



Richtige Vorbereitung der neuen Steuerpraxis

# Neues Energiegesetz und Totalrevision der Liegenschaftskostenverordnung



**Mit der Volksabstimmung vom 21. Mai 2017 sagten die Schweizer Ja zum ersten Paket des neuen Energiegesetzes (Energiestrategie 2050).**

Das neue Gesetz führt zu einer Ausweitung des bisherigen Abzugs für Liegenschaftsunterhaltskosten und zu einer Totalrevision der Liegenschaftskostenverordnung. Was auf den ersten Blick nicht besonders revolutionär erscheint, erlaubt ab 1. Januar 2020 Steueroptimierungen in einem noch nie dagewesenen Umfang.

Nebst energiesparenden Investitionskosten können neu auch Abbruchkosten der alten

Liegenschaft wie Demontage von Installationen, Abbrucharbeiten sowie Entsorgung des Bauabfalles wie auch die Erstellungskosten eines Ersatzbaus unter gewissen Voraussetzungen analog den Unterhaltskosten steuerlich geltend gemacht werden. Dies jedoch nur, sofern der Ersatzneubau auf dem gleichen Grundstück errichtet wird und eine gleichartige Nutzung aufweist. Nicht akzeptiert werden Kosten für die Altlastensanierung des Bodens, Planierungsarbeiten sowie Aushubarbeiten. →



Ein weiteres Novum bei der Steuererklärung für natürliche Personen ist die Aufteilung der Unterhaltskosten auf die zwei nachfolgenden Steuerperioden, sofern die Kosten im Jahr der Liegenschaftssanierung noch nicht mit Einkommen verrechnet werden konnten. Oftmals führten umfangreiche Sanierungen mit hohen Unterhaltskosten zu einem negativen Steuereinkommen. Dank der neuen Gesetzgebung können Unterhaltskosten, die steuerlich noch nicht mit Einkommen verrechnet werden konnten, auf die nächsten zwei Perioden übertragen werden, siehe unser Beispiel.

Die Neuerungen gelten bei der direkten Bundessteuer ab 1. Januar 2020 und sollten bei den Kantons- und Gemeindesteuern zum gleichen Zeitpunkt zur Anwendung kommen.

Diese Gesetzesanpassungen eröffnen neue Steuerplanungsmöglichkeiten. Darum planen Sie einen grösseren Umbau sorgfältig mit dem Ziel, die höchstmöglichen Steuereinsparungen zu erzielen, damit der steuerlich abzugsfähige Liegenschaftsaufwand vollumfänglich mit dem steuerbaren Einkommen verrechnet werden kann. ●

Steuerperiode	2020	2021	2022
Einkommen	100'000	100'000	100'000
./. Unterhaltskosten	- 300'000	0	0
<b>Ergebnis</b>	<b>- 200'000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Situation vor der neuen Liegenschaftskostenverordnung</b>			
steuerbares Einkommen	0	100'000	100'000
<b>Situation gemäss der neuen Liegenschaftskostenverordnung</b>			
steuerbares Einkommen	0	0	0
<b>Steuerersparnis</b>	<b>0</b>	<b>15'000</b>	<b>15'000</b>

Annahme: Grenzsteuersatz von 15 Prozent

Angaben in CHF

**Gerne unterstützen wir Sie dabei wie auch bei der Steuerplanung:**  
[mail@budliger.ch](mailto:mail@budliger.ch)