



# Liegenschaftskostenverordnung – Steuern sparen dank Umsetzung der Energiestrategie 2050

2020 tritt die umfassende Änderung über den Abzug von Liegenschaftskosten im Bereich des Energiesparens und den dem Umweltschutz dienenden Investitionen in Kraft. Diese bietet einen grossen Anreiz, um solche Arbeiten ab diesem Zeitpunkt nicht nur aus Umweltgedanken durchzuführen, und beinhaltet als wünschenswertes Nebeneffekt ein erhebliches Steueroptimierungspotenzial.



**Roland Cavelti**  
Bereichsleiter Treuhand  
Schwyz

Im Herbst 2016 wurden gleichzeitig mit dem Energiegesetz steuerliche Massnahmen im Gebäudebereich verabschiedet. Auf den ersten Blick nichts Neues, da Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen an bestehenden Bauten auch bisher schon als Liegenschaftsunterhaltskosten vom Einkommen abgezogen werden konnten.

## Das ist neu

Auf den zweiten Blick gibt es aber einige Neuerungen. So werden zum Beispiel einzelne Bestimmungen im Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG) und beim Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) angepasst. Neu gilt, dass auch die Rückbaukosten für einen Ersatzneubau sowie die Investitionskosten mit Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen-Faktor in bestehenden Gebäuden gemäss Verordnung über die Massnahmen zur rationalen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien abzugsfähig sind. Zusätzlich können die Energiespar- und Umweltschutz- sowie die Rückbaukosten auf die zwei dem Bau nachfolgenden Steuerperioden übertragen werden, wenn sie steuerlich im ersten Jahr nicht vollständig berücksichtigt werden können. Überdies ist es möglich, die übertragbaren Kosten auch nach einer Eigentumsübertragung noch abzuziehen.



Die übrigen, nicht-energetischen Unterhaltskosten können weiterhin wie bisher abgezogen werden. Dies ist entweder zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung oder des Zahlungsdatums möglich.

## Das sind die Herausforderungen

Mit Anpassung dieser gesetzlichen Gegebenheiten werden bisher im Steuerrecht nicht bekannte Begriffe eingeführt, die im Wortgebrauch erst noch etabliert werden müssen. So setzen sich Rückbaukosten aus Kosten der Demontage, des Abbruchs, des Abtransports und der Entsorgung zusammen. Ersatzneubau bedeutet: ein neu erstelltes Gebäude auf dem gleichen, vorbestehenden Grund und mit gleichartiger Nutzung des vorbestehenden Gebäudes.

Zu beachten ist, dass die Abzugsfähigkeit an gewisse Bedingungen geknüpft ist (die Rückbaukosten sind gegliedert in einer separaten Abrechnung auszuweisen), aber leider fehlt eine durchgehend konkrete Formulierung. So muss beispielsweise die Vornahme eines Ersatzneubaus «innert angemessener Frist»

getätigt werden. Wie sich die Steuerbehörden im Einzelfall verhalten oder welche kantonale Praxis sich entwickelt, wird sich zeigen. Zu guter Letzt ist in der aktuellen Debatte um die Abschaffung des Eigenmietwerts noch offen, ob bei einer allfälligen Abschaffung die energetischen Sanierungen bei eigen genutzten Objekten abzugsfähig bleiben.

## FAZIT

Die neue Liegenschaftskostenverordnung ab 1. Januar 2020 stellt hinsichtlich der Abzugsfähigkeit von Energieoptimierungs- und Umweltschutzkosten eine grosse Änderung zur bisher gekannten Regelung dar und verfügt über ein erhebliches Steueroptimierungspotenzial. Es lohnt sich also, bei anstehenden energetischen Um- und Ersatzbauprojekten den Beginn der Arbeiten auf 2020 zu legen, oder solche Projekte ab 2020 auch steuerlich sinnvoll zu planen.