

## Änderungen auf den 1. Januar 2024

Im Folgenden ein Überblick über wichtige Änderungen für das kommende Jahr:

### «AHV 21» - Reform:

#### AHV-Rentenalter:

Neu gilt für Frauen und Männer das gleiche Referenzalter. Bei den Frauen steigt das Referenzalter schrittweise von 64 auf 65, um drei Monate pro Jahr ab Jahrgang 1961.

#### Flexibler Rentenbezug ab 63:

Frauen und Männer wählen, ab wann sie zwischen 63 und 70 Jahren ihre Altersrente beziehen wollen. Wie bisher gibt es bei einem Bezug vor dem 65. Altersjahr eine Rentenkürzung und bei einem Aufschub einen Zuschlag. Neu ist jedoch, dass die Altersrente – wie bei der beruflichen Vorsorge – auch anteilig bezogen werden kann. Dieser Anteil kann zwischen 20% und 80% frei gewählt werden.

#### Weiterarbeit im Rentenalter:

Wer nach dem Referenzalter weiter arbeitet und AHV-Beiträge abrechnet, profitiert unter Umständen von einer höheren AHV-Rente. Der Freibetrag von CHF 1'400 monatlich ist freiwillig. So können unter bestimmten Voraussetzungen Beitragslücken gefüllt werden. Im Weiteren gibt es die Möglichkeit auf einen einmaligen Antrag auf Neuberechnung der AHV-Rente zwischen dem 65. und 70. Altersjahr.

### Ausgleichszinsen für vorzeitige Zahlungen bei den Steuern ab Steuerjahr 2024:

Kanton	Ausgleichszins
LU	1.25%
ZG*	2.00%
NW	1.00%
ZH	1.25%
Bund	1.25%

\*) Steuerpflichtige können ab 2024 ein Skonto von 2% abziehen, wenn sie bis zum 31. Juli statt erst per Ende des Jahres die ganze provisorische Jahressteuer bezahlen.

Andere Innerschweizer Kantone sind bei Redaktionsschluss noch nicht veröffentlicht.

### Mehrwertsteuer:

Aufgrund der Annahme der «AHV 21»-Reform im letzten Jahr werden die MWST-Sätze auf den 1. Januar 2024 erhöht.

	Bis 31.12.2023	Ab 1.1.2024
Normalsatz	7.7%	8.1%
Reduzierter Satz	2.5%	2.6%
Sondersatz Beherbergungsleistung	3.7%	3.8%

Wir haben im Fazit 2/2023 darüber informiert.

## Das Bundesgericht revidiert die Praxis des «wirtschaftlichen Neubaus»

**Den Steuerbehörden ist es ab sofort nicht mehr gestattet, eine wirtschaftliche Gesamtbetrachtung vorzunehmen und damit die Kosten für umfassende Arbeiten an einer Liegenschaft gesamthaft als wertvermehrende Anlagekosten zu qualifizieren.**

Unterhaltskosten für Liegenschaften im Privatvermögen können vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden, sofern sie die Liegenschaft erhalten, instand stellen oder ersetzen und sich damit als werterhaltend qua-

lizieren. Nicht vom steuerbaren Einkommen abziehbar sind hingegen wertvermehrende Aufwendungen (Anlagekosten), da sie den Wert der Liegenschaft steigern. Wertvermehrende Kosten können erst im Rahmen eines Verkaufs der Liegenschaft bei der kantonalen Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten berücksichtigt werden. Die Abgrenzung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Kosten hat gemäss Bundesgericht nach objektiv-technischen Kriterien aufgrund einer Einzelbetrachtung zu erfolgen. Alle Aufwendungen, welche

ein Grundstück in einen besseren Zustand versetzen, haben wertvermehrenden Charakter. Massgebend ist dabei aufgrund einer funktionalen Betrachtungsweise, ob das Grundstück durch die Massnahme eine qualitative Verbesserung und damit eine Wertsteigerung erfahren hat.

### Die bisherige Praxis «des wirtschaftlichen Neubaus»

Bisher war es den Steuerbehörden gestattet, bei umfassenden Arbeiten an einer bestehenden Liegenschaft die Praxis des «wirtschaftlichen Neubaus»

## Fortsetzung von Seite 1

anzuwenden. Indizien für das Vorliegen eines «wirtschaftlichen Neubaus» waren gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung eine Totalsanierung, die Aushöhlung des Gebäudes, der Ersatz der Gebäudehülle, die Neugestaltung der Innenraumeinteilung, die Nutzungsänderung des Gebäudes oder wenn die Investitionskosten den Wert der Liegenschaft übersteigen. In diesen Fällen waren die Arbeiten an einer bestehenden Liegenschaft gemäss Bundesgericht so umfassend, dass sie wirtschaftlich gesehen einem Neubau gleichkamen. Mit der Praxis des «wirtschaftlichen Neubaus» sollten wirtschaftlich gleich gelagerte Fälle auch steuerlich gleich behandelt werden können. Dazu nahmen die Steuerbehörden eine wirtschaftliche Gesamtbetrachtung der Kosten vor und qualifizierten die Arbeiten steuerlich nicht mehr – wie gesetzlich vorgesehen – einzeln anhand von objektiv-technischen Kriterien als werterhaltende Unterhaltskosten oder wertvermehrende Anlagekosten, sondern gesamthaft als wertvermehrende Anlagekosten. Entsprechend führte die Praxis dazu, dass auch einzelne werterhaltende Aufwendungen nicht mehr vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden konnten, wenn die Steuerbehörde von einem «wirtschaftlichen Neubau» ausging. Selbst energiesparende Massnahmen, welche abzugsfähig wären, konnten unter Anwendung der Praxis des «wirtschaftlichen Neubaus»

unter Umständen nicht mehr in Abzug gebracht werden. Die Praxis des «wirtschaftlichen Neubaus» wurde durch das Bundesgericht mehrfach bestätigt.

Um die Unterhaltskosten an einer bestehenden Liegenschaft dennoch von den Steuern abziehen zu können, blieb den Eigentümern einer Liegenschaft bisher nur die Möglichkeit, entweder vorgängig mit den Steuerbehörden eine entsprechende Vereinbarung zu treffen (sog. Steuerruling) oder die Arbeiten auf mehrere Jahre zu verteilen, um so die Kosten auf mehrere Steuerperioden aufteilen zu können.

#### Praxisänderung des Bundesgerichts verhilft zum Steuervorteil

In einem Leiturteil (BGer 9C\_677/2021 vom 23. Februar 2023) beurteilte das Bundesgericht im Zusammenhang mit der Sanierung eines stark renovierungsbedürftigen Bauernhauses die Rechtslage neu und hebt die langjährige Praxis des «wirtschaftlichen Neubaus» auf.

Den Steuerbehörden ist es ab sofort nicht mehr gestattet, eine wirtschaftliche Gesamtbetrachtung vorzunehmen und damit die Kosten für umfassende Arbeiten wie bei einem Umbau, einer Totalsanierung oder einer Renovation an einer Liegenschaft gesamthaft als wertvermehrende Anlagekosten zu qualifizieren. Das Bundesgericht anerkennt im zitierten Entscheid, dass eine

wirtschaftliche Gesamtbetrachtung und die daraus resultierende komplette Verweigerung, tatsächlich werterhaltende Kosten vom steuerbaren Einkommen abziehen zu können, nicht gesetzeskonform sei. Entsprechend sind die Steuerbehörden künftig dazu verpflichtet, die einzelnen Arbeiten steuerlich nach ihrem objektiv-technischen Charakter zu qualifizieren.

Liegenschaftseigentümern verhilft der neue Bundesgerichtsentscheid folglich dazu, einzelne werterhaltende Unterhaltskosten trotz umfassenden Arbeiten an ihrer Liegenschaft von ihrem steuerbaren Einkommen abziehen zu können. Damit die Steuerbehörde Unterhaltskosten als werterhaltend qualifiziert, hat der Liegenschaftseigentümer aber auch im Rahmen einer Einzelbetrachtung der Kosten weiterhin die notwendigen Belege einzureichen und damit den Nachweis für eine entsprechende Qualifikation zu erbringen.

Die Praxisänderung gilt ab sofort und ist auf alle noch nicht definitiv veranlagten Fälle anwendbar. Steuerentscheide, die nicht der neuen Rechtsprechung entsprechen, können angefochten werden.

Gastbeitrag Patrick Amrein,  
Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt  
SAV Bau- und Immobilienrecht,  
Luzern ([www.amrein-partner.ch](http://www.amrein-partner.ch))

## IMPRESSUM

### FAZIT:

Information für Kunden und  
Geschäftspartner

### Herausgeber:

Beckmann Wirtschaftsberatung AG

### Redaktion:

Elmar Beckmann + Mario Beckmann

### Hinweis:

Das vorliegende Fazit gibt aktuelle Entwicklungen aus unseren Fachgebieten wieder. Es ersetzt keinesfalls eine Beratung.

## DENKANSTOSS

«Wir haben zwei Leben, und das zweite beginnt, wenn wir erkennen, dass wir nur eins haben.»

Konfuzius, 551 – 479 v. Chr.  
Chinesischer Philosoph



beckmann  
wirtschaftsberatung

 Mitglied von EXPERTSuisse

Pilatusstrasse 35, 6002 Luzern  
Telefon +41 41 227 10 00  
Webseite [www.ebwag.ch](http://www.ebwag.ch)