



Steuermäppchen für die Steuerperiode 2021 / Brochures fiscales pour la période fiscale 2021

BESTEuerung DER NATÜRLICHEN PERSONEN / IMPOSITION DES PERSONNES PHYSIQUES

EINKOMMENSSTEUER – Abzug für Liegenschaftskosten

IMPÔT SUR LE REVENU – Déduction des frais relatifs aux immeubles

Art. 9 Abs. 3 und 3^{bis} StHG: ³ Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden (siehe [ESTV-Liegenschaftskostenverordnung vom 24. August 1992](#)). Zudem können die Kantone Abzüge für Umweltschutz, Energiesparen und Denkmalpflege vorsehen. Bei den drei letztgenannten Abzügen gilt folgende Regelung:

a. Bei den Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, bestimmt das Eidgenössische Finanzdepartement in Zusammenarbeit mit den Kantonen, welche Investitionen den Unterhaltskosten gleichgestellt werden können (siehe [Art. 1 Liegenschaftskostenverordnung vom 9. März 2018](#)); den Unterhaltskosten gleichgestellt sind auch die Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau.

b. Die nicht durch Subventionen gedeckten Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten sind abziehbar, sofern der Steuerpflichtige solche Massnahmen aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat.

^{3bis} Investitionen und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau nach Absatz 3 Buchstabe a sind in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in welcher die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können.

Art. 32 Abs. 2 – 4 DBG: ²⁻³ [...]

⁴ Der Steuerpflichtige kann für Grundstücke des Privatvermögens anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien einen Pauschalabzug geltend machen. Der Bundesrat regelt diesen Pauschalabzug.

In jeder Steuerperiode kann für jede Liegenschaft im Privatvermögen zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und dem Pauschalabzug gewählt werden ([Art. 5 Abs. 4 Liegenschaftskostenverordnung vom 9. März 2018](#)).

Alle Kantone haben die Möglichkeit eines Pauschalabzuges anstelle der tatsächlichen Kosten und die jährliche Wählbarkeit vom Bund übernommen.

Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen: Gemäss [Art. 1 Abs. 1 der Liegenschaftskostenverordnung vom 9. März 2018](#) gelten als steuerlich abzugsfähige Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, lediglich Massnahmen, die sich auf den Ersatz von veralteten und die erstmalige Anbringung von neuen Bauteilen oder Installationen an bestehenden Gebäuden beziehen. Entsprechende Investitionen bei Neubauten gelten als nicht abzugsfähige Anlagekosten.

Als Abgrenzungskriterium zwischen abzugsfähigen Massnahmen an bestehenden Bauten und nicht abzugsfähigen Anlagekosten an Neubauten wird gemäss einer verbreiteten, aber kantonal nicht einheitlichen Praxis eine «Karenzfrist» von fünf Jahren seit Erstellung der Liegenschaft herangezogen. Gegenwärtig strebt die Motion Zanetti vom 17.12.2020 ([20.4572](#) «Verkürzung der Frist zur Abgrenzung von Neubauten zu bestehenden Bauten bezüglich steuerlicher Abzugsfähigkeit von Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen») eine Harmonisierung dieser Frist an.

Im Folgenden eine Übersicht über die Regelungen Bund/Kantone betreffend den Pauschalabzug und die Abziehbarkeit der effektiven Investitionskosten für Energie- und Umweltschutzmassnahmen.

Art. 9, al. 3 et 3^{bis} LHID: ³ Le contribuable qui possède des immeubles privés peut déduire les frais nécessaires à leur entretien, les frais de remise en état d'immeubles acquis récemment, les primes d'assurances relatives à ces immeubles et les frais d'administration par des tiers (voir [Ordonnance de l'AFC sur les frais relatifs aux immeubles du 24 août 1992](#)). En outre, les cantons peuvent prévoir des déductions pour la protection de l'environnement, les mesures d'économie d'énergie et la restauration des monuments historiques. Ces trois dernières déductions sont soumises à la réglementation suivante :

a. le Département fédéral des finances détermine en collaboration avec les cantons quels investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement peuvent être assimilés à des frais d'entretien (voir [Art. 1 Ordonnance sur les frais relatifs aux immeubles du 9 mars 2018](#)); les frais de démolition en vue d'une construction de remplacement sont assimilés aux frais d'entretien.

b. pour autant qu'ils ne soient pas subventionnés, les frais occasionnés par des travaux de restauration de monuments historiques sont déductibles dans la mesure où le contribuable les a entrepris en vertu de dispositions légales, en accord avec les autorités ou sur ordre d'une autorité administrative.

^{3bis} Les coûts d'investissement et les frais de démolition en vue d'une construction de remplacement visés à l'al. 3, let. a, sont déductibles au cours des deux périodes fiscales suivantes, lorsqu'ils ne peuvent pas être entièrement pris en considération durant la période fiscale en cours, pendant laquelle les dépenses ont été effectuées.

[Art. 32, al. 2 – 4 LIFD](#) : ²⁻³ [...]

⁴ Au lieu du montant effectif des frais et primes se rapportant aux immeubles privés, le contribuable peut faire valoir une déduction forfaitaire. Le Conseil fédéral arrête cette déduction forfaitaire.

Le contribuable peut choisir, lors de chaque période fiscale et pour chaque immeuble privé, entre la déduction des frais effectifs et la déduction forfaitaire ([Art. 5 Ordonnance sur les frais relatifs aux immeubles du 9 mars 2018](#)).

La Confédération et tous les cantons appliquent l'option d'une déduction forfaitaire au lieu du montant effectif des frais et le choix pour chaque période fiscale.

Mesures destinées à économiser l'énergie et à ménager l'environnement : selon l'[art. 1 de l'Ordonnance sur les frais relatifs aux immeubles du 9 mars 2018](#), sont seules déductibles fiscalement en tant qu'investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement les mesures consistant à remplacer des installations vétustes ou à ajouter des éléments nouveaux à des bâtiments existants. Les investissements de ce type inclus dans la construction d'un nouveau bâtiment ne sont quant à eux pas déductibles.

Le critère permettant de distinguer les mesures déductibles concernant un bâtiment existant et les mesures non déductibles concernant un nouveau bâtiment est un délai de cinq ans à compter de la construction, selon une pratique répandue, mais différent d'un canton à l'autre. Actuellement la motion Zanetti du 17.12.2020 ([20.4572](#) « Raccourcissement du délai pour défiscaliser les frais relatifs aux investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement ») vise à obtenir une harmonisation de ce délai.

Ci-après, un aperçu sur les réglementations fédérales et cantonales concernant la déduction forfaitaire et la déductibilité des coûts d'investissement effectifs pour les mesures de protection de l'énergie et de l'environnement.

Bund / Kantone	Pauschalabzug			Abziehbarkeit von effektiven Investitionskosten in Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen
	Gebäude bis 10 Jahre	Gebäude über 10 Jahre	Bemessung	
Confédération / Cantons	Déduction forfaitaire			Déductibilité des coûts d'investissement effectifs pour les mesures de protection de l'énergie et de l'environnement
	Bâtiments jusqu'à 10 ans	Bâtiments de plus de 10 ans	Base de calcul	
Bund	10%	20%	des Brutto-Mietertrags bzw. des Brutto-Eigenmietwerts	ja, an bestehenden Gebäuden
Conf.	10%	20%	du rendement brut des loyers ou de la valeur locative brute	oui, aux bâtiments existants
StHG	-	-	-	für die Kantone fakultativ
LHID	-	-	-	fakultative pour les cantons
ZH	20%	20%	gleiche Regelung wie der Bund	gleiche Regelung wie der Bund
BE	10%	20%	des Brutto-Gebäudeertrags	gleiche Regelung wie der Bund
LU	10%	20%	des Brutto-Mietertrags oder des steuerbaren Mietwerts ¹	nein
UR	10%	20%	des Mietertrags bzw. Eigenmietwerts	gleiche Regelung wie der Bund ²

¹ LU: Wird der Gebäudeunterhalt zum Teil von der Mieterschaft oder von Dritten getragen, ohne dass eine Gegenleistung erbracht wird, ist der Pauschalabzug für Gebäudeunterhalt angemessen zu kürzen.

² UR: Aufwendungen für den Einbau von Photovoltaikanlagen innert fünf Jahren seit Erstellung einer Baute stellen keine abzugsfähigen energiesparenden Investitionen dar.

Bund / Kantone	Pauschalabzug			Abziehbarkeit von effektiven Investitionskosten in Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen
	Gebäude bis 10 Jahre	Gebäude über 10 Jahre	Bemessung	
Confédération / Cantons	Déduction forfaitaire			Deductibilité des coûts d'investissement effectifs pour les mesures de protection de l'énergie et de l'environnement
	Bâtiments jusqu'à 10 ans	Bâtiments de plus de 10 ans	Base de calcul	
SZ	10%	20%	des Bruttomiettrages, Eigenmietwertes bzw. Eigennutzungswertes für Gebäude	gleiche Regelung wie der Bund ¹
OW	10%	20%	gleiche Regelung wie der Bund	gleiche Regelung wie der Bund ²
NW	10%	20%	des Rohertrages	gleiche Regelung wie der Bund
GL	10%	20%	gleiche Regelung wie der Bund ³	gleiche Regelung wie der Bund ⁴
ZG	10%	20%	gleiche Regelung wie der Bund	gleiche Regelung wie der Bund
FR	10%	20%	même réglementation que la Confédération ⁵	même réglementation que la Confédération
SO	10%	20%	des Bruttoertrags (Mietwert oder Mietertrag ohne Nebenkosten)	gleiche Regelung wie der Bund ⁶
BS	10%	20%	des Mietertrags (ohne Nebenkosten) bzw. Eigenmietwertes	gleiche Regelung wie der Bund ⁷
BL	20%	25%	des Brutto-Mietertrags oder des Eigenmietwertes für selbstgenutzte Liegenschaften	gleiche Regelung wie der Bund
SH	15%	25%	gleiche Regelung wie der Bund ⁸	gleiche Regelung wie der Bund ⁹

¹ SZ: Energiesparmassnahmen in Neubauten, welche innert fünf Jahren nach Fertigstellung des Gebäudes vorgenommen werden, gelten vollumfänglich als Anlagekosten. Demensprechend sind sie bei den periodischen Steuern nicht abzugsfähig.

² OW: Aufwendungen für den Einbau von Photovoltaikanlagen innert fünf Jahren seit Erstellung einer Baute stellen keine abzugsfähigen energiesparenden Investitionen dar.

³ GL: Kein Pauschalabzug bei unüberbauten und baurechtsbelasteten Grundstücken.

⁴ GL: Abzüge für Energiesparmassnahmen können jedoch nicht für Neubauten beansprucht werden. Dies gilt auch für den Einbau von Photovoltaikanlagen (es gilt eine fünfjährige «Sperrfrist»).

⁵ FR : pas de déduction forfaitaire si l'immeuble est non bâti ou si le contribuable touche une rente pour l'octroi d'un droit de superficie

⁶ SO: Kein Abzug für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, die innerhalb von fünf Jahren nach einem Neubau getätigt werden (Urteil KSG SGSTA.2012.60 vom 29. Oktober 2012; Urteil KSG SGSTA.2012.103 vom 4. März 2013). Die Frist von fünf Jahren beginnt mit der Fertigstellung bzw. Bezugsbereitschaft der Baute zu laufen.

⁷ BS: Kein Abzug für Investitionen, welche zeitnah, d.h. innerhalb von fünf Jahren seit der Fertigstellung des Neubaus erfolgen.

⁸ SH: Kein Pauschalabzug für Liegenschaften, deren Bruttomiettrag 90'000 Franken übersteigt.

⁹ SH: 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.

Bund / Kanton	Pauschalabzug			Abziehbarkeit von effektiven Investitionskosten in Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen
	Gebäude bis 10 Jahre	Gebäude über 10 Jahre	Bemessung	
Confédération / Cantons	Déduction forfaitaire			Deductibilité des coûts d'investissement effectifs pour les mesures de protection de l'énergie et de l'environnement
	Bâtiments jusqu'à 10 ans	Bâtiments de plus de 10 ans	Base de calcul	
AR	10%	20%	des Brutto-Mietertrags ¹	gleiche Regelung wie der Bund ²
AI	20%	20%	gleiche Regelung wie der Bund	gleiche Regelung wie der Bund
SG	20%	20%	des Brutto-Mietertrags ohne Nebenkosten oder des angerechneten Eigenmietwerts	gleiche Regelung wie der Bund ³
GR	10%	20%	des Brutto-Mietertrags bzw. Eigenmietwerts ⁴	gleiche Regelung wie der Bund
AG	10%	20%	des Mietrohertrags oder Eigenmietwertes	gleiche Regelung wie der Bund ⁵
TG	10%	20%	gleiche Regelung wie der Bund ⁶	gleiche Regelung wie der Bund ⁷
TI	10%	20%	même réglementation que la Confédération	même réglementation que la Confédération ⁸
VD	20%* / 10%**	30%* / 20%**	*de la valeur locative pour les immeubles affectés au logement du contribuable **du rendement brut des loyers pour les autres immeubles de la fortune privée ⁹	même réglementation que la Confédération

¹ AR: Kein Pauschalabzug, wenn der jährliche Brutto-Mietertrag des gesamten Liegenschaftsbesitzes 100'000 Franken übersteigt.

² AR: Massnahmen zur Nutzung von erneuerbaren Energien (z.B. Photovoltaikanlagen) innerhalb von fünf Jahren nach Fertigstellung des Neubaus gelten als Anlagekosten.

³ SG: Beträgt der Zeitraum zwischen Erstellung des Neubaus und den Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen mehr als zwei Jahre, so wird von einer bestehenden Baute ausgegangen.

⁴ GR: Kein Pauschalabzug für Grundstücke mit einem Bruttoertrag von mehr als 145'000 Franken.

⁵ AG: Kosten für energiesparende Massnahmen werden zum Abzug zugelassen, wenn die Arbeiten frühestens fünf Jahre nach Erstellung des Gebäudes ausgeführt wurden.

⁶ TG: Kein Pauschalabzug bei Liegenschaften, deren Brutto-Mietertrag 50'000 Fr. übersteigt.

⁷ TG: Bei Neubauten gelten die gesamten Investitionskosten (inkl. Photovoltaikanlagen auf eigenem Dach) als wertvermehrnde Aufwendungen. In der Praxis betrachtet die Steuerverwaltung Thurgau einen Zeitraum von bis zu fünf Jahren ab Fertigstellung des Neubaus als zeitnah.

⁸ TI : les frais relatifs à l'installation des panneaux solaires sont déductibles en tant que frais immobiliers dans les bâtiments construits il y a au moins cinq ans.

⁹ VD : la déduction forfaitaire est exclue lorsque le rendement brut des loyers dépasse 150'000 francs.

Bund / Kantone	Pauschalabzug			Abziehbarkeit von effektiven Investitionskosten in Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen
	Gebäude bis 10 Jahre	Gebäude über 10 Jahre	Bemessung	
Confédération / Cantons	Déduction forfaitaire			Déductibilité des coûts d'investissement effectifs pour les mesures de protection de l'énergie et de l'environnement
	Bâtiments jusqu'à 10 ans	Bâtiments de plus de 10 ans	Base de calcul	
VS	10%	20%	même réglementation que la Confédération	même réglementation que la Confédération ¹
NE	10% max. 7'200 fr.	20% max. 12'000 fr.	même réglementation que la Confédération	même réglementation que la Confédération ²
GE	10%	20%	de la valeur locative après abattement	même réglementation que la Confédération
JU	10%	20%	même réglementation que la Confédération	même réglementation que la Confédération ³

¹ VS : les dépenses pour des installations pour des mesures visant à économiser l'énergie dans la période de cinq ans qui suit la construction du bâtiment ne peuvent en règle générale pas constituer des dépenses déductibles en tant que mesures visant à économiser l'énergie. Mais le contribuable utilisant un immeuble privé comme résidence principale et procédant à l'installation de panneaux solaires soit photovoltaïques, soit thermiques sur celui-ci pourra déduire à titre de frais d'économie d'énergie, immédiatement et sans délai suite à la construction, les frais relatifs à cette installation.

² NE : les dépenses d'investissement liées aux installations utilisant des énergies renouvelables ne sont pas admises dans les deux premières années suivant la construction d'un immeuble.

³ JU : les dépenses consenties pour des mesures d'économie d'énergie ne sont pas déductibles lorsqu'elles sont engagées lors de la construction ou dans les cinq ans suivant la construction, l'agrandissement ou la transformation fondamentale d'un bâtiment.