

Verordnung

vom 21. März 2001

über den Abzug der Kosten bei Privatliegenschaften und der Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, sowie der Kosten für die Restaurationsarbeiten an unbeweglichen Kulturgütern

Die Finanzdirektion

gestützt auf den Artikel 33 Abs. 2–4 des Gesetzes vom 6. Juni 2000 über die direkten Kantonssteuern (DStG);

gestützt auf das Raumplanungs- und Baugesetz vom 9. Mai 1983;

gestützt auf das Ausführungsreglement vom 18. Dezember 1984 zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 9. Mai 1983;

verordnet:

1. ABSCHNITT

Grundsatz

Art. 1 Tatsächliche Kosten oder Pauschalabzug

¹ Die steuerpflichtige Person, die Privatliegenschaften, einschliesslich Miteigentumsanteile an Grundstücken (Art. 655 Abs. 2 Ziff. 4 ZGB), besitzt, kann die notwendigen Unterhaltskosten, die Versicherungsprämien für diese Liegenschaften und die durch Drittpersonen verursachten Verwaltungskosten in Abzug bringen (Art. 33 Abs. 2 DStG).

² Anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien, der Kosten für die Restaurationsarbeiten an unbeweglichen Kulturgütern sowie der den Unterhaltskosten gleichgestellten energiesparenden Investitionen (3. Abschnitt) kann die steuerpflichtige Person einen Pauschalabzug geltend machen (Art. 33 Abs. 4 DStG).

Art. 2 Wahlmöglichkeit der steuerpflichtigen Person

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

Art. 3 Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen; Kosten für Restaurationsarbeiten an unbeweglichen Kulturgütern

Wird der tatsächliche Kostenabzug nach Artikel 1 Abs. 1 gewählt, so können zudem die Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, und die Kosten für die Restaurationsarbeiten an unbeweglichen Kulturgütern abgezogen werden.

Art. 4 Ausschluss der subventionierten Investitionen

Werden die Massnahmen nach Artikel 7 durch öffentliche Gemeinwesen subventioniert, so kann der Abzug nur auf dem Teil geltend gemacht werden, der von der steuerpflichtigen Person selbst zu tragen ist.

2. ABSCHNITT**Tatsächliche Kosten****Art. 5** Abziehbare Kosten

Abziehbar sind insbesondere folgende Kosten:

a) Unterhaltskosten:

- Auslagen für Reparaturen und Renovationen, die nicht wertvermehrende Aufwendungen darstellen;
- Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds (Art. 712f ZGB) von Stockwerkeigentumsgemeinschaften, sofern diese Mittel nur zur Bestreitung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden;
- Betriebskosten: wiederkehrende Gebühren für Kehrrichtentsorgung (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

Nicht abziehbar sind insbesondere die folgenden Unterhaltskosten:

- a) ein Teil der als Unterhaltskosten anerkannten Auslagen, die eine steuerpflichtige Person zur Instandstellung einer neuerworbenen, vom bisherigen Eigentümer vernachlässigten Liegenschaft kurz nach Anschaffung, in der Regel während der ersten fünf Jahre, aufwenden muss (Praxis des Bundesgerichts zum anschaffungsnahen Aufwand);
- b) einmalige Beiträge des Grundeigentümers, wie Strassen-, Trottoir-, Schwellen-, Werkleitungsbeiträge, Anschlussgebühren für Kanalisation, Abwasserreinigung, Wasser, Gas, Strom, Fernseh- und Gemeinschaftsantennen usw.;
- c) Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten, die mit dem Betrieb der Heizanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen, insbesondere Energiekosten;
- d) Wasserzinsen sind grundsätzlich nicht abziehbare Unterhaltskosten, ausser diejenigen, die der Grundeigentümer für vermietete Objekte selber übernimmt und nicht auf die Mieter überwälzt;
- e) Entschädigungen an den Hauswart für die von den Eigentümern selbst genutzten Stockwerkeigentumsliegenschaften.

3. ABSCHNITT

Investitionen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen

Art. 7 Abziehbare 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 das

erstmalige Anbringen 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 oder 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 DStG nicht gefördert;
 5. Einbau und Ersatz von Installationen, die in erster Linie der rationellen Energienutzung dienen, wie:
 - Regelungen, thermostatische Heizkörperventile, Umwälzpumpen, Ventilatoren,
 - Wärmedämmungen von Leitungen, Armaturen oder des Heizkessels,
 - Messeinrichtungen zur Verbrauchserfassung und zur Betriebsoptimierung,
 - 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 Klimaanlageanlagen;
- 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.

Art. 8 Nicht abziehbare Investitionen

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. 9 Abzugsquote

Die Abzugsquote für Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energie beträgt in den ersten fünf Jahren nach Anschaffung oder Erstellung der Liegenschaft 50 %, nachher 100 %.

4. ABSCHNITT

Pauschalabzug der Kosten bei Privatliegenschaften

Art. 10 Pauschalabzug

Der Pauschalabzug gemäss Artikel 1 Abs. 2 beträgt:

- a) 10 % des Bruttoertrages der Mieten oder des für die Einkommenssteuer massgebenden Eigenmietwertes, wenn das Gebäude am Ende der Steuerperiode bis zu 10 Jahre alt ist;
- b) 20 % des Bruttoertrages der Mieten oder des für die Einkommenssteuer massgebenden Eigenmietwertes, wenn das Gebäude am Ende der Steuerperiode älter als 10 Jahre ist.

Art. 11 Ausschluss des Pauschalabzuges

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.

5. ABSCHNITT

Schlussbestimmung

Art. 12 Aufhebung bisherigen Rechts

Die Verordnung vom 6. Januar 1995 über den Abzug der Kosten bei Privatliegenschaften und der Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen (SGF 631.421), wird aufgehoben.

Art. 13 Inkrafttreten und Veröffentlichung

¹ Diese Verordnung gilt ab der Steuerperiode 2001.

² Sie wird im Amtsblatt veröffentlicht und in die Amtliche Gesetzessammlung aufgenommen.