

Sitten, 04. Oktober 2021

## Weisung Nr. 4.12

# Rubrik 1110: Unterhaltskosten Liegenschaften – Abzugsfähige Rückbaukosten, Übertragungsmöglichkeit Kosten Energiesparen / Rückbau

### 1. Allgemeines

Diese Weisung stützt sich auf die neue Verordnung der ESTV, die am 1. Januar 2020 in Kraft getreten ist. Ab diesem Zeitpunkt ist es möglich, Rückbaukosten für Ersatzneubauten zum Abzug zu bringen und Energiespar-Investitionen, einschliesslich Rückbaukosten, über zwei Steuerperioden zu übertragen, wenn diese Kosten in dem Jahr, in dem sie entstanden sind, nicht vollständig steuerlich berücksichtigt werden können.

### 2. Definition Ersatzneubau

- Neu erstelltes Gebäude, das auf **dem gleichen Grundstück** wie das vorbestehende errichtet wird.
- Das Ersatzgebäude muss die **gleichartige Nutzung** haben wie das alte Gebäude.

### 3. Definition abzugsfähige Rückbaukosten

- Kosten der Demontage: Darunter fallen insbesondere die Lüftungs-, Heizungsinstallationen sowie Sanitär- und Elektroanlagen.
- Kosten des Abbruchs: Im Wesentlichen die eigentlichen Abbruchkosten des vorbestehenden Gebäudes.
- Kosten des Abtransports: Die aus dem Rückbau resultierende örtliche Verschiebung des Bauabfalls.
- Kosten der Entsorgung: Darunter fällt die auf den Rückbau zurückzuführende Beseitigung des Bauabfalls.

### 4. Definition nicht abzugsfähiger Rückbaukosten

- Altlastensanierungen des Bodens
- Geländeverschiebungen
- Rodungen
- Planierungsarbeiten und über den Rückbau hinausgehende Aushubarbeiten im Hinblick auf den Ersatzneubau

### 5. Übertrag auf zwei nachfolgende Perioden (s. Beispiele in der Beilage)

**Maximal mögliche Verteilung der Kosten auf drei Jahre.**

- Wenn sich nach Abzug der zulässigen Kosten für das laufende Jahr ein negatives Reineinkommen (Rubrik 2400) ergibt, können diese nicht berücksichtigten Ausgaben auf die nächste Steuerperiode übertragen werden.
- Verbleiben in der zweiten Steuerperiode weitere übertragbare Kosten, so sind diese in der nachfolgenden dritten Steuerperiode geltend zu machen.

**Beschränkung der Übertragungsmöglichkeit:**

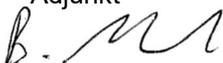
- Energiesparende und umweltschonende Investitionskosten;
- Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau;
- **Der übrige Liegenschaftsunterhalt berechtigt nicht zum Übertrag.**

### 6. Inkrafttreten

Diese Weisung tritt analog mit der Bundesverordnung am 1. Januar 2020 in Kraft

**Bernard Morand**

Adjunkt



**Beda Albrecht**

Dienstchef



**Beilage:**

<b>Exemples pour des coûts transférables (selon la réglementation des coûts de propriété)</b>			
<b>N</b>	<b>FALL 1</b>	<b>FALL 2</b>	<b>FALL 3</b>
<i>Liegenschaft</i>			
Einkommen	20'000	20'000	20'000
Ordentliche Unterhaltskosten	100'000	120'000	40'000
<b>Energiesparmassnahmen / Rückbaukosten</b>	<b>40'000</b>	<b>40'000</b>	<b>120'000</b>
Nettoeinkommen Liegenschaften	- 120'000	- 140'000	- 140'000
<i>Andere Einkommens netto</i>	100'000	60'000	60'000
<b>Rubrik 2400 (Reineinkommen)</b>	<b>- 20'000</b>	<b>- 80'000</b>	<b>- 80'000</b>

<b>N+1</b>			
<i>Liegenschaft</i>			
Einkommen	20'000	20'000	20'000
<b>Übertrag Kosten 2020</b>	<b>20'000</b>	<b>40'000</b>	<b>80'000</b>
Ordentliche Unterhaltskosten	10'000	10'000	10'000
Nettoeinkommen Liegenschaften	- 10'000	- 30'000	- 70'000
<i>Andere Einkommens netto</i>	100'000	60'000	60'000
<b>Rubrik 2400 (Reineinkommen)</b>	<b>90'000</b>	<b>30'000</b>	<b>- 10'000</b>

<b>N+2</b>			
<i>Liegenschaft</i>			
Einkommen	20'000	20'000	20'000
<b>Übertrag Kosten 2020</b>	-	-	<b>10'000</b>
Ordentliche Unterhaltskosten	10'000	10'000	80'000
Nettoeinkommen Liegenschaften	<b>10'000</b>	<b>10'000</b>	- <b>70'000</b>
<i>Andere Einkommens netto</i>		60'000	60'000
<b>Rubrik 2400 (Reineinkommen)</b>		<b>70'000</b>	<b>- 10'000</b>

<b>N+3</b>			
<i>Liegenschaft</i>			
Einkommen	20'000	20'000	20'000
<b>Übertrag Kosten 2020</b>	-	-	-
Ordentliche Unterhaltskosten	10'000	10'000	10'000
Nettoeinkommen Liegenschaften	10'000	10'000	10'000