

**Steuern – Welche Investitionen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen können bei Liegenschaften im Privatvermögen abgezogen werden? Dieser Artikel zeigt den neusten Stand auf und gibt einen Ausblick.**

# Steuerlich abziehbare energetische Massnahmen

Im Hinblick auf die politische Debatte zur Energiestrategie 2050 soll wieder in Erinnerung gerufen werden, wie heutzutage energetische Massnahmen an Lie-



**ELGA REANA TOZZI**  
Dipl. Steuerexpertin/  
Partner Baryon AG, Zürich

VD, JU und GE haben die Bestimmungen für die direkte Bundessteuer vollumfänglich übernommen. Die Kantone BE, OW, BL, SH, AG, VS und NE haben das Modell der direkten Bundessteuer weitgehend übernommen, qualifizieren jedoch andere Massnahmen als abzugsfähig und gewähren keinen vollumfänglichen Abzug der Aufwendungen. Einzig in den Kantonen AR, GR, TI und LU können Aufwendungen für energetische Massnahmen steuerlich für die Staats- und Gemeindesteuern nicht abgezogen werden.

### Abgrenzung zwischen Neubauten und bestehenden Bauten

In der Praxis ergeben sich Schwierigkeiten bei der Abgrenzung zwischen Neubauten und bestehenden Bauten. Daher hat zum Beispiel der Kanton St. Gallen festgelegt, dass solche Investitionen bereits zwei Jahre nach Fertigstellung des Neubaus steuerlich in Abzug gebracht werden können. Im Kanton Thurgau dagegen gilt ein Neubau erst fünf Jahre nach der Fertigstellung als bestehende Baute. Bei der direkten Bundessteuer und in den meisten Kantonen wurde keine zeitliche Abgrenzung in den massgebenden Verordnungen festgelegt. Daher überrascht es nicht, dass das Bundesgericht darüber entscheiden musste. Die Richter haben festgehalten, dass Energiesparmassnahmen nur dann abzugsfähig sind, wenn sie einen Mischcharakter haben, d.h. den Wert der betroffenen Baute nur teilweise vermehren. Das Bundesgericht geht davon aus, dass Aufwendungen für energiesparende Massnahmen erst fünf Jahre nach Erstellung der Liegenschaft einen Mischcharakter aufweisen und somit steuerlich abzugsfähig sind. (BGE 18.12.2012 2C\_727+729/2012, E 3.3 und 3.4)

### Massnahmenverordnung

Gemäss eidgenössischer Verordnung sind Massnahmen abziehbar, die zur Verminderung von Energieverlusten der Gebäudehülle und zur rationellen Energienutzung bei haustechnischen Anlagen dienen, sowie Kosten für Analysen und Energiekonzepte als auch Kosten für den Ersatz von Haushaltsgeräten mit grossem Stromverbrauch. Daraus er-



Massnahmen, die zur Verminderung von Energieverlusten der Gebäudehülle dienen, können gemäss eidgenössischer Verordnung steuerlich zum Abzug gebracht werden. BILD KARA/FOTOLIA

genschaften steuerlich behandelt werden. Seit mehreren Jahren sind bei Liegenschaften im Privatvermögen Investitionen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen bei der direkten Bundessteuer abzugsfähig. Es wird dabei nicht zwischen werterhaltend und wertvermehrend – wie bei den üblichen Unterhaltskosten – unterschieden, sondern ob die Investitionen im Rahmen eines Neubaus, einer Totalsanierung oder bei bestehenden Bauten vorgenommen werden. Nur Aufwendungen für den Ersatz von veralteten und für die erstmalige Anbringung von neuen Bauteilen oder Installationen in bestehenden Gebäuden sind steuerlich abzugsfähig. Allfällige erhaltene Subventionen durch das öffentliche Gemeinwesen sind von den Aufwendungen in Abzug zu bringen.

Das Eidgenössische Finanzdepartement bestimmt, welche Massnahmen zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen und somit steuerlich abzugsfähig sind. Diese Massnahmen sind in der Energieabzugsverordnung festgehalten und massgeblich für die steuerliche Abzugsfähigkeit von Aufwendungen für Liegenschaften im Privatvermögen. Für Liegenschaften des Geschäftsvermögens gelten die allgemeinen handels- und steuerrechtlichen Vorschriften (aktivierungspflichtig oder Aufwand).

### Praxis in den Kantonen

Fast alle Kantone lassen Aufwendungen für energetische Massnahmen gemäss der eidgenössischen Verordnung steuerlich auch für die Staats- und Gemeindesteuern zum Abzug zu. Die Kantone ZH, SZ, UR, NW, GL, ZG, SG, FR, SO, BS, AI, TG,

geben sich Massnahmen, die detailliert in der Verordnung aufgelistet sind. Zusammenfassend können folgende Massnahmen steuerlich zum Abzug gebracht werden (die Aufzählung ist nicht abschliessend):

- Verbesserung der Isolation, Anbringen von Wärmedämmungen bei Gebäudeteilen inkl. Fenster;
- Massnahmen zur Verminderung des Energieverlustes bei haustechnischen Anlagen (z.B. Heizung, Warmwasser);
- Anschluss an Fernwärmeversorgung;
- Massnahmen zur Rückgewinnung von Wärme;
- Wärmeerzeugungsanlagen mit erneuerbaren Energiequellen, d.h. Sonne, Biomasse (Holz, Pellets, Gas), Wind, Umgebungswärme oder Geothermie (Wärmepumpen);
- Kosten für energietechnische Analysen und Konzepte;
- Investitionen in Photovoltaik-Anlagen (Stromerzeugung) etc.

### Grundstückgewinnsteuer

Abschliessend soll noch darauf hingewiesen werden, dass Energiesparmassnahmen, sofern sie wertvermehrenden Charakter haben, bei der Grundstücksgewinnsteuer nicht als Anlagekosten geltend gemacht werden können.

### Ausblick

Zurückkommend auf die eingangs erwähnte Energiestrategie 2050 kann festgehalten werden, dass heute steuerliche Abzüge für die umschriebenen energetischen Massnahmen gewährt werden. Somit ist in der geltenden Gesetzgebung die Qualität der Massnahme und nicht die energetische Qualität der Massnahme entscheidend für den steuerlichen Abzug. Schon lange beabsichtigt der Bundesrat die Einführung einer ökologischen Steuerreform, welche die Energieeffizienz mit Hilfe eines Förder- und Lenkungssystems steigern soll. Im Konkreten hat der Nationalrat vorgeschlagen, dass

steuerliche Abzüge neu über mehrere Jahre verteilt und auch für Ersatzbauten umgehend geltend gemacht werden können. Die Abzüge werden aber nur zugelassen, wenn ein energetischer Mindeststandard erreicht wird. Die Kantone haben bereits kundgetan, dass sie damit nicht einverstanden sind und die Erhebung eines Referendums in Betracht ziehen. Die Einführung eines solchen Mindeststandards ist abzulehnen. Vielmehr ist die heutige Praxis, nach welcher Aufwendungen für energetische Massnahmen gemäss dem bestehenden Massnahmenkatalog steuerlich abzugsfähig sind, beizubehalten.

### HEV-VERLAG

#### Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel

Ein neues HEV-Buch dient Hauseigentümern als Wegweiser durch den Steuerdschungel. Das Buch richtet sich grundsätzlich an private Hauseigentümer. Dazu begleitet der Ratgeber die fiktive Familie Heim beim Kauf, bei der Nutzung sowie beim Verkauf der Immobilie aus steuerlicher Perspektive. Das Buch dient bei einfacheren Steuerfragen als Nachschlagewerk und leicht verständlicher Leitfaden.

Erhältlich im HEV-Shop unter [www.hev-shop.ch](http://www.hev-shop.ch), oder [info@hev-schweiz.ch](mailto:info@hev-schweiz.ch), Tel. 044 254 90 20  
Fr. 34.50 für Mitglieder, Fr. 39.50 für Nicht-Mitglieder.  
Preise inkl. MWST, zuzüglich Versandkosten.



**Überlebt jeden Musikgeschmack.**

Assessordänlich langjährig und einzigartig innovativ. Die MUEHL Schultheiss-Spül-Waschmaschinen sind –Wirkstoffeffizienter, sparen bedeutsame Mengen Wasser und Treibstoff.

- 3D Waschen
- Powerclean, 80°Spülbad, Quickwash, Pillenclean und viele weitere Spezialprogramme
- Äusserst einfache Bedienung

Entwickelt und produziert in Zürcher Oberland, erhältlich beim Fachhändler oder auf [www.schultheiss.ch](http://www.schultheiss.ch)

**SCHULTHEISS**  
Wäschepflege mit Herzblut