

# Sollten Liebhaber alter Immobilien mit dem Kauf noch warten?

**Einmal pro Monat beantwortet Beat Schmid-Lüscher Ihre Fragen zu Bankgeschäften, Wertpapieren, Lebensversicherungen, Vorsorge und Immobilien. Senden Sie Ihre Fragen an: Redaktion «Frutigländer», Lindenmattstrasse 7, Postfach 77, 3714 Frutigen, E-Mail: [redaktion@frutiglaender.ch](mailto:redaktion@frutiglaender.ch).**

**Frage von S.K. aus Kandersteg: Ich möchte ein älteres Haus kaufen und dies teilweise selbständig renovieren. Wie sehen die steuerlichen Abzugsmöglichkeiten aus und machen Eigenleistungen überhaupt Sinn?**

**Beat Schmid-Lüscher:** Hier gibt es eine aktuelle Gesetzgebung und mögliche Änderungen in der Zukunft. Zu diesem Thema habe ich einige Angaben dem Buch «So sparen Sie Steuern» K-Tipp Ratgeber entnommen.

Ich möchte darauf hinweisen, dass die aktuelle Gesetzgebung nach wie vor Gültigkeit hat und mögliche Annahmen für die Zukunft nicht garantiert werden

können. Es ist möglich, dass die «Dumont-Praxis» in naher Zukunft abgeschafft wird. Damit könnten Kauf und sofortiger Umbau einer Altliegenschaft aus steuerlichen Überlegungen attraktiv werden.

## Heute kaum Steuerentlastungen

Wer heute ein altes, vernachlässigtes Haus kauft und dieses sofort durch eine grosse Renovation wieder auf Vordermann bringt, wird steuerlich kaum Vorteile erzielen. Die Dumont-Praxis besagt, dass Renovationsarbeiten in den ersten fünf Jahren nach dem Erwerb einer vernachlässigten Liegenschaft nicht oder nur beschränkt vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden dürfen. Nur die laufenden Unterhaltskosten sowie die Aufwendungen für energiesparende Massnahmen wie Wärmedämmung dürfen in den ersten fünf Jahren nach dem Erwerb zu 50 Prozent von den Steuern abgezogen werden.

«Dumont-Praxis»: Was heisst vernachlässigt? Das Bundesgericht hat 1977 definiert, was als vernachlässigt gilt:



Beat Schmid-Lüscher

BILD ZVG

- Die Liegenschaft ist mindestens 30 Jahre alt.
- Im Verhältnis zum Kaufpreis machen die Unterhaltsarbeiten einen erheblichen Anteil (mindestens 25 Prozent) aus.
- Der frühere Besitzer hat auf Gesamt-sanierungen und Renovationen von

Einrichtungen mit einer Lebensdauer über 15 Jahre verzichtet.

- Nach der Renovation steigen die Mietzinse oder der Eigenmietwert.
- Aufgrund einer parlamentarischen Initiative hat der Bundesrat beschlossen, auf die fünfjährige Karenzfrist zu verzichten. Und auch die Kantone sollten nach dem Willen des Bundesrates darauf verzichten, weil sonst die mühsam errungene Steuerharmonisierung bereits wieder durchlöchert würde.

## Eingeschränkte Eigenleistungen

Dennoch müssen sich renovationswillige Liebhaber von Altbauten noch etwas gedulden, bevor sie im Immobilienmarkt auf Schnäppchenjagd gehen. Erst müssen auch National- und Ständerat dem Geschäft noch zustimmen. In Kraft treten könnte die Abschaffung der «Dumont-Praxis» frühestens zum Jahr 2009.

Eigenleistungen sollten nur erbracht werden, wenn man sicher ist, diese qualitativ auch gut ausführen zu können und man auch weiss, dass dafür keinerlei

Garantieleistungen in Anspruch genommen werden können. Eigenleistungen zu erbringen, hat meistens auch einen finanziellen Hintergrund. Normalerweise tolerieren die Banken 10 bis 20 Prozent des Eigenkapitals in Form von Eigenleistungen. Grössere Anteile ergeben sich nur, wenn der Kreditnehmer auch die entsprechenden fachlichen Qualifikationen hat: also beispielsweise bei einem Schreiner, der seine Küche selbst herstellt.

Fazit: Grössere Renovationen bei vernachlässigten Liegenschaften erst nach dem definitiven Entscheid, also frühestens im Jahr 2009, ausführen. Den Hauskauf aber möglicherweise bereits jetzt tätigen, weil nach dem Entscheid eben ältere Liegenschaften teurer werden könnten. Die Renovationen über zwei Jahre verteilen, damit die Steuerprogression optimal gebrochen werden kann. Die Entscheide müssen Sie aber wie immer bei Anlagen selber treffen.

BEAT SCHMID-LÜSCHER,  
BANKFACHMANN, FINANZPLANER UND  
IMMOBILIEN-TREUHÄNDER