Verordnung FIND über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens und der dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienenden Investitionen

vom 11.12.2019 (Fassung in Kraft getreten am 01.01.2020)

Die Finanzdirektion

gestützt auf Artikel 33 Abs. 5 des Gesetzes vom 6. Juni 2000 über die direkten Kantonssteuern (DStG);

verordnet:

Art. 1 Dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienende Investitionen

[1] Als Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, gelten Aufwendungen für Massnahmen, die zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen. In Frage kommen Investitionen für den Ersatz von veralteten und die erstmalige Anbringung von neuen Bauteilen oder Installationen in bestehenden Gebäuden.

[2] Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien sind insbesondere:

a) Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle, wie:
   1. Wärmedämmung von Böden, Wänden, Dächern und Decken gegen Aussenklima, unbeheizte Räume und Erdreich,
   2. Ersetzen bestehender Fenster durch energetisch bessere Fenster,
   3. Anbringen von Fugendichtungen,
   4. Einrichten von unbeheizten Windfängen,
   5. Ersetzen von Jalousieläden, Rollläden;

b) Massnahmen zur rationellen Energienutzung bei haustechnischen Anlagen, wie z. B.:
   1. Ersatz des Wärmeerzeugers, ausgenommen ist der Ersatz durch ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen,

2. Ersatz von Wassererwärmern, ausgenommen ist der Ersatz von Durchlauferhitzern durch zentrale Wassererwärmer,

3. Anschluss an eine Fernwärmeversorgung,

4. Einbau von Wärmepumpen, Wärme-Kraft-Kopplungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Als zu fördernde erneuerbare Energien gelten: Sonnenenergie, Geothermie, mit oder ohne Wärmepumpen nutzbare Umgebungswärme, Windenergie und Biomasse inkl. Holz oder Biogas; die Nutzung der Wasserkraft wird im Rahmen des Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG) [1)] nicht gefördert,

5. Einbau und Ersatz von Installationen, die in erster Linie der rationellen Energienutzung dienen, wie:

5.1. Regelungen, thermostatische Heizkörperventile, Umwälzpumpen, Ventilatoren,

5.2. Wärmedämmungen von Leitungen, Armaturen oder des Heizkessels,

5.3. Messeinrichtungen zur Verbrauchserfassung und zur Betriebsoptimierung,

5.4. Installationen im Zusammenhang mit der verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung,

6. Kaminsanierung im Zusammenhang mit dem Ersatz eines Wärmeerzeugers,

7. Massnahmen zur Rückgewinnung von Wärme, z. B. bei Lüftungs- und Klimaanlagen;

c) Kosten für energietechnische Analysen und Energiekonzepte;

d) Kosten für den Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Stromverbrauch, wie Kochherden, Backöfen, Kühlschränken, Tiefkühlern, Geschirrspülern, Waschmaschinen, Beleuchtungsanlagen usw., die im Gebäudewert eingeschlossen sind.

[3] Werden die Massnahmen durch öffentliche Gemeinwesen subventioniert, so kann die steuerpflichtige Person nur die Kosten abziehen, die sie selbst trägt.

Art. 2 Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau

[1] Als abziehbare Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau gelten die Kosten der Demontage von Installationen, des Abbruchs des vorbestehenden Gebäudes sowie des Abtransports und der Entsorgung des Bauabfalls.

---

1) SR 642.11

[2] Nicht abziehbar sind insbesondere die Kosten von Altlastensanierungen des Bodens und von Geländeverschiebungen, Rodungen, Planierungsarbeiten sowie Aushubarbeiten im Hinblick auf den Ersatzneubau.

[3] Die steuerpflichtige Person hat der Kantonalen Steuerverwaltung (KSTV) den beabsichtigen Rückbau der Liegenschaft vor Beginn der Arbeiten zu melden und ihr die abziehbaren Kosten, gegliedert nach Demontage-, Abbruch-, Abtransport- und Entsorgungskosten, in einer separaten Abrechnung zuhanden der zuständigen Steuerbehörde auszuweisen.

[4] Rückbaukosten sind nur insoweit abziehbar, als der Ersatzneubau durch dieselbe steuerpflichtige Person vorgenommen wird.

Art. 3 Ersatzneubau

[1] Als Ersatzneubau gilt ein Bau, der nach Abschluss des Rückbaus eines Wohngebäudes oder eines gemischt genutzten Gebäudes innert angemessener Frist auf dem gleichen Grundstück errichtet wird und eine gleichartige Nutzung aufweist.

Art. 4 Auf die beiden nachfolgenden Steuerperioden übertragbare Kosten

[1] Können die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienenden Investitionskosten oder die Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau im Jahr der angefallenen Aufwendungen nicht vollständig steuerlich berücksichtigt werden, so können die verbleibenden Kosten auf die folgende Steuerperiode übertragen werden.

[2] Können die übertragenen Kosten auch in dieser Steuerperiode nicht vollständig steuerlich berücksichtigt werden, so können die verbleibenden Kosten auf die folgende Steuerperiode übertragen werden.

[3] Der Übertrag erfolgt, sofern das Reineinkommen negativ ist.

[4] Werden Kosten auf eine folgende Steuerperiode übertragen, so kann auch in dieser Steuerperiode kein Pauschalabzug geltend gemacht werden.

[5] Erfolgt nach Vornahme des Ersatzneubaus ein Wohnsitzwechsel innerhalb der Schweiz oder eine Eigentumsübertragung der Liegenschaft, so behält die steuerpflichtige Person das Recht, die verbleibenden übertragbaren Kosten abzuziehen. Dies gilt auch bei Wegzug ins Ausland, wenn die Liegenschaft im Eigentum der steuerpflichtigen Person verbleibt.

Art. 5 Abziehbare Kosten

[1] Abziehbar sind insbesondere folgende Kosten:

a) Unterhaltskosten:

1. Auslagen für Reparaturen und Renovationen, die nicht wertvermehrende Aufwendungen darstellen,

2. Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds (Art. 712l ZGB [2)]) von Stockwerkeigentumsgemeinschaften, sofern diese Mittel nur zur Bestreitung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden,

3. Betriebskosten: wiederkehrende Gebühren für Kehrichtentsorgung (nicht aber Gebühren, die nach dem Verursacherprinzip erhoben werden); Abwasserentsorgung, Strassenbeleuchtung und -reinigung, Strassenunterhaltskosten; Liegenschaftssteuern, die als Objektsteuern gelten; Entschädigungen an den Hauswart; Kosten der gemeinschaftlich genutzten Räume, des Lifts usw., soweit der Hauseigentümer hierfür aufzukommen hat;

b) Versicherungsprämien: Sachversicherungsprämien für die Liegenschaft (Brand-, Wasserschaden-, Glas- und Haftpflichtversicherungen, nicht aber Hausratversicherungen);

c) Kosten der Verwaltung: Auslagen für Porto, Telefon, Inserate, Formulare, Betreibungen, Prozesse, Entschädigungen an Liegenschaftsverwalter usw. (nur die tatsächlichen Auslagen, keine Entschädigung für die eigene Arbeit des Hauseigentümers).

Art. 6 Nicht abziehbare Kosten

[1] Nicht abziehbar sind insbesondere folgende Unterhaltskosten:

a) einmalige Beiträge des Grundeigentümers, wie Strassen-, Trottoir-, Schwellen-, Werkleitungsbeiträge, Anschlussgebühren für Kanalisation, Abwasserreinigung, Wasser, Gas, Strom, Fernseh- und Gemeinschaftsantennen usw.;

b) Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten, die mit dem Betrieb der Heizanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen, insbesondere Energiekosten;

c) Wasserzinsen, ausser diejenigen, die der Grundeigentümer für vermietete Objekte selber übernimmt und nicht auf die Mieter überwälzt;

d) Verwaltungskosten, Entschädigungen an den Hauswart, Gartenunterhalt (Rasen, Hecken, Bäume usw.) für die von den Eigentümern selbst genutzten Liegenschaften.

[2)] SR 210

Art. 7 Nicht abziehbare Investitionen

[1] Aufwendungen für energiesparende und dem Umweltschutz dienende Investitionen bei der Erstellung oder Erweiterung eines Gebäudes können nicht in Abzug gebracht werden. Dasselbe gilt für früher unbeheizte Räume, die in beheizbare Räume umgewandelt werden.

Art. 8 Pauschalabzug

[1] Die steuerpflichtige Person kann einen Pauschalabzug geltend machen anstelle der tatsächlichen Kosten:

a) des Unterhalts;

b) der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften;

c) der Verwaltung durch Dritte;

d) der Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen;

e) der Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau;

f) der Versicherungsprämien.

[2] Der Pauschalabzug beträgt:

a) 10 % des Bruttoertrages der Mieten oder des für die Einkommenssteuer massgebenden Eigenmietwertes, wenn das Gebäude zu Beginn der Steuerperiode bis zu 10 Jahre alt ist;

b) 20 % des Bruttoertrages der Mieten oder des für die Einkommenssteuer massgebenden Eigenmietwertes, wenn das Gebäude zu Beginn der Steuerperiode älter als 10 Jahre ist.

[3] Ein Pauschalabzug kommt nicht in Betracht für folgende Liegenschaften:

a) Liegenschaften, die Bestandteil des Geschäftsvermögens sind;

b) Liegenschaften, die von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt werden;

c) nicht überbaute Liegenschaften (Lager-, Parkplätze usw.);

d) Liegenschaften, für welche die steuerpflichtige Person einen Baurechtszins erhält.

[4] Die steuerpflichtige Person kann in jeder Steuerperiode und für jede Liegenschaft zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und dem Pauschalabzug wählen.

Änderungstabelle – Nach Beschlussdatum

Beschluss	Berührtes Element	Änderungstyp	Inkrafttreten	Quelle (ASF seit 2002)
11.12.2019	Erlass	Grunderlass	01.01.2020	2019_101

Änderungstabelle – Nach Artikel

Berührtes Element	Änderungstyp	Beschluss	Inkrafttreten	Quelle (ASF seit 2002)
Erlass	Grunderlass	11.12.2019	01.01.2020	2019_101