



# Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (Liegenschaftskostenverordnung)

vom 9. März 2018

---

*Der Schweizerische Bundesrat,*

gestützt auf Artikel 32 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990<sup>1</sup>  
über die direkte Bundessteuer (DBG),

*verordnet:*

**Art. 1** Dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienende Investitionen  
(Art. 32 Abs. 2 zweiter Satz DBG)

<sup>1</sup> Als Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, gelten Aufwendungen für Massnahmen, die zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen. Diese Massnahmen beziehen sich auf den Ersatz von veralteten und die erstmalige Anbringung von neuen Bauteilen oder Installationen in bestehenden Gebäuden.

<sup>2</sup> Werden die Massnahmen durch öffentliche Gemeinwesen subventioniert, so kann die steuerpflichtige Person nur die Kosten abziehen, die sie selbst trägt.

<sup>3</sup> Das Eidgenössische Finanzdepartement bezeichnet in Zusammenarbeit mit dem Eidgenössischen Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation die den Unterhaltskosten gleichgestellten Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien im Einzelnen.

**Art. 2** Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau  
(Art. 32 Abs. 2 dritter Satz DBG)

<sup>1</sup> Als abziehbare Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau gelten die Kosten der Demontage von Installationen, des Abbruchs des vorbestehenden Gebäudes sowie des Abtransports und der Entsorgung des Bauabfalls.

<sup>2</sup> Nicht abziehbar sind insbesondere die Kosten von Altlastensanierungen des Bodens und von Geländeverschiebungen, Rodungen, Planierungsarbeiten sowie Aushubarbeiten im Hinblick auf den Ersatzneubau.

SR 642.116

<sup>1</sup> SR 642.11

<sup>3</sup> Die steuerpflichtige Person hat der zuständigen Steuerbehörde die abziehbaren Kosten, gegliedert nach Demontage-, Abbruch-, Abtransport- und Entsorgungskosten, in einer separaten Abrechnung auszuweisen.

<sup>4</sup> Rückbaukosten sind nur insoweit abziehbar, als der Ersatzneubau durch dieselbe steuerpflichtige Person vorgenommen wird.

**Art. 3** Ersatzneubau  
(Art. 32 Abs. 2 dritter Satz DBG)

Als Ersatzneubau gilt ein Bau, der nach Abschluss des Rückbaus eines Wohngebäudes oder eines gemischt genutzten Gebäudes innert angemessener Frist auf dem gleichen Grundstück errichtet wird und eine gleichartige Nutzung aufweist.

**Art. 4** Auf die beiden nachfolgenden Steuerperioden übertragbare Kosten  
(Art. 32 Abs. 2<sup>bis</sup> DBG)

<sup>1</sup> Können die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienenden Investitionskosten oder die Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau im Jahr der angefallenen Aufwendungen nicht vollständig steuerlich berücksichtigt werden, so können die verbleibenden Kosten auf die folgende Steuerperiode übertragen werden.

<sup>2</sup> Können die übertragenen Kosten auch in dieser Steuerperiode nicht vollständig steuerlich berücksichtigt werden, so können die verbleibenden Kosten auf die folgende Steuerperiode übertragen werden.

<sup>3</sup> Der Übertrag erfolgt, sofern das Reineinkommen negativ ist.

<sup>4</sup> Werden Kosten auf eine folgende Steuerperiode übertragen, so kann auch in dieser Steuerperiode kein Pauschalabzug geltend gemacht werden.

<sup>5</sup> 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. 5** Pauschalabzug  
(Art. 32 Abs. 4 zweiter Satz DBG)

<sup>1</sup> Die steuerpflichtige Person kann einen Pauschalabzug geltend machen anstelle der tatsächlichen Kosten:

- a. des Unterhalts;
- b. der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften;
- c. der Verwaltung durch Dritte;
- d. der Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen;
- e. der Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau;
- f. der Versicherungsprämien.

<sup>2</sup> Der Pauschalabzug beträgt:

- a. wenn das Gebäude zu Beginn der Steuerperiode bis zehn Jahre alt ist: 10 Prozent des Brutto-Mietertrags beziehungsweise des Brutto-Eigenmietwerts;
- b. wenn das Gebäude zu Beginn der Steuerperiode mehr als zehn Jahre alt ist: 20 Prozent des Brutto-Mietertrags beziehungsweise des Brutto-Eigenmietwerts.

<sup>3</sup> Ein Pauschalabzug ist ausgeschlossen, wenn die Liegenschaft von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt wird.

<sup>4</sup> Die steuerpflichtige Person kann in jeder Steuerperiode und für jede Liegenschaft zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und dem Pauschalabzug wählen.

**Art. 6** Aufhebung eines anderen Erlasses

Die Liegenschaftskostenverordnung vom 24. August 1992<sup>2</sup> wird aufgehoben.

**Art. 7** Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2020 in Kraft.

9. März 2018

Im Namen des Schweizerischen Bundesrates

Der Bundespräsident: Alain Berset

Der Bundeskanzler: Walter Thurnherr

<sup>2</sup> AS 1992 1792, 2009 1517

