

Energetische Sanierungen im Steuerfokus

Die steuerliche Abzugsfähigkeit der Kosten für energetische Sanierungen von Gebäuden ist für Eigentümer ein wichtiges Thema, das in der Politik immer wieder aufgegriffen wird. Auch im Rahmen der Energiestrategie 2050 ist der Steuerabzug für energetische Sanierungen an Gebäuden im Fokus. Der Fiskus will dabei die Anreize in der Regel beschränken oder nicht ausbauen. Dabei wäre die Stärkung dieser Anreize ein wichtiges Mittel, um dem Ziel der Energiestrategie näherzukommen. Zudem sind alle Immissionsverursacher gehalten, ihren Teil an die Verwirklichung der Energiestrategie 2050 beizutragen, nicht allein die Grundeigentümer.



Von **Pavlo Stathakis**
Rechtsanwalt
Hauseigentümergeverband Schweiz

Vor allem Private betroffen

Heute befinden sich über 70% aller Wohneinheiten in Privateigentum – werden also nicht von Immobiliengesellschaften, Genossenschaften etc. gehalten. Nach geltendem Recht können Eigentümer von Gebäuden im Privatvermögen nur werterhaltende Kosten für das Gebäude (Unterhalt) steuerlich abziehen, nicht aber Kosten für Arbeiten, die eine Wertvermehrung des Gebäudes zur Folge haben. Letztere Kosten können zum Anlagewert der Liegenschaft gezählt werden und spielen insbesondere bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer eine Rolle. Demgegenüber entfällt diese Abgrenzung bei energetischen Sanierungen. Diese sind per se bei der direkten Bundessteuer sowie in den meisten Kantonen steuerlich abzugsfähig. Ausnahmen davon bilden z.B. die Kantone Graubünden, Tessin und Luzern, die

keinen solchen Abzug zulassen. Privateigentümer von Neubauten sind zudem gehalten, fünf Jahre zu warten, bevor sie energiesparende Massnahmen ergreifen. Sie laufen sonst Gefahr, dass die Steuerbehörden die Aufwendungen zu den Anschaffungskosten zählen und die Abzugsfähigkeit verneinen (Urteil 7C_727/2012 bzw. 7C_729/2012 des Bundesgerichts vom 18.12.2012).

Bei Gebäuden im Geschäftsvermögen Selbständigerwerbender sowie bei Gebäuden im Eigentum von juristischen Personen sind (energetische) Sanierungen nur steuerlich abziehbar, wenn sie geschäftsmässig begründet sind. Ist eine (energetische) Sanierung in Planung, so ist es ratsam, vorgängig mit der Steuerbehörde abzuklären, ob die Investition als geschäftsmässig begründet angesehen wird und folglich steuerlich abzugsfähig ist.

Anreize verstärken

Heute bilden die steuerlichen Abzüge für energiesparende oder umweltschonende Investitionen wichtige Anreize, damit Privateigentümer in ihre Gebäude investieren und energetisch aufrüsten. Leider hat sich der Ständerat am 23. September 2015 gegen eine Verteilung der Abzüge auf vier Steuerperioden ausgesprochen, obwohl die Eigentümer beträchtliche Kosten für die energetische Sanierung des Gebäudes auf sich nehmen. Dieser Entscheid ist bedauerlich, weil ein solcher Anreiz dem Ziel der Energiestrategie 2050 förderlich wäre.

Heute werden umfassende energetische Sanierungen dadurch gehemmt, dass die Investitionen nur in dem Jahr der effektiven Aufwendungen steuerlich abzugsfähig sind. Für Privateigentümer bedeutet dies, dass sie zwar im Renovationsjahr oft gar keine Steuern

zahlen, im Folgejahr aber bereits wieder voll steuerpflichtig sind. Deshalb wird mit kleinen Sanierungsschritten gearbeitet, die über mehrere Jahre verteilt werden und somit eine sinnvolle energetische Gesamtsanierung verhindern. Es ist hingegen begrüssenswert, dass der Ständerat keinen energetischen Mindeststandard für die Abzugsfähigkeit solcher Investitionen will. Eine solche Mindestanforderung wäre schwierig zu definieren gewesen und hätte Kantone und Gemeinden bei der Umsetzung vor erhebliche praktische Schwierigkeiten gestellt.

Auch wertvermehrende Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen lösen jedoch wichtige Impulse auf Produktion (insbesondere der Baubranche) und Beschäftigung aus, was jeweils etwas vergessen geht. Diese Investitionen wiederum vermindern die Arbeitslosigkeit, entlasten die Sozialwerke und führen zur Bildung neuen Steuersubstrats. Diese wichtigen Impulse gilt es mit der Energiestrategie zu verstärken.

Gerechte Verteilung

Der Gebäudepark hat bereits einen grossen Beitrag für Energieeinsparungen geleistet und wird dies auch weiterhin tun; es braucht dazu jedoch Anreize für die Eigentümer. Energetische Sanierungen sind nicht gratis zu haben. Gemäss jetzigem Stand der Vorlage sollen jedoch die Industrie und der Verkehr geschont werden. Das ist nicht rechtens, denn alle Immissionsverursacher müssen ihren Teil zur Erreichung des Energieziels leisten. Es kann nicht sein, dass dieses Ziel allein auf dem Buckel der Grundeigentümer erreicht wird.

pavlo.stathakis@hev-schweiz.ch
www.hev-schweiz.ch