Zeitschrift: Heimatschutz = Patrimoine
Herausgeber: Schweizer Heimatschutz
Band: 79 (1984)
Heft: 3

Artikel: Für heimatschutzgerechtere Steuern
Autor: Steiner, Robert
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-175158

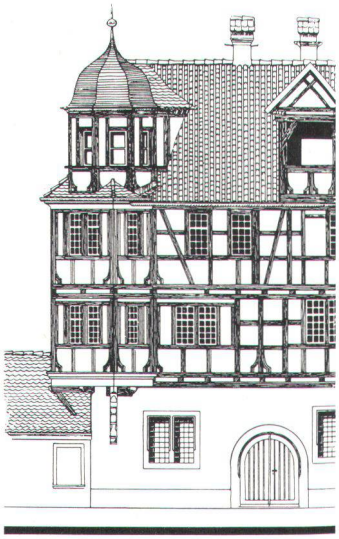
Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 18.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch



Les restaurations sont rarement réduites à un seul corps de métier (maison à colombages de 1578 à St-Gall)
Restaurierungen sind selten von einem einzigen Gewerbezweig zu bewerkstelligen.

ce dernier. En règle générale, il faut éviter d'avoir massivement recours à de tels matériaux qui peuvent dénaturer le caractère ancien d'un bâtiment.
Ce *choix de matériaux,* ainsi que leur mise en œuvre, ne sont pas sans conséquences sur la charge financière d'une construction. Un propriétaire peut être tenté par des solutions de facilité. Le plus souvent, ce faisant, il ignorera les conséquences architecturales de son choix et l'atteinte qu'il portera ainsi à l'aspect d'un site. Les mesures de protection édictées par les cantons et la Confédération permettent d'éviter que l'on ne porte préjudice aux sites et aux édifices les plus marquants. Il n'en demeure pas moins que le problème existe et que *le système de subventions* instauré par les pouvoirs publics vise précisément à combler, partiellement du moins, les surcoûts engendrés par l'emploi de techniques et de matériaux anciens.

Le maintien d'un décor intérieur peut nécessiter des travaux particuliers (photo: plafond Louis XV de la Maison de l'Oie à Bâle)
Innendekorationen können besondere Handwerksarbeiten bedingen.

Contexte économique

Il faut toutefois introduire, dans l'analyse rapide que nous venons de faire, deux facteurs d'importance. Tout d'abord selon sa *situation* (ville ou campagne), un immeuble se présentera dans un contexte économique très variable. Un rendement correct peut faciliter une bonne réfection. Ensuite, un bâtiment possédant peu de confort (chauffage, sanitaires...) et dont l'entretien général a été négligé, sera généralement aussi source de difficultés lorsque des travaux indispensables devront être entrepris.
Dans tous les cas, le *maître de l'ouvrage* devra examiner attentivement les propositions qui lui sont faites. Les plus-values résultant du choix d'un système de couverture (par exemple la tuile plate, plus chère que la tuile mécanique) ou d'un matériau (pierre naturelle, chêne, etc.) ainsi que la durabilité d'un crépis doivent être considéres avec une vision globale. De simples travaux d'entretien ne bénéficient dans la règle pas d'une aide publique; ils doivent donc être effectués *régulièrement.* La réfection d'un édifice ancien doit pour sa part faire appel à un peu d'imagination et à une volonté de conservation. La voie à suivre n'est pas toujours aisée, mais ce n'est qu'à ce prix que l'on pourra conserver l'aspect de nos cités et de nos paysages.

Pierre Baertschi

Für heimatschutzgerechtere Steuern

In der Diskussion über die langfristige Finanzierung von Heimatschutz-Aufgaben wird häufig eines vergessen: dass der Staat auch noch andere Möglichkeiten hätte, um etwa den Unterhalt und die Pflege unseres architektonischen Erbes zu fördern. Beispielsweise über die Steuergesetzgebung. Davon soll hier die Rede sein.

Die Steuergesetzgebung geht davon aus, dass *wertvermehrende Investitionen* Geldanlagen darstellen. Durch Nutzungs- und Ertragsverbesserung der Gebäude wird das Vermögen nicht geschmälert, sondern umgelegt. Im Gegensatz dazu sind *werterhaltende Unterhaltsaufwendungen* nicht gewinnstrebig. Sie dienen dazu, das Haus in einem der bisherigen Verwendung entsprechenden Gebrauch zu erhalten und aufgestauten Unterhalt abzudecken.
Zu den Aufwandposten *ohne* Wertvermehrung gehören Fassadensanierungen, Ausbrüche, Kanalanschlüsse, Schutzräume, Tragkonstruktionssanierungen, Entfeuchtungen, Zimmerüberholungen, Leitungs- und Isolationsersatz, Heizungssanierungen, Gartenunterhalt, Baureinigung, Gebühren, Vermessungen, Gebäudeschätzungen und die entsprechenden Honoraranteile. Der Eigentümer eines Ortsbild- oder Denkmalschutzobjektes ist – insbesondere wenn es inventarisiert wurde – berechtigt, erhöhte Unterhaltsaufwendungen aus ideellen Gründen geltend zu machen. Die Unterhaltsaufwendungen sind für die *Staats- und Gemeindesteuern,* wie auch für die *direkten Bundessteuern* in jenen Jahren beim Einkommen abzugsfähiger Aufwand, wo auch die betreffenden Zahlungen gemacht worden sind. Die Unternehmerrechnungen sind deshalb jährlich nach Unterhalt und Wertvermehrung aufzuteilen.

Mit oder ohne Subventionen?

Werden *Beiträge der Denkmalpflege* an die werterhaltenden Unterhaltskosten (im Ge-

Gärten brauchen in Verdichtungszonen nicht zum Verkehrswert versteuert zu werden, da die Öffentlichkeit die Erhaltung grüner Lungen unterstützt (Bild Steine).
Dans les zones à construction dense, il n'y a pas lieu de taxer les jardins selon leur valeur commerciale, puisque les pouvoirs publics encouragent le maintien des zones vertes.

Déductions fiscales en faveur du patrimoine

Dans les discussions sur le financement à long terme de la protection du patrimoine, on oublie souvent la possibilité qu'ont les pouvoirs publics d'encourager l'entretien du patrimoine architectural par le moyen de la législation fiscale. Cette dernière distingue les investissements qui augmentent la valeur d'un immeuble (assimilés à des placements) et les dépenses d'entretien: la tendance actuelle, sur le plan fédéral, cantonal et communal, est d'autoriser le contribuable à déduire de son revenu ces dépenses qui ne font que maintenir la valeur du bien-fonds. Mais il n'y a pas longtemps encore que l'administration fédérale des contributions, imitée en cela par de nombreux cantons, ne voulait pas reconnaître le motif idéaliste qui est à l'origine de beaucoup de restaurations. Et il reste indiqué, avant d'entreprendre de tels travaux, de prendre contact avec les employés du fisc.

Lorsque des subsides officiels, au titre de la protection du patrimoine, contribuent à des frais d'entretien, la dépense déductible est diminuée d'autant, mais les subsides ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu; alors que des subsides octroyés comme indemnité en cas de limitation du droit de disposition peuvent être soumis à un impôt foncier. Le

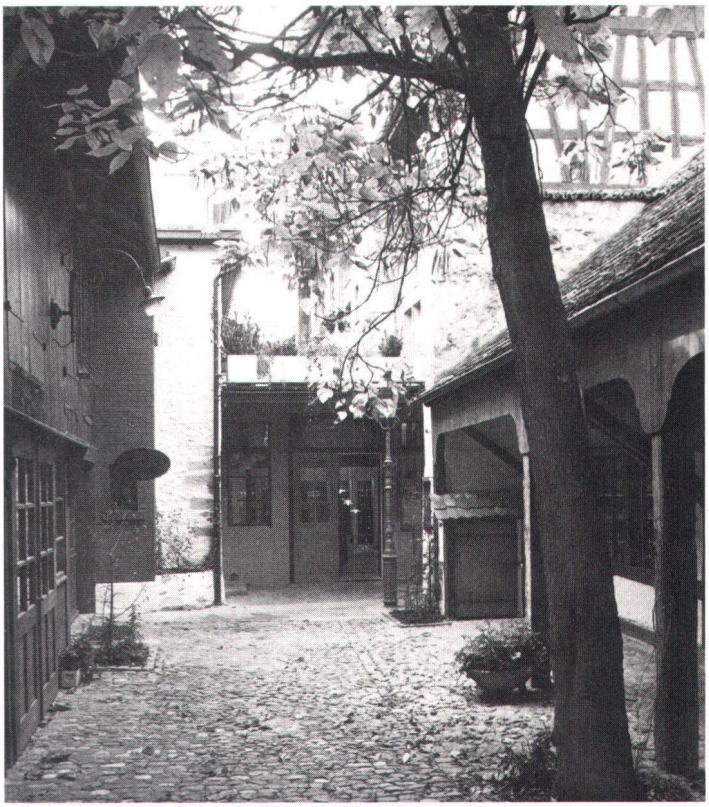
gensatz zur Abgeltung von Nutzungsbeschränkungen) ausgerichtet, so kürzen sie den entsprechenden abzugsfähigen Aufwand. Sie sind mithin nicht einkommenssteuerpflichtig. Beiträge zur Abgeltung von Bauverboten oder zur Nutzungsbeschränkung können der *Grundstückgewinnsteuer* unterworfen werden. Der Eigentümer eines Schutzobjektes wird sich überlegen, ob er auf die Annahme von Staatsbeiträgen angewiesen ist, die mit Servituten belastet werden, wenn er durch Unterhaltsabzüge zum selben Ziel gelangen kann.

Für jede Steuerperiode kann zwischen dem *Pauschalabzug* (im Kanton Zürich 30 Prozent des Mietertrages einschliesslich Eigenmiete) und dem effektiven *Unterhaltsabzug* gewählt werden. Die grösseren Sanierungen werden wohlweislich in Perioden mit effektivem Abzug durchgeführt und mit Rücksicht auf die Abschreibung gleichmässig über die Jahre verteilt. Mit der *Bargarantie* lässt sich die Zahlung zusätzlich erstrecken. Aussen- und Innenrenovationen können unter Umständen gestaffelt, je über zwei Jahre verteilt, durchgeführt werden.

Mit dem werterhaltenden Gebäudeunterhalt lassen sich *Steuern einsparen.* Die Vermögensminderung entspricht dem nicht wertvermehrenden Bauaufwand abzüglich der Steuerersparnis und der Denkmalpflege- und Heimatschutzbeiträge. Bei einer 25prozentigen Einkommensbelastung durch Staats-, Gemeinde- und Wehrsteuern können steuerlich maximal diese 25 Prozent eingespart werden. Mit den Unterhaltsaufwendungen lässt sich auch die *Progression* vermindern. Wenn die Unterhaltsabzüge und die Beiträge dem nicht wertvermehrenden Sanierungsaufwand entsprechen, wird der restliche Aufwand durch den neuen Liegenschaftenertrag abgedeckt.

Dornenvoller Weg

Mit Rücksicht auf die gesunde Finanzstruktur der *Firmen,*



Die sanfte Sanierung löst am wenigsten Gebühren und Abgaben aus und lässt sich weitgehend über den Gebäudeunterhalt abschreiben (Bild Steiner).

Une restauration modérée occasionne un minimum de taxes et d'impôts, et les frais d'entretien sont faciles à amortir.

die zur Erhaltung von Arbeitsplätzen notwendig ist, sind dieselben bezüglich Abschreibung gegenüber den *Privatpersonen* begünstigt. Sie verfügen normalerweise über grössere Jahreserträge und können Geschäftsverluste über mehrere Jahre bis auf den Ertragswert abschreiben. Auch ein Büro- oder Praxisinhaber kann den ertragslosen Aufwand für sein Geschäft über gut vier Jahre beim Einkommen anrechnen.

Leider ist dieser aus Heimatschutzsicht grundsätzlich begrüssenswerte Weg der *Förderung der Eigenleistung* zur Sanierung historischer Bauten in der Praxis der Kantone und des Bundes oft dornenvoll. Der Staat wurde mit der Pflicht zur Erhaltung der Schutzobjekte beauftragt. Die Behörden sträuben sich dagegen, das notwendige Geld für Unterschutzstellungen auszugeben. Um so eher sollten die Steuerämter ihre Praxis bei Schutzobjekten ändern und den erhaltenswilligen Eigentümern helfen, die werterhaltenden Sanierungen mit Hilfe von *Steuerabzügen* zu erleichtern.

Wenn die Hingabe zur Erhaltung eines Schutzobjektes nicht anerkannt wird, kann es vorkommen, dass der auf Neuüberbauung ausgerichtete und übersetzte Landpreis (plus unverhältnismässig hohe Umbaukosten) in Missachtung der effektiven Mieterträge als *neuer Ertragswert* versteuert werden muss. Diese verfehlte Praxis wurde durch Rekurse erfolgreich bekämpft. Steuerrekurskommissionen anerkannten den Ästhetikabzug für städtebauliche Sonderleistungen. In gewissen Kantonen lassen sich Unterhaltsaufwendungen erst fünf Jahre nach dem Erwerb der Liegenschaft abziehen. Soll der Erwerber eines erhaltenswerten Hauses erst nach dieser Zeit sanieren?

Überholte Praxis

Werden Beiträge an die denkmalbedingten Mehrkosten ausgerichtet, so sollten darauf *keine* Grundstückgewinnsteu-

ern erhoben werden, wie es bei der Abgeltung von Nutzungsbeschränkungen und Bauverboten möglich ist. Es ist störend, wenn Gemeindesteuerämter auf diesem Umweg kantonale *Natur- und Heimatschutzfonds* schröpfen.
Es empfiehlt sich, mit den Steuerämtern vor der Inangriffnahme von Bauarbeiten, mitunter sogar vor dem Erwerb der Liegenschaft zu verhandeln. Viele Kantone richteten sich bisher auf die unverständliche Praxis der *Eidgenössischen Wehrsteuerverwaltung* aus, welche die idealistische Motivierung von Restaurationen nicht anerkennen will, um ausserfiskalische Ziele zu vermeiden. Dass diese Praxis überholt ist, belegt der Vortrag von *Bernhard Hahnloser* über die steuerliche Förderung der Denkmalpflege vor der Delegiertenversammlung des Schweizer Heimatschutzes 1983 (publiziert in der NZZ vom 15. Juli 1983).

Sanft sanieren!

Die *Gebührenordnungen* der Gemeinden richten sich oft auf die Schätzungen der Gebäudeversicherungen aus. Bei Schutzobjekten, die wegen der Wiederherstellung nach einem Brandfall unverhältnismässig hoch versichert werden, die keinen diesem Aufwand entsprechenden Ertrag erbringen und vielfach nur schwach bewohnt und benützt werden, ist die Anwendung der Gebührenordnungen oft problematisch. Die Behörden müssen angehalten werden, die Abgaben lediglich auf der Basis des *wertvermehrenden Aufwandes* und nicht des werterhaltenden zu berechnen. In Altstadtliegenschaften können sich Bauvorschriften mit Gebühren und Abgaben so kumulativ steigern, dass das Sanieren zu teuer wird. Kontinuierlich *bescheiden sanieren* kommt auf die Dauer günstiger.
Wer einen baulichen Mehrwert realisiert, ist grundsätzlich zum *Schutzraumbau* verpflichtet. Er kann davon dispensiert werden, wenn der Bau beispielsweise wegen mangelnden Kellern unver-

Mit dem «Ästhetikabzug» zur guten Einpassung eines Neubaues in eine Schutzzone kann der bauliche Mehraufwand auf den Ertragswert reduziert werden (Bild Steiner).

Par une déduction fiscale en faveur de la bonne intégration d'un nouveau bâtiment en zone protégée, le surplus de dépense peut être réduit à la valeur de rendement.

hältnismässig teuer zu stehen kommen würde. Die Frage, ob er eine *Ersatzabgabe* zu leisten hat, richtet sich nach dem Verhältnis von Werterhaltung zu Mehrwert. Bei einem Basiswert von 100000 Fr. beträgt der Gebäudeversicherungswert 720000 Fr. Werden davon nicht mehr als 30 Prozent resp. 216000 Fr. durch Umbau als Mehrwert investiert, so kann auf die Ersatzabgabe verzichtet werden.
Die Übernahme von Liegenschaften im Rahmen von *Erbteilungen* ist steuerlich günstiger als durch Kauf, bei welchem hohe Grundstückgewinnsteuern anstelle von niedrigeren Erb- oder Schenkungssteuern fällig werden. Erbvertragliche Lösungen verlangen *Einigkeit.* Es ist bedauerlich, wie oft sich Familienzwistigkeiten in unseren Ortsbildern niederschlagen!

Fiskalfreie Stiftungen

Wer die Möglichkeit wahrnimmt, in seinem Schutzobjekt eine *kulturelle Stiftung* im öffentlichen Interesse und in uneigennütziger Weise zu betreiben, ohne Erwerbs- oder Selbsthilfezwecke zu verfolgen, kann für diese die Steuerbefreiung erlangen. Schenkungen an steuerbefreite Stiftungen können je nach Kanton bis zu 20 Prozent vom Einkommen abgezogen werden. Die von der Stiftung beanspruchten Räume brauchen dem Eigenmietwert nicht voll angelastet zu werden.
Verschiedene Heimatschutzsektionen haben *Stiftungen* zur Übernahme von Schutzobjekten geschaffen. Derartige Liegenschaften fallen nicht mehr unter die Vermögens- und Erbschaftssteuern. Mit der Schenkung seiner Liegenschaft mitsamt eines *Unterhaltsfonds* an die Stiftung des Zürcher Heimatschutzes und der freiwilligen Unterschutzstellung unter die Kantonale Aufsicht hat der Eigentümer einer grossartigen Villa im unteren Tösstal für die Zukunft des ihm lieb gewordenen Heimes gesorgt. Der Kanton ist in dem Ausmass gehalten, an den baulichen Unterhalt beizutragen, als dies die Möglichkeiten der Heimatschutz-Stiftung übersteigen wird.

Harmonisierung: Ja, aber...

Wenn die *Steuerharmonisierung* in der Schweiz angestrebt wird, dann sollte sie sich nicht negativ auf den gefährdeten, erhaltenswürdigen Baubestand auswirken, sondern die heimatschützerischen Anliegen im Auge behalten. Insbesondere würde eine zentralistische Lösung negative Folgen haben, wenn die ausserfiskalischen Ziele des Natur- und Heimatschutzes keine angemessene Berücksichtigung fände. Sie sollten gegenüber den Belangen des *Umweltschutzes* und der *Wärmeisolation* nicht als zweitrangig betrachtet werden. Sonst muss man sich nicht über das Malaise wundern, das im Schlagwort «Verbetonierung unserer Landschaft» seinen Ausdruck findet. Der Staat hat sich als zu wenig effizient erwiesen, um die Privaten in ihren Erhaltensbemühungen zu unterstützen. Deshalb soll er sie wenigstens im Guten gewähren lassen. *Robert Steiner*

propriétaire d'un édifice protégé devra donc décider s'il accepte des subsides, accompagnés de servitudes, alors qu'il pourrait arriver au même résultat par des dépenses d'entretien. Lorsque des subsides sont alloués en raison de surplus de frais dus à la protection, aucun impôt foncier ne devrait être perçu; il est gênant de voir des fonctionnaires communaux porter pièce, par ce biais, à la protection du patrimoine et de la nature.
Ceux qui utilisent la possibilité d'abriter dans leur immeuble protégé une Fondation d'ordre culturel, dans l'intérêt public et sans esprit de lucre, peuvent obtenir pour elle l'exemption fiscale. Les dons à de telles Fondations peuvent être déduits du revenu, selon les cantons, jusqu'à 20%. Plusieurs sections LSP ont créé des Fondations pour acquérir des immeubles protégés.
Si l'on veut établir en Suisse une harmonisation fiscale, il ne faudrait pas qu'elle ait des conséquences négatives pour le patrimoine architectural menacé et digne de conservation. En particulier, une solution centralisatrice serait dommageable si les buts extra-fiscaux de la protection du patrimoine et de la nature ne bénéficiaient pas de la considération qu'ils méritent. Il ne faudrait pas qu'ils passent après la protection de l'environnement ou l'isolation des bâtiments. Sans quoi, il ne faudra pas s'étonner du malaise qu'exprime la formule «bétonnage de nos sites».