

Energetisch sanieren lohnt sich!

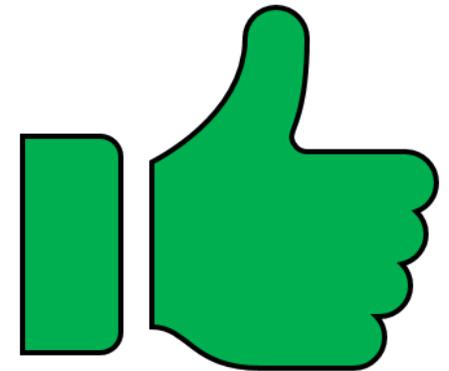
Steuerliche Vorteile einer Sanierung im Detail

Peter Kobel, lic. iur. Rechtsanwalt und Notar
Präsident HEV Langnau und Umgebung



...churz und bündig

Mit einer energetischen Sanierung sparen Sie Steuern!



Steuerliche Vorteile Investitionen in bestehende Liegenschaften

Werterhaltende Investitionen (Unterhalt)

- ▶ Zustand der Liegenschaft erhalten
- ▶ Vorteil: In der jährlichen Steuererklärung vom Einkommen abziehbar

Wertvermehrende Investitionen

- ▶ Wertsteigerung der Liegenschaft
- ▶ Vorteil: Reduktion der Grundstückgewinnsteuer bei einem Verkauf

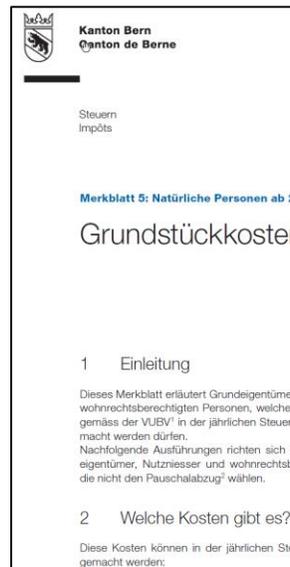
Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen

- ▶ Vorteil: In der jährlichen Steuererklärung wie Unterhalt abziehbar, selbst bei einer Wertsteigerung der Liegenschaft

Steuerliche Vorteile Investitionen in bestehende Liegenschaften

Steuerverwaltung Kanton Bern: Merkblatt 5 «Grundstückskosten»

- ▶ Welche Kosten können in welchem Umfang geltend gemacht werden



MB 5

Investitionen, die dem Energiesparen oder dem Umweltschutz (E) dienen, können wie Unterhalt zum Abzug gebracht werden. Zur Anwendbarkeit des Ausscheidungskatalogs für Liegenschaften im Geschäftsvermögen siehe Ziffer 5, Seite 1.

Massnahmen	E	Unterhalt
Gebäude aussen		
1 Aussenwände		
1.1 Fassaden, Fenster, Balkone, Storen und Fensterläden		
1.1.1 a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
b. Malerarbeiten		1/1
c. Fassadenreinigung (Hochdruck)		1/1
d. Dichtungen von Fugen und Abschlüssen zur Vermeidung unerwünschter Luftwechsel	E	1/1
1.1.2 Fassadenrenovierungen		
a. Neuanstrich, Ersatz einer bestehenden Verkleidung		1/1
b. Neuverkleidung durch Eternit, Aluminium usw. oder anderes statt Bemalung bzw. Überdecken einer vorbestandene Verkleidung		2/3
c. Renovationsarbeiten an Naturstein-Fassaden (Sandstein)		1/1
d. Fassadenisoliationsarbeiten (mind. 3 cm) inkl. Verkleidung, Anpassen der Fensterbänke und Halterungen	E	1/1
e. hinterlüftete Fassadenverkleidung im Zusammenhang mit Wärmedämmung	E	1/1
1.1.3 Isolationen		
Als Isoliationsmassnahme gilt steuerlich nur, was		
– die <i>beheizten Räume gegen aussen abgrenzt</i> (Dach, Dachboden, Aussenwände, Kellerdecke)		
– der Wärmedämmung <i>in erster Linie dient</i> und		
– eine <i>Wirkung</i> hat, die bezogen auf das Gesamtgebäude <i>erheblich ist</i> (Gerüstkosten, Projektierungsaufwendungen und Honorare nur anteilmässig)		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
b. Neuisolation	E	1/1
1.1.4 Einfach-, Doppel- und Mehrfachverglasungsfenster, Türen		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
b. Ersatz von Fenstern durch energetisch bessere Fenster als vorbestehend	E	1/1
c. Aussentüren / Garagetore (siehe Pkt. 3.1.5)		
1.1.5 Windfang		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
b. Neubau von <i>unbeheizten</i> Windfängen (ohne Schaffung von überdimensionalem zusätzlichem Raum)	E	1/1
1.1.6 Sonnenstoren		

Beispiele von Investitionen, die dem Energiesparen oder dem Umweltschutz dienen (E):

- Ersatz von bestehenden Fenstern durch energetisch bessere Fenster
- Fassadenisoliationsarbeiten
- Neuisolation
- Einbau von Wärmepumpen
- Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnen- und Windenergie
- Photovoltaikanlagen (inkl. Speicherbatterien und die Installation einer E-Ladestation, falls diese mit der eigenen Photovoltaikanlage gespeisen wird)

Steuerliche Vorteile Investitionen in bestehende Liegenschaften

Vermögenssteuer

- ▶ Ausgangslage: Investition, die zu einer Erhöhung des amtlichen Wertes führt
- ▶ Vorteil: Reduktion der Vermögenssteuer



... weitere Aspekte

Investitionshilfen für Photovoltaikanlage (Einmalvergütung)

- ▶ Werden als Einkommen besteuert

Erträge aus Stromverkauf (insbesondere Photovoltaikanlage)

- ▶ Unterliegen der Einkommenssteuer

Steuerrechtliche Unterscheidung Photovoltaikanlagen

- ▶ Ab 01.01.2024 sind neu sämtliche Photovoltaikanlagen (Aufdach, Indach, inkl. solarthermische Anlagen) von der amtlichen Bewertung ausgenommen

Mit einer energetischen Sanierung Ihrer
Liegenschaft sparen Sie Steuern!

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.