

Energiestrategie 2050 – Steuererleichterungen beim Liegenschaftskostenabzug ab 01.01.2020

Mit der Umsetzung der Energiestrategie 2050 wurde nicht nur das Energiegesetz revidiert, sondern auch die steuerliche Liegenschaftskostenverordnung. Die Verordnung regelt die Abzugsfähigkeit von Aufwendungen für den Liegenschaftsunterhalt. Sie konkretisiert die im Zuge der Energiestrategie 2050 beschlossenen neuen Abzüge für Hausbesitzer bei der direkten Bundessteuer und gilt ab dem 1. Januar 2020.

Susanne Stark,
eidg. dipl. Steuerexpertin



Die Gesetze und Verordnungen der meisten Kantone wurden gleichermaßen angepasst, sodass die energetische Sanierung von Gebäuden ab dem kommenden Jahr steuerlich attraktiver ist. Im Wesentlichen geht es um die folgenden zwei Neuerungen:

1. Rückbaukosten

Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau gelten neu als abzugsfähige Unterhaltskosten. Dazu gehören die Kosten der Demontage von Installationen, des Abbruchs von Gebäuden, des Abtransports und des Entsorgens, soweit es auf das Gebäude entfällt. Nicht abziehbar sind hingegen Altlastensanierungen des Bodens, Geländeverschiebungen, Rodungen, Planierungsarbeiten sowie Aushubarbeiten. Zudem sind die Kosten nur abzugsfähig, sofern der Ersatzneubau durch die gleiche Person erfolgt, auf dem gleichen Grundstück und das Gebäude gleichartig genutzt wird. Nicht abzugsfähig sind die Kosten, wenn das Grundstück nach dem Abriss verkauft wird.

2. Abzugsfähigkeit der Kosten über mehrere Jahre

Die Auslagen für den Umweltschutz, für energiesparende Investitionen und die Kosten für den Rückbau im Zuge eines Ersatzneubaus können auf maximal drei aufeinanderfolgende Steuerperioden verteilt werden, sofern sie im Jahr, in dem sie entstanden sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können.

Die konkrete Bedeutung dieser Neuregelung lässt sich anhand des nachfolgenden Beispiels abbilden:

Einkommen aus Liegenschaften:		
Eigenmietwert	CHF	15 000
./. Auslagen für energetische Sanierung/Rückbaukosten für einen Ersatzneubau im Jahr 2020	CHF	-100 000
+ vom Kanton erhaltenen Förderbeiträge	CHF	8 000
./. sonstige Liegenschaftsunterhaltsaufwendungen	CHF	-13 000
Total Einkünfte Liegenschaften	CHF	-90 000
Einkommen aus Erwerbstätigkeit	CHF	80 000
./. Berufsauslagen	CHF	-5 000
./. Schuldzinsen	CHF	-7 000
./. Sonstige Abzüge für Versicherungen etc.	CHF	-5 000
Reineinkommen	CHF	-27 000

Da das Reineinkommen negativ ist, können die CHF 27 000, respektive maximal den für Sanierung und Rückbau investierten Betrag, sofern dieser kleiner ist, mit dem steuerbaren Einkommen des Jahres 2021 verrechnet werden. Sollte nach Verrechnung mit dem Reineinkommen aus dem Jahr 2021 immer noch ein Verlust bestehen, kann dieser wiederum mit den Einnahmen 2022 verrechnet werden. Somit können alle Sanierungsmassnahmen möglichst kompakt in einem Jahr umgesetzt werden und die Aufwendungen dafür dennoch bei Bedarf über drei Jahre verteilt werden. Bei Wohnsitzwechsel oder Verkauf der Liegenschaft bleibt das Recht auf den Vortrag der Kosten bei der steuerpflichtigen Person und geht nicht mit der Liegenschaft über.

Weiterhin gilt, erhaltene Förderbeiträge für die energetische Sanierung und den Umweltschutz mindern den Betrag der steuerlich abzugsfähigen Aufwendungen für die Liegen-

schaft. Zudem können unverändert die Kosten für den liegenschaftsunterhalt, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Auch die Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten sind weiterhin abzugsfähig.

Zudem besteht unverändert die Möglichkeit des Pauschalabzugs für privat genutzte Liegenschaften. Die Pauschale beträgt 10 % des Eigenmietwertes oder der Mietzinseinnahmen, sofern das Gebäude bis zu 10 Jahre alt ist und 20 % für ältere Gebäude. Die Pauschale kann in Jahren geltend gemacht werden, in welchen keine oder kaum effektive Unterhaltsaufwendungen entstanden sind. Grundsätzlich kann jedes Jahr individuell zwischen Pauschale oder effektiven Kosten gewechselt werden. Lediglich in Jahren, in

welchen Kostenüberschüsse wegen Auslagen für Sanierung oder Rückbau aus dem Vorjahr geltend gemacht werden, können nur die effektiven sonstigen Liegenschaftsunterhaltsaufwendungen in Abzug gebracht werden.

Sollten Sie bei der Erstellung Ihrer Steuererklärung Fragen haben, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Unsere Experten unterstützen Sie gerne.

Quelle:
Eidgenössische
Departement für Umwelt,
Verkehr, Energie und
Kommunikation (UVEK)



Eidgenössische
Steuerverwaltung (ESTV)



PROVIDA

■ ■ ■ ■ ■

Eine Spur persönlicher

- Unternehmensberatung
- Steuern und Recht
- Wirtschaftsprüfung
- Treuhand

Provida-Gruppe
Romanshorn · Frauenfeld · Fribourg · Rorschach · St. Gallen · Wetzikon · Zürich
info@provida.ch · provida.ch