

Nachhaltig sanieren zahlt sich aus

Wer nachhaltig saniert, schont nicht nur die Umwelt, senkt Energiekosten und steigert langfristig den Wert der Immobilie, sondern kann auch bei der Finanzierung erheblich sparen.

Miro Perovic und Patrik Diggelmann

Die Bedeutung des Immobiliensektors für eine nachhaltige Entwicklung ist enorm. So beanspruchen allein die 2,3 Millionen Gebäude in der Schweiz rund 45% des hiesigen Energieverbrauchs. Ein Grossteil davon entfällt auf Heizung, Warmwasser und Klimatisierung; der Rest auf Elektrizität und Unterhalt. Der grösste Teil der Wärmeproduktion in Gebäuden erfolgt heute immer noch durch Öl- und Gasheizungen. Angesichts eines wachsenden Klima- und Umweltbewusstseins sowie steigender Gas- und Strompreise machen ökologische Modernisierungen in vielerlei Hinsicht Sinn.

Schätzungsweise sind mehr als eine Million Häuser in der Schweiz sanierungsbedürftig. Viele sind schlecht gedämmt, verfügen über alte Dächer, Fenster und Türen und haben veraltete Heizsysteme im Einsatz – das treibt den Energieverbrauch deutlich in die Höhe, verbraucht unnötige Ressourcen und belastet die Umwelt mit CO₂-Emissionen.

Energieeffizienz verbessern

Mit wohlüberlegten Investitionen lassen sich gezielt Renovationen vornehmen, die deutliche Auswirkungen auf die Energieeffizienz und Umweltfreundlichkeit der eigenen vier Wände haben. Da Immobilien ohnehin stetig unterhalten werden müssen und sich ohne regelmässige Erneuerungsarbeiten die Bausubstanz verschlechtert und die Liegenschaft an Wert verliert, versteht es sich von selbst, dass energetische Sanierungsmassnahmen eine gute Investition sind. Doch dabei gibt es einiges zu beachten.

Massnahmen sorgfältig planen

Das A und O eines gelungenen Umbaus ist eine sorgfältige und durchdachte Planung. Die umfassende Erneuerung einer Liegenschaft ist eine komplexe Aufgabe. Wichtig ist deshalb ein systematischer Ansatz, der die notwendigen Arbeiten richtig aufeinander abstimmt. Nur so können die Massnahmen und Bauteile des renovierten Hauses am Schluss ideal zusammenspielen und einwandfrei funktionieren. So müssen beispielsweise Fassadensanierungen und der Einsatz neuer Fenster koordiniert oder die Wahl und Dimension des Heizsystems auf die Art der Wärmedämmung abgestimmt werden.

Für eine erste Grobeinschätzung möglicher Erneuerungsschritte kann eines der unzähligen Online-Beratungstools wie www.evalo.ch hilfreich sein. Innert kurzer Zeit geben diese Tools eine Einschätzung des aktuellen Stands der eigenen Liegenschaft.

Finanzielle Möglichkeiten klären

Für die tatsächliche Umsetzung der Sanierung sollten jedoch qualifizierte Experten herangezogen werden, welche sich mit energieeffizientem Bauen und Sanieren auskennen. Dies können Architekten, Energie-Ingenieure oder -Experten sein. Zur Vorbereitung der anstehenden Modernisierung gehört natürlich auch, das jeweilige Projektbudget und die zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel zu ermitteln. Empfehlenswert ist es, einen Architekten oder einen Bauleiter mit einer Kostenschätzung zu beauftragen.

Aus finanziellen Überlegungen kann es sinnvoll sein, den Hausumbau in Etappen vorzunehmen. Dabei sind die Eingriffe so zu bündeln, dass sich ein logischer Ablauf ohne Engpässe ergibt, damit das Haus nach Möglichkeit trotz der laufenden Arbeiten bewohnbar bleibt.

Steuerliche Vorteile nutzen

Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, sind den Liegenschaftsunterhaltskosten gleichge-



Wer nachhaltig saniert, profitiert von steuerlichen Vorteilen, Leistungen aus Förderprogrammen und speziell günstigen Finanzierungsangeboten.

BILD ISTOCK/SHKB

stellt. So haben diese Aufwendungen, neben vielen weiteren Vorteilen, auch den attraktiven Nebeneffekt, dass sie in der Steuererklärung in Abzug gebracht werden können. Besonders ist, dass dadurch auch Investitionen, die wertvermehrenden Charakter haben, beispielsweise die Installation einer neuen Fotovoltaikanlage, in der Steuererklärung berücksichtigt werden können.

Kosten sinnvoll verteilen

Hinzu kommt, dass seit der Steuerperiode 2020 neu Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau bei der Einkommenssteuer abgezogen werden dürfen. Mit dieser Regelung will der Gesetzgeber einen Anreiz schaffen, um in die Jahre gekommene, energieineffiziente Liegenschaften durch umweltfreundlichere Gebäude zu ersetzen.

Oftmals handelt es sich bei Rückbaukosten um hohe Aufwendungen. Daher ist besonders interessant, dass diese Kosten sowie die Investitionskosten für Energiesparen und Umweltschutz auf maximal zwei weitere Steuerperioden übertragen werden können. Wenn also die genannten Kosten das steuerbare Einkommen übersteigen, sind diese steuerlich nicht verloren, sondern können im nächsten Jahr abgezogen werden. Übersteigen auch im zweiten Jahr die übertragenen Kosten das steuerbare Einkommen, können diese sogar noch im nachfolgenden dritten Steuerjahr berücksichtigt werden. Auf diese Weise sollen vor allem Gesamtanierungen anstelle von Teilsanierungen gefördert werden, da diese energetisch wesentlich sinnvoller sind.

Förderbeiträge rechtzeitig einreichen

Unter dem Leitgedanken «Global denken – lokal handeln» gibt es in vielen Kantonen Energieförderprogramme (siehe Kasten rechts). Im Rahmen dieser Programme wird der effiziente Energieeinsatz in Gebäuden und Unternehmen sowie der Wechsel von fossilen zu erneuerbaren Energien finanziell belohnt und unterstützt.

Wer sich für das Energieförderprogramm des Kantons Schaffhausen und die Unterstützungsleistungen interessiert, kann sich auf der Website www.energie.sh.ch informieren. Gesuche für Förderbeiträge müssen zwingend vor Baubeginn (und seit 2021 rein elektronisch) über das Energie-



Miro Perovic

Der Privatkundenberater betreut bei der Schaffhauser Kantonalbank Kundinnen und Kunden rund um die Finanzierung von privatem Wohneigentum.



Patrik Diggelmann

Der Leiter Steuer- und Erbschaftsberatung der Schaffhauser Kantonalbank erstellt mit seinem Team Steuererklärungen auf Mandatsbasis und berät in Steuerfragen.

förderportal des Kantons Schaffhausens eingereicht werden. Für Immobilienbesitzer besteht die Möglichkeit, eine Erstberatung zu Energieeinsparungen in und am Gebäude oder zum Austausch bestehender Heizungssysteme wahrzunehmen.

Gebäudeenergieausweis anfordern

Über diese eher einfache Beratung hinaus können Eigentümer und Eigentümerinnen sich einen Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) mit Beratungsbericht ausstellen lassen. Der sogenannte GEAK-Ausweis wird ausschliesslich von zertifizierten Experten erstellt. Mit seiner Klassifizierung von A bis G dient er schweizweit als Entscheidungsgrundlage für Gebäudeanierungen.

Durch ein einheitliches Verfahren werden zwei Aspekte der Immobilie beurteilt: die energetische Qualität der Gebäudehülle und die Energieeffizienz der Gebäudetechnik. Der Bauherr oder die Bauherrin erhält so Auskunft über den energetischen Ist-Zustand des Gebäudes, das Potenzial einer energetischen Sanierung und Hinweise auf die entsprechenden Kosten.

Der Kanton Schaffhausen unterstützt die Erstellung eines solchen GEAK-Ausweises mit 1000 Franken für ein Einfamilienhaus und 1500 Franken für ein Mehrfamilienhaus. Für die Beantragung von grösseren Summen, etwa bei umfangreichen Sanierungen wie bei der Gebäudehülle, ist ein solcher Ausweis Voraussetzung.

Die passende Finanzierung wählen

Energiefreundliche oder sogenannte «grüne» Hypotheken werden mittlerweile von verschiedenen Finanzinstituten angeboten, um nachhaltiges Bauen und Sanieren zu unterstützen. Doch ökologisch sinnvolle Investitionen in die eigene Immobilie umfassen mehr als die Wahl der scheinbar günstigsten Hypothek.

Nur wer alle baulichen und finanziellen Aspekte berücksichtigt und die Umsetzung aller Massnahmen richtig aufgleist und aufeinander abstimmt, kann vollumfänglich profitieren: durch Senkung der Energiekosten, Wertsteigerung der Immobilie, attraktive Konditionen bei der Finanzierung sowie die Wahrnehmung von Steuervorteilen und Fördermitteln. Dass die verbesserte Ökobilanz des eigenen Zuhauses sich positiv auf die Umwelt auswirkt, versteht sich dabei von selbst.

Kleines Energieglossar

Energieeffizienz

Alle Prozesse und Massnahmen, die den Energieverbrauch optimieren. Konkret bedeutet die Energieeffizienz für eine Liegenschaft: Weniger Energieeinsatz für das gleiche oder sogar das bessere Energieergebnis.

Energieausweis

Informationen zum Energieverbrauch von Gebäuden. Der schweizweit einheitliche Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) bewertet die Qualität der Gebäudehülle und die Gesamtenergieeffizienz der Gebäudetechnik.

Energieförderprogramme

Mit Förderprogrammen setzen Kantone finanzielle Anreize, um den Verbrauch fossiler Energie im Gebäudebereich und damit die CO₂-Emissionen zu senken.

Impressum

Titel der Beilage

Eine Beilage der «Schaffhauser Nachrichten»

Freitag, 5. November 2021

Meier + Cie AG Schaffhausen,
Verlag der «Schaffhauser Nachrichten»
Redaktion: Alexander Vitolić
Gestaltung und technische Herstellung:
«Schaffhauser Nachrichten», Susanne Gysin
Anzeigenverkauf: Verlag der
«Schaffhauser Nachrichten»
Druck: CH Media Print AG, St. Gallen-Winkeln