

Nicht nur Energie, auch Steuern sparen

Wertvermehrnde Investitionen am eigenen Heim können nicht von den jährlichen Steuern abgezogen werden – ausser sie senken den Energieverbrauch.

Von Paul Knüsel *



Die Kosten für energetisch bessere Fenster dürfen abgezogen werden.

Ein dringender Tipp des Steuerberaters an die Hausbesitzer: Sämtliche Rechnungen einer Renovation sind im Original aufzubewahren. Beim späteren Verkauf der Liegenschaft können die wertvermehrnden Investitionen nämlich von der Grundstücksgewinnsteuer abgezogen werden. Ausserdem erlaubt das Steueramt des Kantons Zürich schon vorher grosszügige Abzüge. Die Kosten für dringende Reparaturen und den Ersatz baufälliger Gebäudeteile sind von den Steuern ebenso abzugsberechtigt wie Massnahmen zur energetischen Verbesserung. Für detaillierte Auskünfte gibt das Steueramt ein Merkblatt ab, auf welchem der Katalog der abzugsberechtigten Instandhaltungsarbeiten aufgeführt ist. Dieser weist zum einen aus, ab wann, und zum andern,

zu welchen Teilen die jeweiligen Aufwandpositionen abgerechnet werden können – vollständig, zur Hälfte oder zu zwei Dritteln. Die Aufstellungen werden laufend aktualisiert und sind über Internet abrufbar.

Die Lektüre hilft auf jeden Fall weiter: Denn Investitionen, die bei einer Sanierung für die Reduktion des Energieverbrauchs getätigt werden, sind grundsätzlich abzugsberechtigt. Dazu gehören Aufwendungen für Massnahmen, welche zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen. Abgezogen werden dürfen ebenfalls die Honorare für den Energieplaner.

Eine Ausnahme ist hingegen der Einbau eines Wintergartens, obwohl dieser oft zur passiven Nutzung von Sonnenenergie dient. Obwohl der Anbau damit den Energieverbrauch im Wohnhaus senken hilft, kann dafür nichts von den Steuern abgezogen werden. Die Steuerbehörden beurteilen den Wintergarten ebenso wie der nachträgliche Einbau eines Cheminées in erster Linie als Komfortgewinn.

Analog zu den Unterhaltskosten gelten allerdings auch für energiesparende Eingriffe am Wohnhaus Wartefristen. Während der ersten fünf Jahre nach dem Liegenschaftserwerb sind die Aufwendungen für energetisch bessere Fenster nur zur Hälfte von den Steuern abzugsfähig. Danach darf der gesamte Betrag abgezogen werden.

Der Zeitplan für den Gebäudeunterhalt ist somit auf diese Abzugspraxis auszurichten. Allein aus steuerlichen Gründen kann es vorteilhaft sein, die Renovationsarbeiten auf mehrere Jahre zu verteilen. Das flexible Handhaben der Steuerdeklaration kommt dabei entgegen. Steuerabzüge für den Unterhalt werden zwar meistens pauschal vorgenommen. Aber die Steuerämter lassen jeweils mit sich reden und gewähren bei Bedarf eine individuelle Regelung. So können sämtliche Kosten berücksichtigt werden – vorausgesetzt, die Rechnungsbelege sind noch vorhanden.

Weitere Informationen:

www.steuern.ch/html/erlasse_merkblaetter/index.htm

* Paul Knüsel ist Journalist bei den Oerlikon Journalisten.

Beispiele für Abzüge

Unterhaltsarbeiten		Abzugsquote bis 5 Jahre nach Erwerb	Abzugsquote danach
Fassade	Neuanstrich	1/1	1/1
	Verkleidung (Eternit, Alu)	2/3	2/3
	Wärmedämmung	1/2	1/1
Fenster	Reparatur, gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1
	Ersatz energetisch verbessert	1/2	1/1
Windfang	Reparatur, gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1
	Neubau	1/2	1/1
Sonnenstoren	Reparatur, gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1
	Neubau	–	–
Fenster-/Rollläden	Reparatur, gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1
	Neubau	1/2	1/1
Brandmauer	Anordnung Feuerpolizei	1/1	1/1
	Reparatur, gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1
	Neubau	1/2	1/1
Balkone, Terrassen	Bodenabdichtung	2/3	2/3
	Reparatur, gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1
	Isolieren des Bodens	1/2	1/1
Wintergarten	Neueinbau	–	–
	Reparatur, gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1
Dach	Reparatur, gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1
	Stockausbau	–	–
Gebäude innen	Herausbrechen, Neubau von Wänden	–	–
	Reparatur, gleichwertiger Ersatz von Wänden	1/1	1/1
	Wandbeschichtung, -verkleidung	1/2	1/1
Türen, Treppen	Reparatur, gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1
Sanitär	Reparatur, gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1
Küche	Reparatur, gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1
Heizung	Reparatur, gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1
	Installation mit Energiespareffekt	1/2	1/1
Kamin	Reparatur, gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1
	Sanierung bei Ersatz des Wärmeerzeugers	1/2	1/1
Fernwärme	Ausserbetriebnahme bisherige Heizung und Anschluss an Fernwärmeverbund	1/2	1/1
Boiler	Reparatur, gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1
	Neueinrichtung bei bestehendem Heizkessel	1/2	1/1
Lüftung	Reparatur, gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1
	Verzicht auf Klimatisierung	1/2	1/1
Planung	Allgemeine Renovationsarbeiten	1/1	1/1
	Energieanalyse und Energiekonzept	1/2	1/1

Braun: Energiesparmassnahmen

Quelle: Steueramt des Kantons Zürich