

Umweltfreundlich sanieren, steuerlich profitieren

Wer in den eigenen vier Wänden wohnt und energetische Verbesserungen vornimmt, profitierte schon bisher von steuerlichen Abzügen. Um die Ziele der «Klimastrategie 2050» zu erreichen, gewährt der Fiskus seit diesem Jahr zusätzliche Anreize. Von Christian Nussbaumer

Es gibt heute hervorragende Möglichkeiten, um die Energieeffizienz von Gebäuden zu steigern. Wer sie nutzt, profitiert doppelt: Investitionen in energetische Sanierungen amortisieren sich auf lange Sicht über die geringeren Verbrauchskosten; kurzfristig werden sie mit erheblichen Steueranreizen gefördert. Die steuerliche Privilegierung äussert sich vor allem darin, dass die Unterscheidung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden baulichen Eingriffen entfällt, sobald es um energetische Verbesserungen geht.

Wer neue Fenster einbaut, die Fassadendämmung verstärkt oder eine zeitgemässe Heizung installiert, kann die Anschaffungs- und Installationskosten schon bisher vollumfänglich vom steuerbaren Einkommen abziehen. Die neuen Regelungen, die auf Anfang Jahr mit der revidierten Liegenschaftskostenverordnung in Kraft getreten sind, bringen zwei weitere, gewichtige Verbesserungen.

Neue steuerliche Anreize

Seit dem 1. Januar 2020 schlagen auch Demontage- und Rückbauarbeiten, die bei einer energetischen Sanierung nötig sind, positiv zu Buche. Ein Beispiel: Ein Eigenheimbesitzer, der die vorhandenen Fenster durch moderne, dreifach verglaste Fenster ersetzt, konnte die Kosten für die Beschaffung und den Einbau schon bisher abziehen. Neu erfasst die steuerliche Abzugsfähigkeit ebenfalls den Aufwand für die Demontage, den Abtransport und die Entsorgung der alten Fenster.

Ein zweites Beispiel im grösseren Massstab: Wer sein Wohnhaus ganz abbricht und mit einem Neubau ersetzt, kann die Rückbaukosten – die in diesem Fall nicht unerheblich sind – neu auch in der Steuererklärung geltend machen. Allerdings muss man hier differenziert zur Sache gehen. Nicht jede

beliebige Arbeit, die im Zusammenhang mit dem Rückbau 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 Alllastensanierungen des Bodens und von Geländeverschiebungen, Rodungen, Planierungsarbeiten sowie Aushubarbeiten im Hinblick auf den



Christian Nussbaumer
Mitglied der
Geschäftsleitung
von Treuhand|Suisse
sowie Präsident
der Sektion Zürich

Ersatzneubau.» Um spätere Diskussionen mit dem Steueramt zu vermeiden, sollten Bauherren als Auftraggeber darauf achten, dass die beauftragten Unternehmen diese zwei Kategorien von Arbeiten bei der Rechnungsstellung berücksichtigen – idealerweise mit separaten Rechnungen.

Keine Stückelung mehr nötig

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. Das vereinfacht und verbessert die Situation für die Steuerpflichtigen. So konnte es bisher geschehen,

«Die neuen
Regelungen
der Liegenschafts-
kostenverordnung
bringen
gewichtige
Verbesserungen.»

dass man Potenzial zur Steuersenkung 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. Mit Blick auf die Steueroptimierung verpufften in diesem Fall 50 000 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 nun auf die beiden folgenden Steuerperioden übertragen werden. Damit steigt für private Immobilienbesitzer der Anreiz, energetische Sanierungen als ein-

maliges Gesamtprojekt voranzutreiben, statt es – organisatorisch und wohl auch finanziell aufwändiger – in mehrere Teilprojekte zu stückeln.

Die Kantone ziehen mit

Die Regelungen, die mit der revidierten Liegenschaftskostenverordnung per 1. Januar 2020 in Kraft sind, 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 – wie die meisten anderen Kantone – entschieden, seine Steuergesetzgebung anzupassen: Seit dem 1. Januar 2020 gelten die dargelegten Regelungen der Liegenschaftskostenverordnung deshalb auch für die Staats- und Gemeindesteuern.

Christian Nussbaumer ist Mitglied der Geschäftsleitung des Schweizerischen Treuhänderverbands Treuhand|Suisse sowie Präsident der Sektion Zürich.

Ersatzneubauten fördern

en. Gebäude bieten grosses Potenzial, wenn es um die Verbesserung der Energiebilanz geht. Mit dem bautechnischen Fortschritt und neuen Standards ist der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser in einem neuen Wohnhaus in den letzten 40 Jahren um volle 75 Prozent gesunken. Während der Bedarf pro Quadratmeter beheizter Wohnfläche Mitte der 1970er-Jahre bei rund 200 kWh lag, braucht eine neue Wohnung heute noch etwa 50 kWh/m² für Raumwärme und Warmwasser. Die Schwachstelle bezüglich Energieverbrauch sind also nicht die

Neubauten, sondern ältere Gebäude. Bei den Wohnbauten im Kanton Zürich, die vor 1990 entstanden sind, liegt der Energiebedarf immer noch bei 150 kWh/m². Oft werden an diesen Gebäuden nur punktuelle energetische Sanierungen vorgenommen. Das bringt zwar Verbesserungen, reicht aber in der Gesamtbilanz nicht aus, um die angestrebten Energieziele zu erreichen. Dafür braucht es einen höheren Anteil an Gesamt-sanierungen und Ersatzneubauten. Genau hier setzen die Anreize der Neuregelungen per 1. Januar 2020 an.