


**Philipp Schmidig**

dipl. Steuerexperte,  
Fachmann im Finanz- und  
Rechnungswesen  
mit eidg. Fachausweis



Blog &gt; Steuerberatung &gt; Steuerabzüge für energiesparende Unterhaltung

12.2019

## Steuerabzüge für energiesparenden Unterhalt

**Am 1. Januar 2020 werden neue steuerliche Abzüge für energietechnischen Liegenschaftsunterhalt eingeführt. Neu können diese Kosten auf mehrere Steuerjahre verteilt werden.**

### Die neuen Abzüge

Ab dem nächsten Jahr können neu die sogenannten «Rückbaukosten», die im Hinblick auf einen «Ersatzneubau» anfallen, steuerlich abgezogen werden. Bei den Rückbaukosten handelt es sich um die Kosten der Demontage von Installationen, des Abbruchs des vorherigen Gebäudes sowie des Abtransports und der Entsorgung des Bauabfalls. Nicht zu den Rückbaukosten gehören jedoch die Altlastensanierungen des Bodens, Geländeverschiebungen, Rodungen, Planierungsarbeiten sowie Aushubarbeiten im Hinblick auf den Ersatzneubau.

Diese Arbeiten müssen separat auf den Rechnungen ausgewiesen werden. In der Praxis werden vielfach Pauschalen vereinbart, in denen sowohl die Abbruch- als auch die Planierungs- und Aushubarbeiten enthalten sind. Ohne detaillierten Ausweis dieser Positionen kann der Abzug jedoch nur schwer nachgewiesen werden.

Als Ersatzneubau gilt ein Bau, der nach Abschluss des Rückbaus eines Wohngebäudes oder eines gemischt genutzten Gebäudes innert angemessener Frist (in der Regel 2 Jahre) auf dem gleichen Grundstück errichtet wird und eine gleichartige Nutzung aufweist. Keine gleichartige Nutzung ist gegeben, wenn ein unbeheiztes Gebäude (bspw. eine Scheune) durch ein beheiztes oder klimatisiertes Gebäude ersetzt wird.

Können die in der laufenden Steuerperiode angefallenen Aufwendungen nicht vollständig berücksichtigt werden, können ab 2020 neu sämtliche energiesparenden Investitionen (inkl. Rückbaukosten) in den zwei nachfolgenden Steuerjahren abgezogen werden. Es können also neu «Aufwandüberschüsse» aus energiesparenden Investitionen auf die beiden Folgeperioden vorgetragen werden.

### Wie spart man Steuern?

Bislang musste man grössere Aufwendungen vielfach über mehrere Jahre verteilen, damit sie steuerlich optimal vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden konnten. Wollten also Steuerpflichtige eine neue Heizung installieren, das Dach neu dämmen, die alten Fenster ersetzen oder die Fassadenisolation erneuern, mussten sie die entsprechenden Arbeitsgattungen zeitverzögert in Auftrag geben. Andernfalls verloren sie unter Umständen einen Teil des steuerlichen Vorteils. Hatten sie übrige Einkommen, die diese Kosten insgesamt nicht decken konnten, wurde das Minus in der Steuererklärung nirgends berücksichtigt.

Neu können alle Arbeiten am Stück und im gleichen Steuerjahr ausgeführt werden und der Ausgabenüberschuss auf das nächste (und falls nötig auf das übernächste) Steuerjahr übertragen werden. So können Steuerpflichtige die Arbeiten in einem engen Zeitrahmen ausführen lassen und verlieren im Optimalfall steuerlich nichts.

Wichtig ist, den «normalen» Unterhalt vom «energiesparenden» Unterhalt zu trennen. Nur die energiesparenden Investitionen können auf die Folgeperioden vorgetragen werden. Die «normalen» Unterhaltsarbeiten sollten unter Umständen, wenn sie ein grösseres Ausmass annehmen, immer noch auf verschiedene Steuerjahre verteilt werden.

### Abschaffung des Eigenmietwerts?

Im Moment wird rege über die Abschaffung des Eigenmietwerts diskutiert. Diesbezüglich stellt sich die Frage, was mit den Abzügen für energiesparende Investitionen passieren soll. Die WAK-Ständerat schlägt vor, diese Abzüge den Kantonen auf freiwilliger Basis weiter zu ermöglichen und auf Bundesebene wieder abzuschaffen. Ob dieser Vorschlag durchkommen wird oder ob diese Abzüge von der «grünen Welle» weitergetragen werden, ist offen.



© iStock.com/Feverpitched

Tags: Steuerberatung, Eigenmietwert, Steuererklärung, Immobilien, Liegenschaftsverwaltung, Energie

