

---

## Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen

---

*Art. 34 Abs. 2 StG, § 22 Abs. 2 StV*

Nach geltendem Gesetz sind die Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, den Unterhaltskosten gleichgestellt. Folgende Massnahmen gelten als Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen:

- 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 Gleichstellung mit den Unterhaltskosten bezieht sich nur auf die Abzugsfähigkeit von den Einkünften aus unbeweglichem Privatvermögen. Sie betrifft nicht die Qualifikation der Investitionen als werterhaltende oder wertvermehrnde Aufwendungen.

Die entsprechenden Massnahmen sind nur dann abzugsfähig, wenn sie sich auf den Ersatz von veralteten und die erstmalige Anbringung von neuen Bauteilen oder Installationen im bestehenden Gebäude beziehen. Als bestehend gelten mind. fünf Jahre alte Gebäude, berechnet in der Regel ab dem Datum, ab dem die erste Schätzung des Amtes für Grundstückschätzungen gilt. Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen in Neubauten einschliesslich die Aushöhlung von Altliegenschaften gelten hingegen vollumfänglich als Anlagekosten.

Aufgrund der gesetzlichen Gleichstellung von Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen mit Unterhaltskosten ist eine Unterscheidung von Unterhalt und Wertvermehrung für den Abzug vom Einkommen nicht notwendig. Der wertvermehrnde Anteil muss indessen bei einer Veräusserung des Grundstücks für die Ermittlung der anrechenbaren Aufwendung bei der Grundstückgewinnsteuer ausgeschieden werden. Er kann nicht ein zweites Mal steuerlich abgezogen werden.

Die Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen sind nur abziehbar, wenn sie an einem Grundstück des Privatvermögens getätigt werden. Bei Liegenschaften des Geschäftsvermögens stellt sich die Frage nach der Aktivierungspflicht bzw. Aktivierungsrecht der entsprechenden Investitionen. Im Fall der Aktivierung wird den Umweltschutzinteressen dadurch Rechnung getragen, dass die entsprechenden Investitionen in den ersten beiden Jahren (gemäss Dienstanleitung Art. 30 Nr. 2 Ziff. 2) grosszügiger abgeschrieben werden können.

Die überdurchschnittlichen Abschreibungen in den ersten beiden Jahren können auch zu tieferen oder zu den für die betreffenden Anlagen üblichen Sätzen auf mehrere Jahre verteilt werden.

### **Abzug**

Die Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen können unter den Unterhaltskosten in Abzug gebracht werden.

Bei Neubauten gelten die gesamten Investitionskosten einschliesslich Energiespar- und Umweltschutzaufwendungen als Anlagekosten. Ein Abzug ist deshalb nicht möglich.

Die Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen können nur zusammen mit den tatsächlichen Kosten für Unterhalt, Versicherungsprämien, Verwaltung und allenfalls Denkmalpflege geltend gemacht werden. Wird die Pauschale anstelle des Abzuges der tatsächlichen Kosten beansprucht, entfällt ein zusätzlicher Abzug für Energiespar- und Umweltschutzaufwendungen.

Folgende bauliche Massnahmen gelten als Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen:

---

**Verbesserung der Isolation**

Zusätzliche Wärmedämmung bei Dächern und Böden

Zusätzliche Wärmedämmung bei Aussenwänden

- 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

- Bei Decken über unbeheizten Räumen (Keller, Garage).
- Im nicht ausgebauten Dachraum auf der obersten Geschossdecke.

Zusätzliche Wärmedämmung bei Fenstern und Aussentüren

- Dichtung von Fugen und Abschlüssen zur Vermeidung unerwünschter Luftwechsel.
- Einrichtung von unbeheizten Windfängen.
- Ersatz von Fenstern mit Einfachverglasung durch Fenster mit Doppelverglasung, Isolier- oder Mehrfachverglasung.
- Ersatz von Fenstern mit Doppel- oder Isolierverglasung durch Fenster mit Wärmeschutzverglasung.
- Einbau von Vorfenstern sowie zusätzlich angebrachte Fensterläden, Jalousien und Rollläden mit nachgewiesenen guten Wärmedämmeigenschaften,

**Massnahmen zur Verminderung des Energieverlustes und des Energieverbrauches der haustechnischen Anlagen**

Heizung / Warmwasser

- Anpassung von Kessel, Brenner und Kamin zwecks Verbesserung des energetischen Wirkungsgrades.

- Massnahmen, die bewirken, dass bei einer bestehenden Kombination der Warmwasseraufbereitung mit der Heizung auch im Sommer und in der Übergangszeit ein guter Wirkungsgrad gewährleistet ist.  
Beispiel: Aufbereitung des Warmwassers im Sommer und in der Übergangszeit mit einem Boiler mit elektrischem Heizeinsatz, einem Gasdurchlauferhitzer, einer Sonnenenergieanlage oder einer Wärmepumpe (z.B. Wärmepumpenboiler).
- 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 / Klimaanlage

- 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).

**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.

**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]).

**Wärmeerzeugung durch Wärmepumpen, Wärme-Kraft-Kopplungsanlagen und Anlagen mit erneuerbaren Energiequellen (Solar-, Holz-, Wind- und Biogasanlagen, Energiedach)**

Den Solaranlagen gleichgestellt sind alle anderen Anlagen mit erneuerbaren Energiequellen (Holz, Wind, Biogas) inkl. die notwendigen Zusatzeinrichtungen (z.B. Wärmespeicher, Regeleinrichtungen, jedoch ohne Niedertemperaturheizsystem [Fussbodenheizung]).

**Kosten für energietechnische Analysen und Energiekonzepte**

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