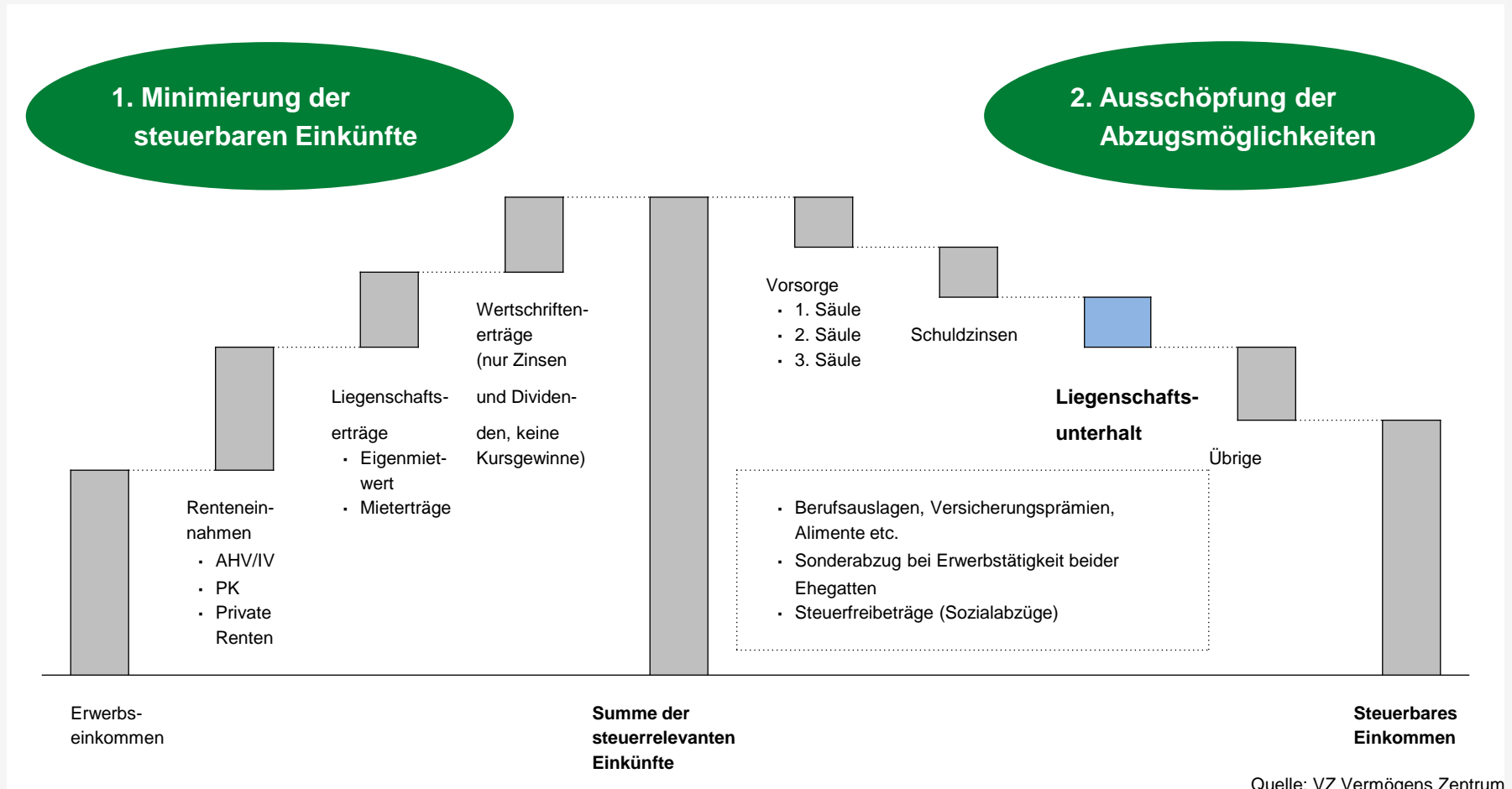


# Steuerliche Vorteile bei (energetischen) Erneuerungen nutzen



# Übersicht über die wichtigsten Ansatzpunkte der Steueroptimierung



# Festsetzung des Eigenmietwertes

- Grundsatz: Eigenmietwert = Marktwert
- Kantone bzw. Gemeinden sind allerdings frei, eigene Bewertungsmethoden anzuwenden
- Bundesgerichtliche Rechtsprechung beachten:
  - Der Eigenmietwert darf tiefer als der Marktwert sein (Gleichbehandlungsgebot beachten)
  - Die verfassungsrechtliche zulässige Untergrenze des Eigenmietwertes liegt bei **60%**
  - Obergrenze kann gleich hoch sein, wie die verfassungsmässige Untergrenze



Quelle: Solarpreis 2012



# Unterhaltskostenabzug bei Liegenschaften

## Abzugsfähig

- Werterhaltende Unterhaltskosten (z.B. Reparaturen und Renovationen)
- Investitionen die der Denkmalpflege dienen
- Kosten der Verwaltung durch Dritte
- Versicherungsprämien
- Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen

## Nicht abzugsfähig

- Wertvermehrende Anlagen (z.B. Neubau Wintergarten, Einbau zusätzlicher Zimmer etc.)
- Lebenshaltungskosten (Öl, Strom, Wasser etc.)

## Pauschalabzüge

Anstelle der effektiven Kosten können in allen Kantonen Pauschalabzüge geltend gemacht werden. <sup>1</sup>  
-> Wechselfpauschale

### Beispiel Kt. Luzern:

- 10% für Gebäude bis 10 Jahre
- 20% für Gebäude über 10 Jahre

### Bsp. Kt. Bern:

- 10% für Gebäude bis 10 Jahre
- 20% für Gebäude über 10 Jahre

### Bsp. Kt. St. Gallen:

- 20% für alle Liegenschaften (nur für Lieg., die vorwiegend Wohnzwecken dienen).

# Werterhaltende vs. wertvermehrende Anlagen

---

Als Kosten für den Unterhalt von Liegenschaften können grundsätzlich nur die werterhaltenden, nicht aber die wertvermehrenden Aufwendungen vom Einkommen abgezogen werden.

**Werterhaltend** und daher abziehbar sind Aufwendungen, welche der Erhaltung der Liegenschaft in dem Zustand dienen, in dem sie die steuerpflichtige Person erworben bzw. errichtet hat. Dazu gehören insbesondere an Dritte bezahlte Verwaltungskosten, Betriebskosten, Abgaben, periodisch anfallende Instandhaltungskosten und Aufwendungen zur Beseitigung von Beschädigungen oder Abnützungen, die seit dem Erwerb durch die steuerpflichtige Person entstanden sind.

**Wertvermehrend** sind hingegen die Kosten für den Erwerb von Bauten und Einrichtungen sowie für bauliche Veränderungen (Um-, Ein-, Anbauten). Diese Investitionen sind bei der Einkommenssteuer nicht abzugsfähig sind. Zu den nicht abzugsberechtigten Umbauten gehören auch Grundrissveränderungen, bei denen z. B. eine Türe verschoben wird, oder Veränderungen der Fassaden, wenn z. B. ein Fenster in seiner Grösse oder in seiner Position verändert wird.

Wertvermehrende Investitionen können aber bei der Grundstücksgewinnsteuer geltend gemacht werden (z.B. bei einem Verkauf).

# Werterhaltende vs. wertvermehrnde Anlagen



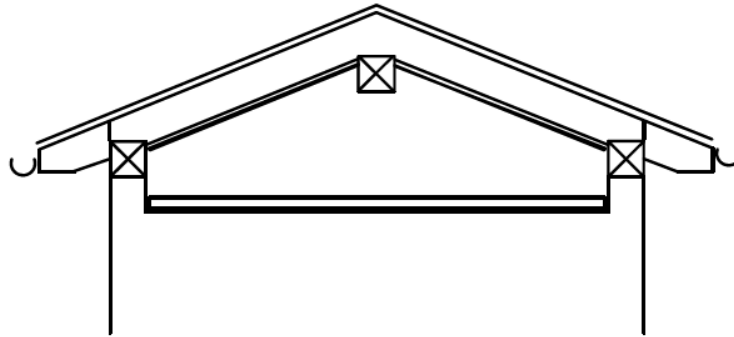
Quelle: Solarpreis 2017

Werden im Zuge von Instandstellungsarbeiten oder auch bei anderer Gelegenheit **Verbesserungen** an einer Liegenschaft vorgenommen, oder werden alte Einrichtungen durch solche mit vergleichsweise **höherem Komfort** oder **grösserer Leistungsfähigkeit** ersetzt, so können nicht die gesamten Aufwendungen als Unterhaltskosten behandelt werden. Ein je nach kantonaler Regelung z.B. durch **Schätzung** zu ermittelnder Teil davon hat wertvermehrenden bzw. Investitionscharakter und ist nicht abzugsfähig.

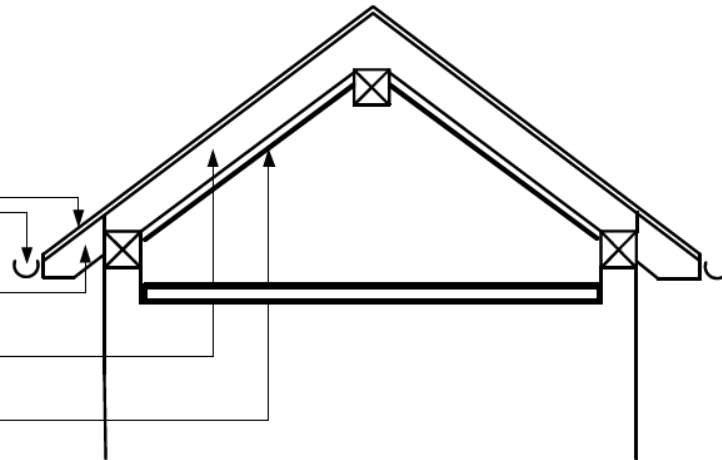
Die kantonalen Steuerämter publizieren in der Regel Merkblätter, die die kantonalen Regelungen umfassend wiedergeben.

# Abzugsfähigkeit

Sanierung des bestehenden Steildaches mit zusätzlicher Isolation	
Bedachungen + Spengler	Unterhalt
Dachkonstruktion	Unterhalt
Isolation inkl. Dampfsperre	Energiesparmassnahme



Sanierung und zusätzliche Isolation des bestehenden Daches mit zusätzlichem Ausbau	
Bedachungen + Spengler	Unterhalt
Dachkonstruktion	Unterhalt
Isolation inkl. Dampfsperre	Investition
Lattenrost und Täferverkleidung	Investition



# Liegenschaftskostenverordnung

---

642.116 Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer, Stand 1.1.1995

## 2. Abschnitt: Energiesparende und dem Umweltschutz dienende Investitionen

### Art. 5 Begriff der Investitionen

Als Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, gelten Aufwendungen für Massnahmen, welche zur **rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen**. Diese Massnahmen beziehen sich auf den Ersatz von veralteten und die erstmalige Anbringung von neuen Bauteilen oder Installationen in bestehenden Gebäuden.

### Art. 6 Ausschluss subventionierter Investitionen

Werden die in Artikel 5 erwähnten Massnahmen **durch öffentliche Gemeinwesen subventioniert**, so kann der Abzug **nur auf dem Teil geltend gemacht werden, der vom Steuerpflichtigen selbst zu tragen ist**.

### Art. 7 Festlegung der Investitionen im einzelnen

Das Eidgenössische Finanzdepartement legt im Einvernehmen mit dem Eidgenössischen Verkehrs- und Energiewirtschaftsdepartement fest, was unter Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien zu verstehen ist.



# Liegenschaftskostenverordnung

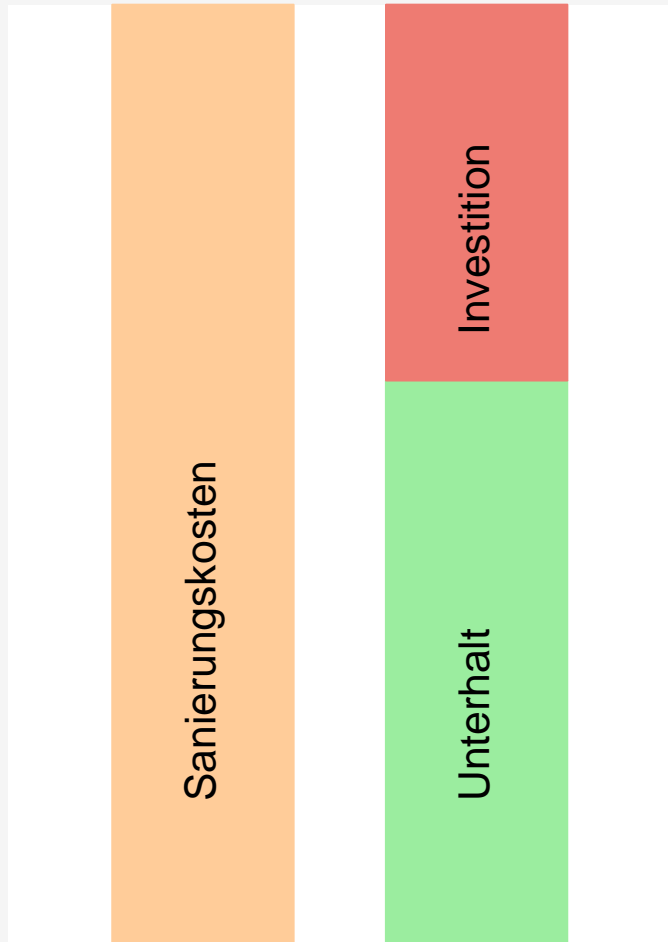
642.116 Verordnung über den Abzug der Kosten von Grundstücken des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer, **in Kraft ab 1.1.2020**

- Abzugsfähigkeit der Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau (= Demontage, Abbruch, Abtransport und Entsorgung)
- Übertragbarkeit der dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienenden Investitionskosten oder der Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau auf die folgenden zwei Steuerperioden (falls sie im Jahr der angefallenen Aufwendungen nicht vollständig steuerlich berücksichtigt werden)



Quelle: Solarpreis 2015

# Weitere Parameter



- Steigender Gebäudewert - Vermögenssteuer
- Steigender Eigenmietwert
- Steigende Gebäudeversicherungsprämie
- Mögliche Mietzinsüberwälzung
- Abzugsfähig – verringert Steuerlast
- Keine Mietzinsüberwälzung

# Beispiel EFH in Rombach/AG

- Ehepaar
- 2 Kinder
- Reformiert
- 100% Feuerwehersatzpflicht
- Wohnort Rombach AG

- Steuerbares Einkommen: 150'000.-
- Steuerbares Vermögen: 250'000.-

- Sanierung Dach: 30'000.-
- Installation Photovoltaikanlage: 18'000.-



Quelle: Eniwa Aarau

# Steuereinsparungen EFH in Rombach/AG

Investition in einer Steuerperiode	Vor Sanierung	Sanierung Dach + PhV	Nach Sanierung
Steuerbares Einkommen	168'600 Fr.	168'600 Fr.	169'100 Fr.
abzugsfähige Unterhalts-/Baukosten je Steuerjahr	3'700 Fr.	48'000 Fr.	3'800 Fr.
Einkommen für Steuerberechnung	164'900 Fr.	120'600 Fr.	165'300 Fr.
Kantonssteuer	12'521 Fr.	7'916 Fr.	12'563 Fr.
Gemeindesteuern	13'155 Fr.	8'369 Fr.	13'199 Fr.
Direkte Bundessteuer	7'497 Fr.	2'720 Fr.	7'549 Fr.
Total Steuern pro Jahr	33'173 Fr.	19'005 Fr.	33'311 Fr.
<b>Steuereinsparungen</b>		<b>13'892 Fr.</b>	<b>- 138 Fr.</b>



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Quelle: Solarpreis 2014



# Links

---

StHG: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19900333/index.html>

DBG: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19900329/index.html>

Liegenschaftskostenverordnung:

<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19920206/index.html>

Verordnung Massnahmen:

<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19920207/index.html>

Luzern: [https://steuerbuch.lu.ch/index/band\\_1\\_weisungen\\_stg\\_\\_einkommenssteuer\\_tatsaechlicheliegenschaftskosten.html](https://steuerbuch.lu.ch/index/band_1_weisungen_stg__einkommenssteuer_tatsaechlicheliegenschaftskosten.html)

Bern: <http://www.taxinfo.sv.fin.be.ch/taxinfo/display/taxinfo/Grundst%C3%BCckkosten>

St. Gallen: [https://www.steuern.sg.ch/content/dam/dokument\\_library/steuern/steuerbuch/art-29-52-stg/044\\_3.pdf.ocFile/044\\_3.pdf](https://www.steuern.sg.ch/content/dam/dokument_library/steuern/steuerbuch/art-29-52-stg/044_3.pdf.ocFile/044_3.pdf)

# Steuerharmonisierungsgesetz StHG

Das Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden wurde per 1.1.2018 wie folgt angepasst:

## Art. 9 Allgemeines

<sup>3</sup> Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Zudem können die Kantone Abzüge für Umweltschutz, Energiesparen und Denkmalpflege vorsehen. Bei den drei letztgenannten Abzügen gilt folgende Regelung:

- a. Bei den Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, bestimmt das Eidgenössische Finanzdepartement in Zusammenarbeit mit den Kantonen, welche Investitionen den Unterhaltskosten gleichgestellt werden können; **den Unterhaltskosten gleichgestellt sind auch die Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau.**
- b. Die nicht durch Subventionen gedeckten Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten sind abziehbar, sofern der Steuerpflichtige solche Massnahmen aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat.

**<sup>3bis</sup> Investitionen und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau nach Absatz 3 Buchstabe a sind in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in welcher die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können.**

# Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer DBG

---

642.11 Das Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer wird voraussichtlich per **1.1.2020** wie folgt angepasst:

## Art. 32

<sup>2</sup> .... Das Eidgenössische Finanzdepartement bestimmt, welche Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, den Unterhaltskosten gleichgestellt werden können. **Den Unterhaltskosten gleichgestellt sind auch die Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau.**

**<sup>2bis</sup> Investitionskosten nach Absatz 2 zweiter Satz und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau sind in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in welcher die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können.**

## Art. 33 Schuldzinsen und andere Abzüge

<sup>2</sup> Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Das **EFD bestimmt**, wieweit Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, den Unterhaltskosten gleichgestellt werden können.

# Liegenschaftskostenverordnung

---

642.116 Verordnung über den Abzug der Kosten von Grundstücken des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer, **in Kraft ab 1.1.2020**

## **Art. 2 Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau**

(Art. 32 Abs. 2 dritter Satz DBG)

<sup>1</sup> Als abziehbare Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau gelten die Kosten der Demontage von Installationen sowie des Abbruchs, des Abtransports und der Entsorgung des Bauabfalls.

<sup>2</sup> Nicht abziehbar sind insbesondere die Kosten von Altlastensanierungen des Bodens und von Geländeverschiebungen, Rodungen, Planierungsarbeiten sowie Aushubarbeiten im Hinblick auf den Ersatzneubau.

<sup>3</sup> Die steuerpflichtige Person hat der zuständigen Steuerbehörde die abziehbaren Kosten, gegliedert nach Demontage-, Abbruch-, Abtransport- und Entsorgungskosten, in einer separaten Abrechnung auszuweisen.

## **Art. 3 Ersatzneubau**

(Art. 32 Abs. 2 dritter Satz DBG)

Als Ersatzneubau gilt ein Bau, der nach Abschluss des Rückbaus eines Wohngebäudes oder eines gemischt genutzten Gebäudes innert angemessener Frist auf dem gleichen Grundstück errichtet wird und eine gleichartige Nutzung aufweist.

# Liegenschaftskostenverordnung

642.116 Verordnung über den Abzug der Kosten von Grundstücken des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer, **in Kraft ab 1.1.2020**

## **Art. 4 Auf die beiden nachfolgenden Steuerperioden übertragbare Kosten**

(Art. 32 Abs. 2bis DBG)

- <sup>1</sup> Können die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienenden Investitionskosten oder die Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau im Jahr der angefallenen Aufwendungen nicht vollständig steuerlich berücksichtigt werden, so können die verbleibenden Kosten auf die folgende Steuerperiode übertragen werden.
- <sup>2</sup> Können die übertragenen Kosten auch in dieser Steuerperiode nicht vollständig steuerlich berücksichtigt werden, so können die verbleibenden Kosten auf die folgende Steuerperiode übertragen werden.
- <sup>3</sup> Der Übertrag erfolgt, sofern das Reineinkommen negativ ist.
- <sup>4</sup> **Werden Kosten auf eine folgende Steuerperiode übertragen, so kann auch für die übrigen in dieser Steuerperiode angefallenen Grundstückskosten kein Pauschalabzug geltend gemacht werden.**
- <sup>5</sup> Erfolgt ein Wohnsitzwechsel innerhalb der Schweiz oder wird das Grundstück verkauft, so behält die steuerpflichtige Person das Recht, die verbleibenden übertragbaren Kosten in Abzug zu bringen.



# Verordnung über die Massnahmen

---

642.116.1 Verordnung über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien, Stand 1.1.1995

## **Art. 1 Massnahmen**

Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien sind insbesondere:

- a. Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle, wie:
  - 1. Wärmedämmung von Böden, Wänden, Dächern und Decken gegen Aussenklima, unbeheizte Räume oder Erdreich;
  - 2. Ersatz von Fenstern durch energetisch bessere Fenster als vorbestehend;
  - 3. Anbringen von Fugendichtungen;
  - 4. Einrichten von unbeheizten Windfängen;
  - 5. Ersatz von Jalousieläden, Rolläden;

# Verordnung über die Massnahmen

---

- b. Massnahmen zur rationellen Energienutzung bei haustechnischen Anlagen, wie z. B:
  - 1. Ersatz des Wärmeerzeugers, ausgenommen ist der Ersatz durch ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen;
  - 2. Ersatz von Wassererwärmern, ausgenommen der Ersatz von Durchlauferhitzern durch zentrale Wassererwärmer;
  - 3. Anschluss an eine Fernwärmeversorgung;
  - 4. Einbau von Wärmepumpen, Wärme-Kraft-Kopplungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>1</sup>;
  - 5. Einbau und Ersatz von Installationen, die in erster Linie der rationellen Energienutzung dienen:
    - Regelungen, thermostatische Heizkörperventile, Umwälzpumpen, Ventilatoren,
    - Wärmedämmungen von Leitungen, Armaturen oder des Heizkessels,
    - Messeinrichtungen zur Verbrauchserfassung und zur Betriebsoptimierung,
    - Installationen im Zusammenhang mit der verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung;
  - 6. Kaminsanierung im Zusammenhang mit dem Ersatz eines Wärmeerzeugers;
  - 7. Massnahmen zur Rückgewinnung von Wärme, z. B. bei Lüftungs- und Klimaanlage;

# Verordnung über die Massnahmen

---

- c. Kosten für energietechnische Analysen und Energiekonzepte;
- d. Kosten für den Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Stromverbrauch, wie Kochherden, Backöfen, Kühlschränken, Tiefkühlern, Geschirrspülern, Waschmaschinen, Beleuchtungsanlagen usw., die im Gebäudewert eingeschlossen sind.