

Energetisch sanieren: Neue Anreize

Die energetische Sanierung der eigenen vier Wände hat sich schon bisher ausgezahlt: Sie senkt den Ressourcenverbrauch und zugleich die Steuerrechnung. Für private Immobilienbesitzer, die in Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen investieren, bringt der 1. Januar 2020 zusätzliche steuerliche Verbesserungen.

Samuel Dafner

Neue Fenster, eine Fassadendämmung, eine zeitgemässe Heizung – solche Sanierungsmassnahmen sind schon seit längerer Zeit vollumfänglich vom steuerbaren Einkommen abzugsfähig. Die Unterscheidung zwischen «werterhaltend» und «wertvermehrend», die der Fiskus bei anderen Sanierungsprojekten anwendet, entfällt bei energetischen Sanierungen. Im Rahmen seiner Energiestrategie 2050 setzt der Bund per 1. Januar 2020 bei der direkten Bundessteuer weitere steuerliche Begünstigungen in Kraft. Die Regelungen, die in der revidierten Liegenschaftskostenverordnung festgeschrieben sind, bringen vor allem zwei wichtige Verbesserungen.

Neue Abzüge

Ab 1. Januar 2020 schlagen neu auch Demontage- und Rückbauarbeiten, die bei einer energetischen Sanierung nötig sind, positiv zu Buche. Ein Beispiel: Wenn Sie als Eigenheimbesitzer Ihre Ölheizung durch eine Erdsondenheizung ersetzen, konnten Sie die Kosten für die Beschaffung und

den Einbau schon bisher abziehen. Neu erfasst das auch den Aufwand für die Demontage, den Abtransport und die Entsorgung der alten Anlage. Ein zweites Beispiel im grösseren Massstab: Wenn Sie Ihr Wohnhaus ganz abbrechen und mit einem Neubau ersetzen, können Sie die Rückbaukosten neu ebenfalls in der Steuererklärung geltend machen. Aber aufgepasst, nicht jede beliebige Arbeit, die dabei anfällt, wird steuerlich begünstigt. Die Details werden in der Liegenschaftskostenverordnung wie folgt präzisiert: «Als abziehbare Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau gelten die Kosten der Demontage von Installationen, des Abbruchs des vorbestehenden Gebäudes sowie des Abtransports und der Entsorgung des Bauabfalls. Nicht abziehbar sind insbesondere die Kosten von Altlastensanierungen des Bodens und von Geländeverschiebungen, Rodungen, Planierungsarbeiten sowie Aushubarbeiten im Hinblick auf den Ersatzneubau.» Um Diskussionen mit dem Steueramt zu vermeiden, sollten Sie als Auftraggeber darauf achten, dass die beauftragten Unternehmen diese zwei Kategorien von Arbeiten bei der Rechnungsstellung berücksichtigen – idealerweise mit separaten Rechnungen.

Kosten steuerlich verteilen

Die zweite massgebliche Neuerung betrifft die Kostenverteilung in der Steuererklärung. Die Auslagen für energetische Sanierungen können neu ganz legal auf zwei oder drei aufeinanderfolgende Steuerperioden verteilt werden. So konnte es bisher geschehen, dass man Potenzial zur



Nebst Fenstersanierungen sind viele energetische Massnahmen abzugsberechtigt.

Bild: mg

Steuersenkung verschenken musste. Beispielsweise wenn man in einem Kalenderjahr 150'000 Franken in eine energetische Sanierung steckte, das steuerbare Einkommen für das betreffende Jahr aber nur 120'000 Franken betrug. Mit Blick auf die Steueroptimierung verpufften in diesem Fall 30'000 Franken wirkungslos. Wer das nicht hinnehmen wollte, hatte bisher die Möglichkeit, sein Sanierungsprojekt auf mehrere Jahre zu verteilen – oder sich mit den beteiligten Handwerkern abzusprechen und über mehrere Jahre verteilte Rechnungen einzufordern. Solche Komplikationen sind bei energetischen Sanierungen fortan nicht mehr nötig. Wenn die Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, das Reineinkommen übersteigen, können die verbleibenden Kosten ab 1. Januar 2020 auf die beiden folgenden Steuerperioden übertragen werden. Damit steigt für private Immobilienbesitzer auch der Anreiz, energetische Sanierungen als einmaliges Gesamtprojekt voranzutreiben, statt es mit viel Aufwand in Teilprojekte zu stückeln.

Kanton Zürich zieht mit

Die Regelungen, die mit der revidierten Liegenschaftskostenverord-

nung auf den 1. Januar 2020 in Kraft treten, gelten schweizweit für die direkte Bundessteuer. Es ist Sache der Kantone, ob sie die Handhabung des Bundes auf die Staats- und Gemeindesteuern übertragen. Der Kanton Zürich hat entschieden, sein Steuergesetz anzupassen: Ab 1. Januar 2020 gelten die oben dargelegten Regelungen der Liegenschaftskostenverordnung deshalb auch für die die Staats- und Gemeindesteuern.

Info

Und Geschäftsliegenschaften?

Die neuen Regelungen gelten für Immobilien, die im Privatvermögen gehalten werden. Für juristische Personen mit (gemischtem) Immobilienbesitz kann es sich in diesem Zusammenhang lohnen, die Zuordnung der Liegenschaften zum Privat- beziehungsweise Geschäftsvermögen neu zu analysieren. Die Zuordnung einer bestimmten Immobilie zum Privatvermögen kann im Einzelfall durchaus Sinn ergeben. Allerdings muss ein solcher Schritt immer in eine langfristige Gesamtbetrachtung eingebettet sein, die weitere wichtige Aspekte – Unternehmenssteuern, Sozialbeiträge, Altersvorsorge u.a. – berücksichtigt.

Samuel Dafner



Vorstandsmitglied des Schweizerischen Treuhänderverbands TREUHÄNDLER/SUISSE, Sektion Zürich.

In den Nationalrat
Romaine Rogenmoser



romaine-rogenmoser.ch

