

Steuervorteile durch nachhaltige Investitionen in Liegenschaften

Energiesparen und Investitionen in den Umweltschutz werden bei der direkten Bundessteuer ab 2020 den Unterhaltskosten gleichgestellt. Dies gilt auch für die Kosten in Zusammenhang mit der Erstellung eines Ersatzneubaus. Ab 2021 sollte sich auch der Kanton Graubünden dieser Regelung anschliessen. von Roger Lüdi

Die Energiestrategie 2050 verfolgt das Ziel, die Eigenverantwortung mittels finanzieller Anreize zusätzlich zu fördern. Energetische Investitionen zur nachhaltigen Schonung der Umwelt werden sich künftig steuerlich noch mehr lohnen. Sie wirken sich nicht nur positiv aufs Budget aus, sondern auch auf die Wertentwicklung der Immobilie.

Wertvermehrende Investitionen

Aktuell können anfallende Aufwendungen, die dem Zustandserhalt der Liegenschaft dienen, bei der direkten Einkommenssteuer geltend gemacht werden. Diese Abzugsmöglichkeit ist hingegen nicht anwendbar für wertvermehrende Investitionen. Dabei wird kantonal keine Differenzierung zwischen ordentlichem und energetischem Aufwand getroffen.

Anreiz für energieeffizientes Bauen

Die neue Liegenschaftskostenverordnung bringt bei den Abzügen eine wesentliche Änderung: Neu dürfen sämtliche energiesparenden Investitionen von den Einkommenssteuern abgezogen werden. Diese steuerliche Abzugsfähigkeit wird zusätzlich erweitert. Neu sind auch Rückbaukosten abzugsfähig, welche bei einer



Das eigene Heim energetisch sanieren und dabei steuerlich profitieren. Allerdings gibt es dabei einige wichtige Punkte zu beachten.

Bild zVg GKB

Neubauerrstellung anfallen. Dazu gehören Demontage, Abbruch, Abtransport oder Entsorgung.

Verrechnung über drei Steuerjahre

Eine attraktive Möglichkeit des Steuervorteils bei hohem Liegenschaftsaufwand bildet eine Art «Verlustvortrag». Die hohen Kosten können auf diese Weise mit den Einkommen von maximal drei Steuerjahren verrechnet werden. Dabei wird ein Aufwandüberschuss auf die nächsten beiden Steuerjahre übertragen.

Anpassung Steuergesetz in Planung

Es liegt im Ermessen der Kantone, die erwähnten Abzüge zuzulassen oder nicht. Die meisten Kantone haben die Regelung analog der Bundeslösung übernommen. In Graubünden ist diese Regelung noch nicht in Kraft. So müssen Rechnungen für wertvermehrende energetische Investitionen weiterhin aufbewahrt werden. Diese Kosten werden erst bei einem späteren Verkauf relevant, wenn es um die Ermittlung der Grundstückgewinnsteuer geht. Dies ändert sich frühestens ab 2021. Eine entsprechende Anpassung des Steuergesetzes ist geplant. Es kann sich somit lohnen, mit grösseren energetischen Sanierungen zuzuwarten.

Auflagen für steuerliche Abzüge

Nicht abzugsfähig sind insbesondere die Kosten von Altlastensanierungen des Bodens und von Geländeverschiebungen, Rodungen oder Planierungsarbeiten. Dies gilt ebenso für Aushubarbeiten in Zusammenhang mit einem Ersatzneubau, die über den späteren Rückbau hinausgehen. Die Rückbaukosten können nur dann steuerlich geltend gemacht werden, wenn innert angemessener Frist ein Ersatzneubau auf dem gleichen Grundstück errichtet wird. In einem solchen Fall muss der Bau eine gleichartige Nutzung aufweisen und von derselben steuerpflichtigen Person vorgenommen werden, die den Rückbau getätigt hat. Die Abzugsfähigkeit beginnt mit der Planung, gefolgt von der korrekten Deklaration. Die Beweislast liegt bei den Steuerpflichtigen. Die Steuerbehörden verlangen, dass die Kosten für den Rückbau und für Energiesparen getrennt von den übrigen Kosten ausgewiesen werden. Fachmännische Beratung hilft in einem solchen Fall Liegenschaftsbesitzern, ihre Steuerrechnung zu senken und etwas Gutes für die Umwelt zu tun.

■ Roger Lüdi ist Senior Finanzplaner bei der Graubündner Kantonalbank, gkb.ch/vorsorgen