

Kleine Anfrage

Wertsteigerung oder Werterhaltung bei Heizungen

Frage von Landtagsabgeordneter Daniel Oehry

Antwort von Regierungschef Daniel Risch

Frage vom 04. April 2023

Viele Hausbesitzer/-innen ersetzen aufgrund der Energiekosten und der hohen Förderung im Moment ihre Heizungen. Wie aus den Medien zu entnehmen war, führt dies aus Steuersicht zu einer Erhöhung des Wertes der Liegenschaft und in Folge zu einer Anpassung des Steuerschätzwertes. Was als Fehler bezeichnet wurde, führt bei genauer Betrachtung dazu, dass in der Regel Vermögen reduziert wird und damit investiert wird und das wäre dann steuerrechtlich linke Taschen rechte Taschen. Ist das aber tatsächlich korrekt? Auf welcher Basis wird entschieden, wann eine Investition werterhaltend ist und wann sie wertsteigernd ist und damit der Schätzwert anzuheben ist? Bei einem Pool oder einem Anbau ist dies offensichtlich. Wenn sie jedoch ihre alte Küche durch eine neue ersetzen oder wenn sie ihre alte Heizung durch eine neue ersetzen oder wenn sie eine PV-Anlage zur Stromerzeugung für den Wärmetauscher auf ihr Dach setzen, ist das nicht offensichtlich. Gemäss Steuergesetz Art. 12 Abs. 2 sind Gebäude und Grundstücke grundsätzlich nach dem Ertragswert, mindestens mit dem Steuerschätzwert zu bewerten. In Art. 38 Abs. b wird ausgeführt, dass Werterhaltungskosten nicht in den Anlagewert einfließen. Daraus lässt sich aber nicht ableiten, welche Grundlagen zu welcher Einschätzung führen.

- * Nach welchen Kriterien wird eine Investition im Eigenheim als werterhaltend eingestuft und wann ist etwas wertsteigernd?
- * Welchen gesetzlichen Grundlagen kann diese Unterscheidung entnommen werden?
- * Wenn eine Ersatzinvestition in eine neue Heizung zur Wertsteigerung führt, warum kann dann im Gegensatz nicht eine Abschreibung geltend gemacht werden?
- * Führt ein Ersatz einer bestehenden Öl- oder Gasheizung - wenn die identische Technologie, also wieder eine Öl- oder Gasheizung eingebaut wird - zu einer Wertsteigerung oder ist dies werterhaltend?
- * Wie rechtfertigt die Regierung, dass einerseits der möglichst schnelle Wechsel zu erneuerbaren Energien wichtig ist, und dann steuerrechtlich ein Wechsel von Öl oder Gas zu einem Wärmetauscher als wertsteigernd gilt?

Antwort vom 06. April 2023

zu Frage 1:

Die Steuerverwaltung stützt sich bei der Beurteilung der Frage, ob es sich um eine werterhaltende oder eine wertvermehrende Investition handelt auf die umfangreiche Fachliteratur zu diesem Thema. Vereinfacht sind wertvermehrende Investitionen solche, die eine Liegenschaft objektiv betrachtet langfristig verbessern und somit einen höheren Verkehrswert aufweisen. Um welche Art von Liegenschaft es sich dabei handelt, ist nicht relevant.

zu Frage 2:

Art. 38 Bst. b SteG hält fest, dass wertvermehrende Aufwendungen bei der Veräusserung einer Liegenschaft die massgebenden Anlagekosten erhöhen, übliche Werterhaltungskosten jedoch nicht. Wertvermehrende Investitionen erhöhen den Verkehrswert einer Liegenschaft und somit auch den Steuerschätzwert.

zu Frage 3:

Ob es möglich sein soll, Liegenschaften planmässig abzuschreiben, muss der Gesetzgeber entscheiden. In der Vergangenheit hat er dies verneint.

zu Frage 4:

Wird eine alte Ölheizung durch eine neue Ölheizung ersetzt, so ist dies eine werterhaltende Investition. Die Liegenschaft wird objektiv betrachtet langfristig nicht verbessert.

zu Frage 5:

Ein Wechsel von einer Ölheizung zu einer Luft-Wärmepumpe führt zu keiner höheren Steuerlast, im Gegenteil. Vergleiche auch die Antwort zur Kleinen Anfrage des Abgeordneten Wendelin Lampert. Aufgrund der gewährten Subvention kann eine Luft-Wärmepumpe zu nur gering höheren Kosten gegenüber einer Ölheizung erworben werden. Damit profitiert der Immobilienbesitzer von einem höheren Verkehrswert seiner Liegenschaft und zusätzlich jährlich von tieferen Energiekosten. Dies ist nach Ansicht der Regierung eine gute Lösung für den Hausbesitzer und die Hausbesitzerin.