

Nach energetischer Sanierung steigt der Eigenmietwert

Kostenfolge Ein Hauseigentümer berichtet nicht nur von hohen Kosten wegen Heizungsumstieg und Dämmung der Gebäudehülle, sondern auch von einem höheren Gebäudewert, der sich auf die Steuerrechnung auswirkt.

Mischa Hauswirth
Redaktor

Ist es so, dass die Umsetzung energetischer Massnahmen an selbst genutztem Wohneigentum am Ende zu einer Erhöhung des Eigenmietwertes führt? Diese Frage hatte ein Oberbaselbieter Hauseigentümer der Steuerverwaltung Basel-Landschaft gestellt und sich damit auch an den HEV BL gewandt. Denn der Hauseigentümer befürchtet: Wenn das Haus einen höheren Wert hat, muss er am Ende via Eigenmietwert mehr Einkommen versteuern.

Zur Vorgeschichte: «Wir haben in den Jahren 2019 bis 2023 Renovationsarbeiten an unserem Einfamilienhaus ausführen lassen, die zum allergrössten Teil werterhaltenden Charakter haben», erzählt der Oberbaselbieter. Gleichzeitig liessen er und seine Frau im eigenen Haus eine Dachsanierung und eine Gebäudeisolation ausführen, die aus dem Ersatz von Fenstern und Türen bestand. Ausgewechselt wurde auch das Heizsystem: Die Ölheizung kam raus, eingebaut wurde eine Luft-Wärmepumpe für die Warmwasseraufbereitung sowie zum Heizen des Gebäudes. Zusätzlich erhielt das Einfamilienhaus noch eine Fotovoltaikanlage samt Energiespeicher mit 30 KWp Leistung auf das Dach. «Die Investitionen für die energetischen Massnahmen betragen rund 200 000 Franken», erzählt der Hauseigentümer.

Wie es das Gesetz vorsieht, musste das Haus in der Folge von der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung (BGV) neu geschätzt werden, da es sich um wertvermehrnde Massnahmen handelt. Die Schätzung lag 256 000 Franken höher als der Wert vor der Sanierung. «Dies war für mich nachvollziehbar, handelt es sich bei den energetischen Massnahmen ja um kostspielige Gebäudeteile und technische Einrichtungen, die mit dem Gebäude versichert sind und im Schadenfall von der Gebäudeversicherung bezahlt würden», so der Hauseigentümer.

Ebenfalls nachvollziehbar für den Oberbaselbieter war, dass die Gemeinde aufgrund der höheren BGV-Einschätzung nachzog und «einen um 54 732 Franken höheren Katasterwert und einen um 15 900 Franken höheren



Wer sich eine Photovoltaik aufs Dach setzen lässt, tut viel für den Klimaschutz. Doch rechnen muss er nicht nur mit den Installations- und Amortisationskosten, sondern auch mit einer höheren Steuerrechnung. BILD SHUTTERSTOCK

Brandlagerwert» festlegte. Das Haus ist jetzt wertvoller als vorher.

Wichtig: Für die BGV spielt dabei nicht die energetische Sanierung per se eine Rolle, sondern lediglich der Mehrwert, den das Gebäude durch die Sanierung erfahren hat.

PV-Anlage erhöht Gebäudewert

Grundsätzlich wird bei Liegenschaftskosten zwischen Anlagekosten auf der einen Seite unterschieden: Darunter fallen wertvermehrnde Investitionen wie eine Wärmedämmung, neue Fenster oder eine Dachsanierung. Auf der anderen Seite stehen die Unterhaltskosten, in der all jene Aufwendungen zusammengefasst sind, die der Werterhaltung des Gebäudes dienen. Dass gerade Fotovoltaikanlagen als Anlagekosten gelten und am Ende in der Steuerrechnung zu Buche schlagen, wie das bei dem Hauseigentümer aus dem Oberbaselbiet der Fall ist,

wird von den Behörden zwar nicht aktiv kommuniziert, ist aber bereits 2022 in einer Postulatsbeantwortung aufgetaucht – und gilt als gesetzeskonform, wie es im Bericht zum Postulat «Photovoltaik-Anlagen steuerlich ent-statt belasten» heisst: «Der Bau einer Photovoltaikanlage kann je nach baulicher Ausgestaltung über eine Erhöhung des Brandlagerwerts durch die BGV zu einer Erhöhung des Eigenmietwerts führen.»

Die Behörden machen entsprechende Abzüge geltend, die im Gegenzug getätigt werden können. «Eigentümerinnen und Eigentümer von selbst genutztem Wohneigentum dürfen im Gegenzug ihre Schuldzinsen und die Liegenschaftsunterhaltskosten vom steuerbaren Einkommen abziehen.» Dass diese Abzüge aber nicht in Balance stehen zur Erhöhung des Eigenmietwertes und damit zu den Auswirkungen auf die jährliche Steuerrechnung, spielt

für die Behörden keine Rolle. Denn zur Abzugsfähigkeit von Investitionskosten hält der Kanton fest: «Die Kantone sind aus steuerharmonisierungsrechtlicher Sicht nicht verpflichtet, energetische Massnahmen steuerlich zu fördern.»

Dem Oberbaselbieter Hauseigentümer sowie allen anderen, die energetische Sanierungen vornehmen wollen oder müssen, auch weil der Staat ihnen mit einem neuen Dekret und Gesetz droht (Abstimmung am 9. Juni), bleibt nichts anderes übrig, als diese Mehrkosten hinzunehmen.

Dass die Hauseigentümer nicht auf solche Mechanismen hingewiesen werden, stört den Oberbaselbieter: «Nie bin ich auf den Hinweis gestossen, dass die Umsetzung energetischer Massnahmen an selbst genutztem Wohneigentum zwangsläufig zu einer Erhöhung des Eigenmietwertes und in der Folge zu einer Erhöhung der Einkommenssteuern führt», sagt er.

Editorial

Feldzug gegen Ölheizungen

Christoph Buser
Präsident



Wie wenig die politische Mehrheit sowie die Behörden bei der Verfolgung ihrer ideologischen Ziele Rücksicht auf die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer nehmen, zeigen die vielen Zuschriften, die uns vom HEV Baselland zurzeit erreichen. An unseren Informationsveranstaltungen zum Energiegesetz und dessen weitreichenden Folgen war die Stimmung von bedrückt und konsterniert bis hin zu ungehalten. Die Ablehnung hingegen ist überall deutlich zu spüren.

Die massiven Eingriffe in das Privateigentum und der Verlust der Selbstbestimmung bewegen die Leute emotional. In den meisten Fällen ist ein Haus nicht einfach nur ein Anlageobjekt, sondern ein Lebensziel, ein Traum, der nun vom behördlichen Feldzug gegen Öl- und Gasheizungen sowie dem Zwang zu energetischen Sanierungen bedroht ist.

Dass es der politischen Mehrheit sowie den Behörden um ein Verbot von fossilen Heizungen geht und diese Darstellung in keiner Weise populistisch ist – wie es uns die Befürworter des übergreifenden Energiegesetzes vorwerfen –, zeigt eine bislang der Öffentlichkeit unbekannt Stellungnahme der Behörden: Wie uns aus gut unterrichteter Quelle zugetragen wurde, hält die Regierung beim Rechtsstreit um die Zulässigkeit des Energiegesetzes fest, dass a) alle Treibhausgasemissionen im Sektor Gebäude um mindestens 100 Prozent zu reduzieren seien und b) ab 2025 gar keine fossilen Wärmeerzeuger mehr installiert werden dürften. Der Knaller aber: Es wird in den Raum gestellt, fossile Heizungen müssten eigentlich vor ihrem Lebensende ausser Betrieb genommen werden.

Was das konkret bedeutet, ist offensichtlich: Sollte das Energiegesetz angenommen werden, laufen all jene, die jetzt noch vor dem Inkrafttreten 2026 ihre Öl- oder Gasheizung ersetzen, Gefahr, dass sie die neue Heizung wieder rausreißen müssen – auch wenn sie noch 15 oder mehr Jahre laufen würde. Es lässt sich nicht übersehen, wie sehr hier mit Ideologie statt mit der im Abstimmungskampf von den Befürwortern des Energiegesetzes so sehr betonten Verhältnismässigkeit vorgegangen wird. Dass eine solche Hauruck-Übung in keiner Weise klimaschonend sein kann, versteht sich von selbst.

In den zahlreichen Zuschriften, die uns erreichen, erzählen Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer immer wieder auch unglaubliche Geschichten: Zum Beispiel, dass jemand im Baselland mit der Absicht, etwas fürs Klima zu tun, eine Fotovoltaik-Anlage auf dem Dach anbringen liess. Das Energieunternehmen lehnte es dann aber ab, den überschüssigen Strom abzunehmen, weil das Netz nicht dazu ausgestattet ist. Mit solchen Beispielen wird immer deutlicher, wie sehr die Energie-wende auf dem Buckel der Hauseigentümer ausgetragen wird.

Kopfschütteln über das neue Energiegesetz

HEV-Anlässe Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer reagierten vor allem mit Unverständnis, aber auch mit Unmut auf die Auflagen, die mit dem neuen Energiegesetz verbunden sind. Hier ein paar Stimmen:

«Ich habe ein Haus von 1985. Wenn ich nun die Heizung ersetzen und weitere Investitionen tätigen muss, so sprengt das den Rahmen meiner Möglichkeiten. Hier wird dem Hausbesitzer, egal ob jung oder alt, das Geld aus der Tasche gezogen.»
Giancarlo Cramer

«Ich kann solche Auflagen nicht so schnell umsetzen, wie das gefordert wird.»
Rolf Schweizer

«Der Staat sollte nicht mehr als einen Rahmen setzen. Aber was jetzt mit dem Energiegesetz passiert, ist ein Murks.»
Christian Schoch

«Wieso brauchen wir jetzt wieder Gesetze, die nichts bringen und nur kosten? In fünf oder zehn Jahren haben wir dann bessere Heizungen mit mehr Effizienz und weniger CO₂-Ausstoss. Wir sollten jetzt zuwarten.»
Freddy Höfler

«Was mich am meisten stört, ist die fast kindliche Bevormundung, die ist einfach nicht tragbar.»
René Huber

«Wird dieses Energiegesetz angenommen, wird das Wohnen teurer. Alle, die Mehrfamilienhäuser besitzen, müssen nachrüsten, und das werden die Mieter mitbezahlen.»
Freddy Gerber

«Es tut weh, wenn man zu spüren bekommt, wie die Politik einen über den Tisch zieht. Hintenrum wird man mit etwas konfrontiert, das gar nicht das ist, was man möchte.»
Margrit Joseph

Link zur Website:
nein-energiegesetz.ch

