer Speicherbatterie** sind als Energiesparmassnahmen **steuerlich abziehbar** (= Praxis Kanton Bern).
 - Bedeutet auch Vortrag Aufwandüberschuss auf Folgejahre
- Andere Kantone? **Verwaltungsgericht Aargau und Steuergericht Solothurn** haben die Abzugsfähigkeit **bejaht**

Steuerliche Abzugsfähigkeit Energiespeicher

Ladestation für E-Autos („Wallbox“)

- Merkblatt 5 „Grundstückskosten“ (ab 2022):
 - Kosten für die **Installation einer Wallbox** sind als Energiesparmassnahmen **steuerlich abziehbar** (= Praxis Kanton Bern).
 - **Voraussetzung** Speisung Wallbox durch eigene Photovoltaikanlage
 - **Vortrag** Aufwandüberschuss auf zwei Folgejahre



Steuerliche Abzugsfähigkeit Energiespeicher

Exkurs E-Autos

- **Berufskosten (Wohnort – Arbeitsort)**
 - Abzugsfähige Berufskosten = 70 Rappen pro Kilometer (antriebsunabhängig)
- **Spesenersatz (Privatfahrzeug wird geschäftlich benutzt)**
 - Max. anerkannter Spesenersatz = 70 Rappen pro Kilometer (antriebsunabhängig)
- **Geschäftsfahrzeug** vom Arbeitgeber zur Verfügung gestellt
 - Privatanteil: 0.9 % pro Monat vom Kaufpreis (exkl. MWST / antriebsunabhängig)
 - **Neu:** maximale Stromkostenpauschale für Arbeitnehmende von CHF 60/Monat

Update «Allgemeine Neubewertung 2020»



- 2021: **Urteil Bundesgericht**
 - Vermögensbesteuerung unter Verkehrswert grds. zulässig
 - Zielmedian 70 % n. gesetzeskonform bzw. zu tief
- Projekt „**NewAB**“ lanciert



Aktuelle Zahlen

Stand der Revisionen (Zahlen gerundet)

| | | |
|--|----------------|----------------|
| ▪ Insgesamt 730'000 Grundstücke betroffen | 09.2023 | 09.2022 |
| ▪ Abgeschlossene Revisionen | 729'000 | 704'000 |
| ▪ Offenen Revisionen | 1'000 | 26'000 |
| ▪ Einsprachen | | |
| ▪ Eingegangen | 12'900 | 12'400 |
| ▪ Bearbeitet | 10'500 | 4'600 |
| ▪ Offen | 2'500 | 7'800 |

 Urteil Bundesgericht hat keine Auswirkung auf laufende Revision!

Wie weiter?

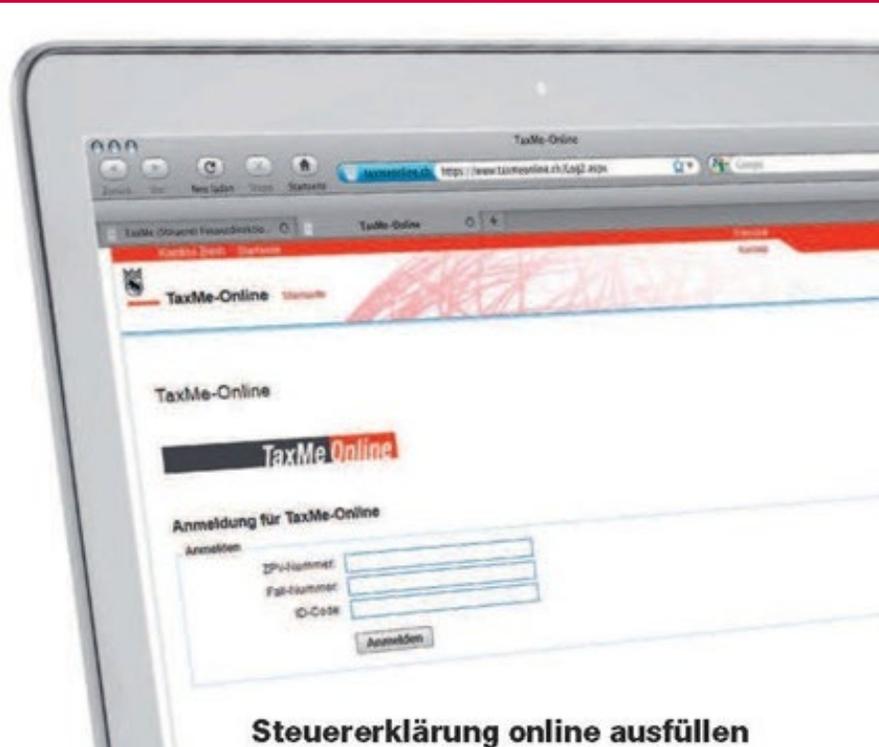
Projekt NewAB

- **Variantenstudie** mit drei Bewertungssystemen erstellt
 - 1) Optimierung des geltenden Rechts
 - 2) Landwerte + Gebäudeversicherungswertes
 - 3) Applikationsgestütztes System

- Möglicher **Zeitplan**
 - Vernehmlassung 2024
 - Umsetzung verbunden mit Revision StG-BE per 1. Januar 2027
 - Allgemeine Neubewertung frühestens per Steuerjahr 2028



Deklaration in der Steuererklärung



Steuererklärung online ausfüllen

Wer hat ein Liegenschaftsformular auszufüllen?

Formular 7

- Eigentümer:innen
- Nutzniesser:innen
- Wohnrechtsberechtigte

Formular 21b + Formular 8

- Beteiligte an bernischen Erben- und Miteigentümerschaften
-
- Für jedes Grundstück ein separates Formular
 - Ebenfalls für ausserkantonale und im Ausland gelegene Grundstücke



Was ist zu deklarieren?

Amtlicher Wert

- Vgedruckt auf Formular 7 bzw. online verfügbar (Achtung bei zeitnahen Revisionen)
- Liegenschaften im **Ausland**  **70 %** des Kaufpreises (Progressionsvorbehalt / Schuldzinsverteilung)
- **Wohnrechts**belastetes Grundstück  **Eigentümer:in** versteuert amtlichen Wert (Abzug aufgrund Wohnrecht)
- **Nutzniessungs**belastetes Grundstück  **Nutzniesser:in** versteuert amtlichen Wert

Hypothekarabzug

- Eigentümer:in (inkl. bei wohnrechtsbelastetem Grundstück)
- Nutzniesser:in

Was ist zu deklarieren?

Eigenmietwert

- Bei selbstgenutzten Liegenschaften (inkl. Zweitwohnung/Ferienhaus)
- Liegenschaften im Ausland  6 % des amtlichen Wertes (Progressionsvorbehalt)

Mietertrag

- Bruttomietzinsen ohne Nebenkosten
- Bei möblierten Räumen Pauschalabzug von 20 % als Wertersatz für die Abnutzung des Mobiliars
- Beherbergungsplattformen wie airbnb usw. (Abgrenzung private Vermögensverwaltung zu selbständigem Erwerb)

Was ist zu deklarieren?

Abzugsfähige Kosten

- Liegenschaftssteuern
- Baurechtszinsen
- Unterhaltskosten
- Investitionskosten Energiesparen + Umweltschutz
- Rückbaukosten im Hinblick auf Ersatzneubau
- Betriebs- und Verwaltungskosten

Unterhaltskosten

Effektive Kosten oder Pauschalabzug?

- Liegenschaft bis 10 Jahre = **10 %** vom Bruttogebäudeertrag
- Liegenschaft älter als 10 Jahre = **20 %** vom Bruttogebäudeertrag

- **Liegenschaftssteuern** und **Baurechtszinsen** grundsätzlich **effektiv** abzugsfähig
 - Direkte Bundessteuer: ab 2023 kein zusätzlicher Abzug **Liegenschaftsteuer**, sofern Pauschalabzug deklariert wird.

- Grundstücke des Privatvermögens mit **überwiegend geschäftlicher Nutzung** nur **effektive** Kosten abzugsfähig

Tipps 2024

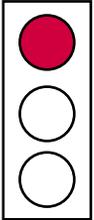
„Ansparen“ von Unterhaltskosten

- Jährliches Wahlrecht ob Pauschalabzug oder effektive Kosten
- Anstatt jährliche Kosten im Bereich des Pauschalabzugs  Arbeiten über zwei drei Jahre ansparen!
- **Beispiel:**
 - Pauschalabzug CHF 4'000
 - Anstatt jährlich effektive Kosten von rund CHF 4'000 (2023 bis 2025) sind die Arbeiten auf das Jahr 2025 zu verlegen
 - Resultat: Jahre 2023 und 2024 = Pauschalabzug / Jahr 2025 = effektive Kosten von CHF 12'000

Formelle Anforderungen

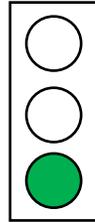
- „Rechnungsdatum“ ist für steuerliche Abzugsfähigkeit massgebend
- **Akontorechnungen** werden nicht berücksichtigt
- Nur **Teil- und Schlussrechnungen** abzugsfähig

Abgrenzung Investitionskosten



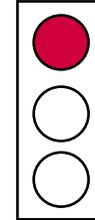
Lebenshaltungskosten

- Anschaffung / Ersatz Mobiliar
- Bspw. Rasenmäher



Werterhaltende Kosten

- Reparaturen
- Ersatz einer Installation
- Bspw. Ersatz Küche



Wertvermehrnde Kosten

- Verbesserungen
- Erstinstallationen
- Bspw. erstmaliger Einbau Pool

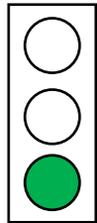


Ausscheidungskatalog Merkblatt 5 / Baugesuch / Baupläne / Fotos (vorher/nachher) / Spartenrechnung Energiesparmassnahmen

Energiestrategie 2050

▪ Rückbaukosten für Ersatzneubauten (seit 01.01.2020)

- Ersatzneubau mit gleicher Nutzungsart
- Ersatz innerhalb zwei Jahren



Demontage, Abbruch, Abtransport usw.



Altlastensanierungen, Geländeverschiebungen, Rodung, Planierungsarbeiten und Aushub



www.taxinfo.sv.fin.be.ch: «Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau»

Energiestrategie 2050

- **Übertrag auf zwei nachfolgende Steuerperioden (seit 01.01.2020)**
 - **Investitionskosten Energiesparen + Umweltschutz**
 - An bestehenden Gebäuden
 - „E“ gem. Ausscheidungskatalog Merkblatt 5
 - Deklaration im Jahr der Rechnungsstellung
 - **Rückbaukosten für Ersatzneubauten**



www.taxinfo.sv.fin.be.ch: «Investitionskosten, die dem Energiesparen und Umweltschutz dienen»

Energiestrategie 2050

- **Übertrag auf zwei nachfolgende Steuerperioden (seit 01.01.2020)**
 - **Spartenrechnung**

| Liegenschaftsunterhaltskosten | | <div style="border: 2px solid blue; padding: 5px;"> <p>Voraussetzungen für Übertrag</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deklaration im Jahr der Rechnungsstellung (Jahr n) - Jahr n = negatives Reineinkommen - Jahr n+1 = gleicher Eigentümer - Jahr n+1 = negatives Reineinkommen -> Übertrag Jahr n+2 möglich </div> | | | | | | |
|--------------------------------------|------------------|--|----------------|------------------------|----------------------|-------------------|-------------------------|---------------------------------|
| ZPV Nr.: | | | | | | | | |
| Name + Vorname: | | | | | | | | |
| Grundstück-Nr.: | | | | | | | | |
| Rechnungsdatum | Pos. (Beleg Nr.) | Ausführende Firma | Art der Arbeit | Rechnungsbetrag davon: | CHF Unterhaltskosten | CHF Energiesparen | CHF Denkmalpflegekosten | Erläuterung der Kostenzuordnung |
| | 1 | | | | | | | |
| | 2 | | | | | | | |
| | 3 | | | | | | | |
| | 4 | | | | | | | |

Betriebs- und Verwaltungskosten

Abziehbar

- Versicherungsprämien für Sachschäden und Haftpflicht
- Grundgebühren Kehricht und Abwasser
- Liegenschaftsverwaltung durch Dritte

Nicht abziehbar (= Lebenshaltungskosten)

- Wasserverbrauch
- Kehrichtsackgebühren
- Versicherungsprämien Hausrat und Mobiliar
- Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten





Danke

für Ihre Aufmerksamkeit



Sägeweg 11
Postfach
3073 Gümligen



+41 31 950 09 09



info@t-r.ch