

Energetisch sanieren, Steuern senken

Seine Wohnliegenschaft energetisch auf den neusten Stand zu bringen, senkt nicht nur die Betriebskosten, es ist auch steuerlich interessant. Besonders vorteilhaft: Grössere Sanierungsprojekte müssen nicht mehr künstlich auf mehrere Steuerperioden verteilt werden.

Lukas Herzog

Wer in der selbstbewohnten Liegenschaft in Umweltschutz- und Energiesparmassnahmen investiert, profitiert von direkten und indirekten Hilfen. Bund und Kantone tun viel, um die Energiewende voranzutreiben und die Ziele der Klimastrategie 2050 zu erreichen.

Ein Liegenschaftsbesitzer, der die Dämmung der Gebäudehülle, den Ersatz der Heizung, eine Gesamtsanierung oder einen energieeffizienten Neubau plant, kann im Kanton Zürich mit Unterstützung rechnen. Das kantonale Massnahmenpaket umfasst neben finanziellen Fördermitteln auch fachliche Beratung und Navigationshilfe auf dem Weg zum richtigen Fördertopf. Einen guten Einstieg in dieses Feld bietet die Website des Kantons (zh.ch) unter dem Stichwort «Förderung und Beratung rund um Energie». Substanzieller als allfällige kantonale Zuschüsse sind aber die steuerlichen Einsparungen.

Steuerliche Abzüge

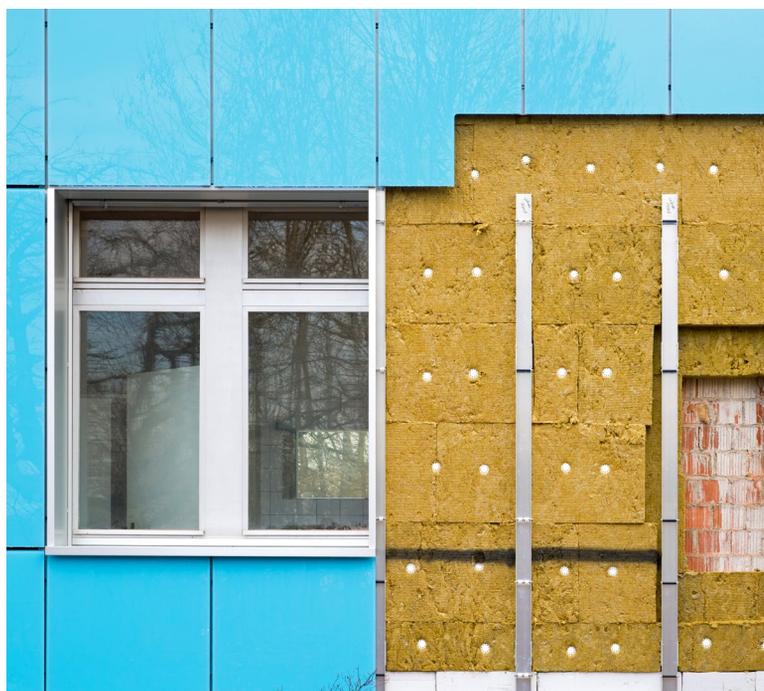
Investitionen in bauliche Massnahmen, die dem Umweltschutz und dem Energiesparen dienen, werden steuerlich privilegiert.

«Substanzieller als allfällig kantonale Zuschüsse sind die steuerlichen Einsparungen.»

Lukas Herzog

Vizepräsi. Treuhandsuisse, Sektion ZH

Dies äussert sich vor allem darin, dass bei den Abzügen in der Steuererklärung die klassische Unterscheidung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Eingriffen entfällt. Wer beispielsweise Fenster ersetzt, die Fassadendämmung verstärkt oder eine zeitgemässe Heizung installiert, kann die Anschaffungs- und Installationskosten schon lange vollumfänglich vom steuerbaren



Wer sein Haus energetisch saniert, kann auch Steuern abziehen.

Einkommen abziehen. Darüber hinaus sind seit 2020 neue Regeln in Kraft, die weitere Steuerabzüge ermöglichen: Damit sind auch die Demontage- und Rückbauarbeiten abzugsfähig, die bei einer energetischen Sanierung anfallen. Bei punktuellen Eingriffen sind diese Kosten vielleicht noch überschaubar. Aber spätestens bei einem Ersatzneubau, kommt einiges an Steuerersparnis zusammen: Wer sein Wohnhaus ganz abbricht und mit einem gleichartigen Neubau ersetzt, kann die Rückbaukosten ebenfalls in der Steuererklärung geltend machen. Dabei gibt es allerdings ein paar Details zu beachten. Diese sind in der Liegenschaftskostenverordnung wie folgt präzisiert: «Als abzugsfähige 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 Aus-

hubarbeiten im Hinblick auf den Ersatzneubau». Um spätere Diskussionen mit dem Steueramt zu vermeiden, sollten Sie als Auftraggeber darauf achten, dass die beauftragten Unternehmen diese zwei Kategorien von Arbeiten bei der Rechnungsstellung berücksichtigten – idealerweise mit separaten Rechnungen. Alle bisher genannten Abzugsmöglichkeiten gelten für die direkte Bundessteuer, im Kanton Zürich aber auch für die Staats- und Gemeindesteuer.

Was ist voll abzugsfähig?

Grössere Ausgaben für Umwelt- und Energiesparmassnahmen können heute ganz legal auf zwei oder drei aufeinanderfolgende Steuerperioden verteilt werden. Bis vor kurzem war es denkbar, dass man Potenzial zur Steuer senkung verschenken musste. Beispielsweise wenn man in einem Kalenderjahr 200 000 Franken in eine grössere energetische Sanierung steckte, das steuerbare Haushaltseinkommen für das betreffende Jahr aber nur 150 000 Franken betrug. Neu kann man bei energetischen Investitionen, die das Reineinkommen überstei-

gen, die verbleibenden Kosten auf die beiden folgenden Steuerperioden übertragen.

Photovoltaik als Knacknuss

Unklarheit herrscht bei Immobilienbesitzern zuweilen, wenn es um die Realisation einer eigenen Photovoltaikanlage geht. Mit Sicht auf die Stromkosten und die Umwelt ergibt eine solche Anlage in der Regel Sinn. Hingegen ist die steuerliche Handhabung nicht immer einfach – auch weil es hier kantonale Unterschiede gibt. Im Kanton Zürich lassen sich die Kosten für den Einbau einer Photovoltaikanlage an einem bestehenden Gebäude steuerlich abziehen. Voraussetzung ist, dass die Liegenschaft mindestens ein Jahr alt ist.

Wird hingegen bei einem Neubau oder im Rahmen einer Total-sanierung eine Photovoltaikanlage realisiert, ist diese Investition nicht abzugsfähig. Falls man als Immobilienbesitzer für die Finanzierung der Anlage kantonale Fördergelder erhält, müssen auch diese in der Steuererklärung berücksichtigt werden – als steuerbares Einkommen.

Und schliesslich gilt es, die Einspeisevergütung korrekt zu deklarieren, d.h. die Abgeltung für den Stromüberschuss, den man ins Netz einspeist. Diese Einnahmen sind steuerpflichtig. Bei dessen Berechnung stützt sich der Kanton Zürich auf das Bruttoprinzip: Hier wird der Gesamtbetrag der Einspeisevergütung als Ertrag besteuert, ohne Abzug der Netzbetriebskosten für die vom Eigentümer selbst benötigte Energie. Für die Steuererklärung erhalten die Immobilienbesitzer vom Elektrizitätswerk eine Bescheinigung.



Lukas Herzog

Vizepräsident des Schweiz. Treuhänderverbands TREUHAND|SUISSE, Sektion Zürich