

---

**Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie Rückbaukosten bei Ersatzneubauten**

---

**1. Grundsatz**

Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, sind den Unterhaltskosten gleichgestellt, soweit sie bei der direkten Bundessteuer abziehbar sind (Art. 44 Abs. 2 zweiter Satz StG). Den Unterhaltskosten gleichgestellt sind seit dem Steuerjahr 2020 auch die Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau (Art. 44 Abs. 2 dritter Satz StG).

Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau sind seit dem Steuerjahr 2020 in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in der die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können (Art. 44 Abs. 2bis StG).

**2. Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen**

Ob eine Aufwendung dem Energiesparen und dem Umweltschutz dient und damit abzugsfähig ist, richtet sich nach dem Recht der direkten Bundessteuer. Gestützt auf Art. 32 Abs. 2 zweiter Satz DBG hat der Bundesrat die Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer vom 9. März 2018 (SR 642.116; Liegenschaftskostenverordnung, LKV) und das Eidgenössische Finanzdepartement die Verordnung über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien vom 24. August 1992 (SR 642.116.1) erlassen, welche die entsprechenden Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen näher umschreiben. Nach diesen Verordnungen fallen darunter:

- Massnahmen zur rationellen Energieverwendung;
- Massnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien;
- Massnahmen zur rationellen Energienutzung bei haustechnischen Anlagen;
- Kosten für energietechnische Analysen und Konzepte;
- Kosten für den Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Stromverbrauch.

Die Kosten für entsprechende Massnahmen sind gemäss Art. 1 Abs. 1 Satz 2 LKV nur dann abzugsfähig, wenn sie sich auf den Ersatz von veralteten und die erstmalige Anbringung von neuen Bauteilen oder Installationen in bestehenden Gebäuden beziehen. Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen in Neubauten einschliesslich die "Aushöhlung" von Altliegenschaften gelten hingegen vollumfänglich als Anlagekosten.

Im Einzelnen werden die abziehbaren Massnahmen in Ziff. 10 umschrieben und in StB 44 Nr. 3 in tabellarischer Form dargestellt.

**3. Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau**

Den Unterhaltskosten gleichgestellt sind seit dem 1. Januar 2020 auch die Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau.

Als Rückbaukosten gelten die Kosten der Demontage von Installationen, des Abbruchs des vorbestehenden Gebäudes sowie des Abtransports und der Entsorgung des Bauabfalls (Art. 2 Abs. 1 LKV).

Nicht abziehbar sind insbesondere die Kosten von Altlastensanierungen des Bodens und von Geländeverschiebungen, Rodungen, Planierungsarbeiten sowie Aushubarbeiten im Hinblick auf einen Ersatzneubau (Art. 2 Abs. 2 LKV).

Die steuerpflichtige Person hat die abziehbaren Kosten, gegliedert nach Demontage-, Abbruch-, Abtransport- und Entsorgungskosten, in einer separaten Abrechnung auszuweisen (Art. 2 Abs. 3 LKV).

Der Ersatzneubau muss (kumulativ):

- durch dieselbe steuerpflichtige Person vorgenommen werden wie der Rückbau;
- auf dem gleichen Grundstück errichtet werden wie das vorbestehende Gebäude;
- eine gleichartige Nutzung aufweisen wie das vorbestehende Gebäude;
- und innert 3 Jahren nach erfolgtem Rückbau errichtet werden.

#### **4. Abgrenzung Unterhalt / Wertvermehrung**

Aufgrund der gesetzlichen Gleichstellung von Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie Rückbaukosten bei Ersatzneubauten mit Unterhaltskosten ist eine Unterscheidung von Werterhalt und Wertvermehrung für den Abzug nicht notwendig. Die Kosten sind aber zwingend im Rahmen der Einkommenssteuer geltend zu machen und können, falls dies "vergessen" wurde, nicht später bei der Grundstückgewinnsteuer "nachgeholt" werden (BGer 2C\_926/2019 vom 12. Mai 2020, E. 2.2.5).

#### **5. Liegenschaft des Privatvermögens oder des Geschäftsvermögens**

Die Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen sowie Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau sind gemäss Art. 44 Abs. 2 StG nur abziehbar, wenn sie an einem Grundstück des Privatvermögens getätigt werden.

Die ökologisch motivierte Zielsetzung dieses Steuerabzugs spricht jedoch dafür, Privatvermögen und Geschäftsvermögen bezüglich der Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen sowie Rückbaukosten gleich zu behandeln. Investitionen dieser Art in bestehenden Gebäuden und Anlagen können daher im geschäftlichen Bereich sofort vollständig abgeschrieben werden. In Neubauten unterliegen die Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen jedoch den Normalabschreibungssätzen für die entsprechende Immobilie, mit der sie von Anfang an verbunden sind (StB 41 Nr. 2).

#### **6. Höhe des Abzuges**

- Rechtslage bis und mit Steuerperiode 2009

Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, sind in den zwei Jahren nach dem Erwerb der Liegenschaft zur Hälfte und nachher vollumfänglich den abziehbaren Unterhalts- bzw. Instandhaltungskosten gleichgestellt.

- Rechtslage ab Steuerperiode 2010

Infolge Aufhebung von Art. 8 aLKV sind ab 1. Januar 2010 Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, bei bestehenden Bauten vollumfänglich abzugsfähig.

Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen, die zwar nach dem Bezug eines neuen Gebäudes getätigt oder bezahlt werden, aber in unmittelbarem, projektbezogenem Zusammenhang mit dem Neubau stehen, gelten als ursprüngliche Anlagekosten und nicht als abzugsfähige Gewinnungskosten. Beträgt der Zeitraum zwischen Erstellung des Neubaus und den Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen mehr als 2 Jahre, so wird von einer bestehenden Baute ausgegangen.

Die Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen sowie Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau können nur zusammen mit den tatsächlichen Kosten für Unterhalt, Versicherungsprämien, Verwaltung und allenfalls Denkmalpflege geltend gemacht werden. Wird die Pauschale anstelle des Abzugs der tatsächlichen Kosten beansprucht, entfällt ein zusätzlicher Abzug (Art. 5 Abs. 1 LKV).

## **7. Zeitpunkt des Abzugs**

Die Aufwendungen sind im privaten Bereich im Zeitpunkt der Rechnungstellung abzugsfähig. Der Steuerpflichtige trägt dafür die Beweislast. Die Belege sind auf Verlangen einzureichen.

## **8. Auf die beiden nachfolgenden Steuerperioden übertragbare Kosten**

### **8.1. Grundsatz**

Art. 44 Abs. 2bis StG sieht seit der Steuerperiode 2020 eine maximal mögliche Verteilung von abzugsberechtigten Kosten auf drei Steuerperioden vor. Die Verteilung von energiesparenden und umweltschonenden Investitionskosten sowie von Rückbaukosten, die im Hinblick auf einen Ersatzneubau anfallen, wird aber nicht ins Ermessen der steuerpflichtigen Person gestellt. Die Übertragungsmöglichkeit auf eine Folgeperiode besteht nur, sofern diese in der laufenden Steuerperiode steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden konnten.

Für die Ermittlung der übertragbaren Kosten wird auf das Reineinkommen abgestellt. Der Übertrag erfolgt, sofern das Reineinkommen der laufenden Steuerperiode negativ ist (Art. 4 Abs. 3 LKV).

Werden Kosten auf eine folgende Periode übertragen, so kann auch in dieser Steuerperiode kein Pauschalabzug geltend gemacht werden (Art. 4 Abs. 4 LKV).

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. 4 Abs. 5 LKV).

Mit dem Tod des bisherigen Eigentümers gehen dessen Rechte und Pflichten aus dem Steuerrechtsverhältnis grundsätzlich auf die Erben über. Aufgrund der fehlenden Subjektivität gehen jedoch die vom Erblasser vorgetragenen und noch nicht verrechneten Kosten nicht auf die Erben über (vgl. BGer 2C\_986/2017 vom 28. Juni 2018, E.4.4).

## 8.2. Berechnung des Übertrags

Für die Berechnung der übertragbaren Kosten sind immer zuerst die Gewinnungskosten und allgemeinen Abzüge der laufenden Steuerperiode vom Einkommen in Abzug zu bringen. Danach sind die übertragbaren Kosten der laufenden Periode abzuziehen. Resultiert dann immer noch ein Überschuss, können allfällige abzugsfähige Verlustvorträge aus selbständiger Erwerbstätigkeit und/oder übertragbare Kosten früherer Jahre verrechnet werden. Die vorgetragenen Abzüge sind in der Reihenfolge des Ablaufs der Übertragbarkeit zu verrechnen.

## 8.3. Rechtsschutzinteresse

Resultiert in der Veranlagungsberechnung ein negatives steuerbares Einkommen, lautet das Dispositiv der Veranlagungsverfügung auf null. Mit einer "Nullveranlagung" wird die Höhe von allfällig übertragbaren Kosten nicht rechtsverbindlich festgelegt, selbst wenn diese aus Informationsgründen der Veranlagungsberechnung oder -verfügung zu entnehmen ist. Gegen diese Information kann mangels Rechtsschutzinteresse kein Rechtsmittel erhoben werden. Die Veranlagungsbehörde kann somit bei der Verrechnung von Einkommen in der Folgeperiode auf die Höhe der übertragbaren Kosten zurückkommen.

## 8.4. Beispiel (Veranlagung 2020)

Einkommen und Abzüge	Betrag	Übertragbarkeit	Ablauf der Übertragbarkeit
Unselbständiges Erwerbseinkommen	70'000		
Einkünfte aus selbständiger Erwerbstätigkeit	-5'000	Ja	2027
Eigenmietwert Wohneigentum	15'000		
Liegenschaftsunterhalt:			
- Energiesparmassnahmen	-45'000	Ja	2022
- Übriger Liegenschaftsunterhalt	-50'000	Nein	
Berufsauslagen	-9'000	Nein	
Schuldzinsen	-6'000	Nein	
Versicherungsabzug	-4'000	Nein	
<b>Reineinkommen</b>	<b>-34'000</b>		
Verlustvortrag 2014	-3'000	Ja	2021
Kinderabzug	-10'200	Nein	
<b>Steuerbares Einkommen</b>	<b>0</b>		

Zuerst sind immer die Verluste sowie die übrigen vortragbaren Abzüge aus der laufenden Steuerperiode mit dem Einkommen der betreffenden Steuerperiode zu verrechnen. Erst danach werden die vorgetragenen Abzüge nach der Reihenfolge des Ablaufs verrechnet.

Wenn bereits nach Verrechnung der übertragbaren Abzüge ein negatives Reineinkommen resultiert, sind diese in der Reihenfolge des Ablaufs der Übertragbarkeit zu berücksichtigen. Resultiert hingegen ein positives Reineinkommen, dann können noch allfällige vorgetragene Abzüge verrechnet werden. Für die Berücksichtigung der Abzüge ergibt sich somit folgende Reihenfolge:

Einkommen und Abzüge	Betrag	Übertragbarkeit	Ablauf der Übertragbarkeit
Unselbständiges Erwerbseinkommen	70'000		
Eigenmietwert Wohneigentum	15'000		
Liegenschaftsunterhalt:			
- Übriger Liegenschaftsunterhalt	-50'000	Nein	

Berufsauslagen	-9'000	Nein	
Schuldzinsen	-6'000	Nein	
Versicherungsabzug	-4'000	Nein	
<b>Reineinkommen vor Berücksichtigung der übertragbaren Abzüge der laufenden Steuerperiode</b>	<b>16'000</b>		
Einkünfte aus selbständiger Erwerbstätigkeit	-5'000	Ja	2027
Energiesparmassnahmen	-45'000	Ja	2022
<b>Reineinkommen nach Berücksichtigung der übertragbaren Abzüge der laufenden Steuerperiode</b>	<b>-34'000</b>		
Verlustvortrag 2014	-3'000	Ja	2021
Kinderabzug	-10'200	Nein	
<b>Steuerbares Einkommen</b>	<b>0</b>		

Von den Energiesparmassnahmen in der Höhe von Fr. 45'000.-- können Fr. 16'000.-- in der laufenden Steuerperiode berücksichtigt werden. Somit werden von den 2020 getätigten Energiesparmassnahmen Fr. 29'000.-- auf das Steuerjahr 2021 vorgetragen (Ende Ablauf der Übertragbarkeit: 2022). Der Verlust aus der laufenden Steuerperiode von Fr. 5'000.-- kann ebenfalls vorgetragen werden (Ende Ablauf der Übertragbarkeit: 2027). Aufgrund des negativen Reineinkommens der laufenden Steuerperiode kann der Verlustvortrag aus dem Steuerjahr 2014 nicht berücksichtigt werden.

## 9. Beiträge von Kanton, Gemeinde und Dritten

Bund und Kanton wollen mit dem gemeinsamen Gebäudeprogramm den Energieverbrauch im Schweizer Gebäudepark erheblich reduzieren und den CO<sub>2</sub>-Ausstoss senken ([www.dasgebaeudeprogramm.ch](http://www.dasgebaeudeprogramm.ch)). Mit dem Gebäudeprogramm und dem kantonalen Förderungsprogramm werden Fördergelder für Investitionen in Energieeffizienz zugesprochen. Die Zusicherung und Überweisung eines Beitrages erfolgen durch den Kanton ([www.sg.ch/umwelt-natur/energie.html](http://www.sg.ch/umwelt-natur/energie.html)).

Ausserdem gibt es auch st.gallische Gemeinden, die für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen Beiträge leisten.

Teilweise unterstützen schliesslich auch Dritte mit Aktionen und Programmen Investitionen zur Steigerung der Energieeffizienz.

Bei einem Grundstück im Privatvermögen sind die abziehbaren Energiesparmassnahmen um die erhaltenen Beiträge zu kürzen.

Wenn die Investitionen als Anlagekosten gelten (v.a. bei Einbau in eine Neubaute), so stellen Beiträge eine Minderung der Anlagekosten dar (Art. 138 StG).

Ist das Grundstück im Geschäftsvermögen, so sind nach dem Bruttoprinzip die Anlagekosten ohne Abzug der erhaltenen Beiträge zu aktivieren. Andererseits sind die Beiträge als Ertrag zu verbuchen. Zur Möglichkeit der Sofortabschreibung vgl. oben Ziff. 5.

10. Gemäss der unter Ziff. 2 erwähnten Verordnung SR 642.116.1 und im Einvernehmen mit dem Kantonalen Amt für Umwelt und Energie werden insbesondere die nachstehenden Massnahmen als Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen anerkannt:

#### 10.1. Verbesserung der Isolation

##### **Wärmedämmung von Böden, Decken und Dächern gegen Aussenklima, unbeheizte Räume und Erdreich**

- Wärmedämmung der Decken unbeheizter Räume (Keller, Garage), die den Boden eines beheizten Raumes bilden
- Wärmedämmung des Bodens des Parterregeschosses bei nicht unterkellerten Gebäuden
- Wärmedämmung der Decke auf der obersten Geschossdecke im nicht ausgebauten Dachraum
- Wärmedämmung der Dachflächen bei ausgebauten und nicht ausgebauten Dachräumen

##### **Wärmedämmung von Wänden gegen Aussenklima und unbeheizte Räume**

- Zusätzliche Wärmedämmung auf der Aussenseite und Verbesserung des Feuchtigkeitsschutzes (Aussenisolation mit Schutzschicht gegen Witterungseinflüsse; Wärmedämmung mit hinterlüfteter Fassade)
- Lokale Sanierung von Wärmebrücken (z.B. Dachränder, Wandinnenflächen von Heizkörpernischen)
- Wärmedämmung auf der Innenseite bei Umbauten, sofern Aussenisolation nicht möglich ist
- Zusätzliche Wärmedämmung in der Luftschicht bei zweischaligem Mauerwerk
- Zusätzliche Wärmedämmung an Wänden gegen unbeheizte Räume (z.B. Trennwand zu unbeheizter Garage)

##### **Zusätzliche Wärmedämmung bei Decken**

- Decken von unbeheizten Räumen (Keller, Garage), die den Boden eines beheizten Raumes bilden
- Im nicht ausgebauten Dachraum auf der obersten Geschossdecke

##### **Zusätzliche Wärmedämmung bei Fenstern und Aussentüren**

- Dichtung von Fugen und Abschlüssen zur Vermeidung unerwünschter Luftwechsel
- Einrichten von unbeheizten Windfängen
- Ersatz von Fenstern, Türen und Toren (unter Einhaltung des U-Werts nach geltender Energiegesetzgebung)
- Einbau von Fensterläden, Jalousien und Rollläden (sommerlicher Wärmeschutz)

---

**10.2. Massnahmen zur Verminderung des Energieverlustes und des Energieverbrauches der haustechnischen Anlagen****Heizung / Warmwasser**

- Anpassung von Kessel, Brenner und Kamin zwecks Verbesserung des energetischen Wirkungsgrades
- Wärmedämmung von Warmwasserleitungen und Leitungen der Heizung in unbeheizten Räumen
- Steigerung der Stromeffizienz bei Anlagen zur Warmwassererzeugung

Beispiel: Ersatz eines direkt-elektrischen Wassererwärmers (Elektroboiler) durch einen Wärmepumpenboiler oder durch einen Wassererwärmer, der während der Heizperiode mit dem Wärmeerzeuger für die Raumheizung erwärmt oder vorgewärmt wird

- Einbau von Einrichtungen zur Begrenzung von Stillstandsverlusten (z.B. motorisierte Rauchgasklappen, Saugzugklappen am Kamin)
- Wesentliche Verbesserungen der Systemregelung, d.h. der Regelfähigkeit von Heizungs- und Warmwasseranlagen. Dazu gehören alle Steuerungs- und Regulierungseinrichtungen, die den Energieverbrauch wesentlich vermindern. Beispiel: Aufteilung der Heizungsanlage in zweckdienliche Heizgruppen und Automatisierung derselben sowie Einbau von thermostatischen Heizkörperventilen zwecks Ausnützung der Sonneneinstrahlung und der Fremdwärme in den Räumen

**Regel- und Messeinrichtungen**

- Einbau von Einrichtungen in zentralbeheizten Gebäuden zur Erfassung und Regulierung des Heizwärme- und Warmwasserverbrauchs der einzelnen Bezüger
- Einbau von Messeinrichtungen (Kessel, Warmwasserspeicher, Leitungen, Verteiler und Armaturen) in unbeheizten Räumen, sofern die abgestrahlte Wärme nicht in das Heizungskonzept einbezogen ist
- Einbau von Messeinrichtungen zur Verbrauchsmessung der flüssigen Brennstoffe
- Einbau von Betriebsstundenzählern bei Heizkessel, Brenner und ev. Umwälzpumpen

**Abluftanlagen / Umluft-Frischluftanlagen / Lüftungsanlagen mit Befeuchtung / Klimaanlagen**

- Massnahmen, die dazu führen, dass auf eine Klimatisierung verzichtet werden kann
- Wesentliche Verbesserungen der Systemregelung durch Einbau von Regulierungen zur zeitlich und örtlich begrenzten Einschaltung der Anlage
- Massnahmen zur Wärmerückgewinnung, Abwärmenutzung oder zur Wiederverwendung von sauberer Abluft (z.B. als Verbrennungsluft für den Kesselraum oder für die Ventilierung von untergeordneten Räumen)

### **10.3. Anpassungen der wärmetechnischen Anlagen in bestehenden Bauten für den Anschluss an die Fernwärmeversorgung**

Sie umfassen die vom Hausbesitzer zu übernehmenden Investitionen für den Anschluss an das Fernwärmenetz sowie die nötigen Anpassungskosten in der angeschlossenen Liegenschaft

### **10.4. Massnahmen zur Rückgewinnung von Wärme**

Alle zweckmässigen Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme, z.B. Wärmerückgewinnung bei klimatisierten Räumen, bei entsprechend aus- oder nachgerüsteten Cheminéeanlagen, bei Kühlwasser, bei Abwasser oder bei warmer Abluft (Abwärmenutzung)

### **10.5. Wärmeerzeugungsanlagen mit erneuerbaren Energiequellen / Wärmepumpen / Wärme-Kraft-Kopplungsanlagen**

Als erneuerbare Energiequellen gelten: Sonne, Biomasse (z.B. Holz oder Biogas), Wind, Umgebungswärme und Geothermie. Abzugsfähig sind die Anlagen an sich inkl. die notwendigen Zusatzeinrichtungen wie z.B. Wärmespeicher und Regeleinrichtungen

### **10.6. Kosten für energietechnische Analysen und Energiekonzepte**

Zu den energiesparenden Aufwendungen gehören alle Auslagen für die Erstellung energietechnischer Analysen und Energiekonzepte

Beispiele: Erstellung Gebäudeenergienachweis (GEAK), Durchführung einer Vorgehensberatung mit schriftlichem Bericht

### **10.7. Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Stromverbrauch**

Ersatz von Kochherden, Backöfen, Waschmaschinen, Beleuchtungsanlagen und dgl., soweit diese Geräte in der Gebäudeschätzung mitberücksichtigt sind und die Ersatzgeräte die Energieetikette A oder besser tragen