

Kleine Anfrage

Wertsteigerung oder Werterhaltung bei Heizungen, Teil 2

Frage von Landtagsabgeordneter Daniel Oehry

Antwort von Regierungschef Daniel Risch

Frage vom 03. Mai 2023

Wer die Beantwortung der April-Anfrage gelesen hat, weiss nun, dass wertvermehrnde Investitionen solche sind, die eine Liegenschaft objektiv betrachtet langfristig verbessern und somit einen höheren Verkehrswert aufweisen. Der weiss auch, dass übliche Werterhaltungskosten den Verkehrswert nicht erhöhen, und der weiss auch, dass Ölheizung durch Gasheizung ersetzt keine Wertsteigerung ist, und der weiss auch, dass ein höherer Steuerschätzwert zu weniger Geld auf dem Konto führt, weil die teure Heizung vorher abzüglich Staatsförderung ja bezahlt wurde. Dass Öl zu Öl keine Wertsteigerung darstellt, muss ich zur Kenntnis nehmen, denn das wird gemäss Beantwortung der April-Anfrage aus umfangreicher Fachliteratur entnommen, die aber nicht genannt wird. Spannend wäre an dieser Stelle zu erfahren, wie es sich verhält, wenn ich eine Ölheizung durch eine Gasheizung oder eine Holzheizung ersetze. Und damit dies nicht nur am System der Heizung erklärt wird, nehme ich noch die Frage des Wechsels zu LED auf. Dies führt zu folgenden Fragen:

- * Wenn ich für CHF 10'000 meine alte Beleuchtung im Haus auf den neusten Stand bringen lasse, aus welchen Gesetzen oder Verordnungen lässt sich herleiten, dass der Ersatz aller alten Leuchtkörper werterhaltend oder wertsteigernd ist?
- * Gemäss April-Beantwortung stützt sich dies auf umfangreiche Literatur. Könnten Sie bitte ein bis zwei Beispiele nennen, die dies aus Ihrer Sicht am besten erklären und die die Basis zur Klärung der Fragen 3 bis 5 sind?
- * Wenn jemand seine alte Ölheizung durch eine Gasheizung ersetzt, warum ist das werterhaltend oder wertsteigernd?
- * Wenn jemand seine alte Ölheizung durch eine Heizung via Wärmeverbund ersetzt, warum ist das werterhaltend oder wertsteigernd?
- * Wenn jemand seine alte Gasheizung durch einen Wärmetauscher ersetzt, warum ist das werterhaltend oder wertsteigernd?

Antwort vom 05. Mai 2023

Zu Frage 1:

Ob es sich bei einem Ersatz einer alten herkömmlichen Beleuchtung durch eine energiesparende und qualitativ hochwertige Beleuchtung um eine werterhaltende oder wertvermehrende Ausgabe handelt, wird aus Art. 38 Bst. b SteG sowie der Literatur und Rechtsprechung unserer Nachbarstaaten zu diesen Begriffen hergeleitet. Ein solcher Ersatz ist im Grundsatz zu einem gewissen Umfang eine wertvermehrende Ausgabe. Bei der Beurteilung der Frage, ob eine teilweise wertvermehrende Ausgabe zu einer Erhöhung des Steuerschätzwertes führt, ist aus verwaltungsökonomischen Gründen auch die Höhe der Ausgabe zu berücksichtigen; aus diesem Grund wird bei einer Ausgabe von CHF 10'000 für den Ersatz einer bestehenden Beleuchtung der Steuerschätzwert nicht angepasst.

Zu Frage 2:

Ausführungen zur Unterscheidung der Begriffe "wertvermehrend" und "wernerhaltend" finden sich beispielsweise in folgender Literatur:

- Zweifel/Hunziker/Margraf/Oesterhelt: Schweizerisches Grundstücksgewinnsteuerrecht, 2021;
- Richner/Frei/Kaufmann/Rohner: Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. Auflage, 2021.

Zu Frage 3:

Die Fragen 3 bis 5 können wie folgt beantwortet werden:

Die Beurteilung, ob es sich um eine wertvermehrende oder werterhaltende Ausgabe handelt, ist grundsätzlich abhängig vom Objekt und bedarf einer Einzelbeurteilung. Die Steuerverwaltung hat aufgrund der Häufigkeit und aus verwaltungsökonomischen Überlegungen für die Neuanschaffung einer Luft-Wärmepumpe den wertvermehrenden Anteil auf pauschal CHF 10'000 festgelegt. Die Überlegungen, die zu diesem Wert geführt haben, wurden in der Beantwortung einer Kleinen Anfrage vom April-Landtag dargelegt. Die in Frage 3 bis 5 erwähnten Sachverhalte kommen in der Praxis deutlich weniger oft vor und erfordern eine individuelle Beurteilung des konkreten Falls. Diese basiert auf der Beurteilung, ob die Liegenschaft objektiv betrachtet langfristig verbessert wird und somit einen höheren Verkehrswert aufweist oder nicht.