

# Steuerfragen rund ums Wohneigentum

Wer die Pflicht hat, Steuern zu zahlen, hat auch das Recht, Steuern zu sparen. Doch wie geht das? Was man zu Steuerfragen rund ums Eigenheim wissen sollte. Von Barbara Rüttimann

> Während der gesamten Haltedauer eines Eigenheims fallen immer wieder Steuern an. «Dazu gehören einerseits die Steuern, die ausschliesslich im Zusammenhang mit dem Erwerb, Besitz oder der Handänderung von Grundstücken stehen. Es handelt sich um die Handänderungs-, Grundstückgewinn- und Liegenschaftssteuer. Daneben gibt es aber noch weitere Steuern wie die Einkommens-, Vermögens- und Minimalsteuer. Weitere Themen können bei Erwerb einer Liegenschaft beispielsweise Schenkungs- oder Erbschaftssteuern sein. Sodann gibt es Notariatsgebühren oder Grundbuchgebühren oder -abgaben», erklärt Farid Omaren, Leiter Finanzplanung für Unternehmer und private Liegenschaftsbesitzer bei der Luzerner Kantonalbank AG.

**Steuern beim Kauf** Bei einem Kauf müssen in den meisten Kantonen sogenannte Handänderungssteuern (oder mindestens eine Grundgebühr) bezahlt werden. Omaren weist ergänzend darauf hin: «Sofern die Liegenschaft zu einem sehr tiefen Preis erworben wird und dadurch der Kauf auch eine Schenkungskomponente hat, können beim Erwerb der Liegenschaft allenfalls auch Schenkungssteuern und in einzelnen Kantonen oder Gemeinden bei Ableben des Verkäufers innert gewisser Frist nach der Übertragung sogar Erbschaftssteuern anfallen.»



«Eine Pauschale ist in Jahren mit niedrigen Renovierungskosten sinnvoll.»

Farid Omaren, Rechtsanwalt, dipl. Steuerexperte, Leiter Finanzplanung Unternehmer und private Liegenschaftenbesitzer Luzerner Kantonalbank AG

**Unterhalt: Pauschalabzug oder effektive Kosten** Hier hat der Eigenheimbesitzer jedes Jahr die Wahl zwischen einem pauschalen Abzug oder dem Abzug der effektiven Kosten für den Unterhalt. «Eine Pauschale ist in Jahren mit niedrigen Renovierungskosten sinnvoll, jedoch sind in Jahren mit hohen Kosten die effektiven Unterhaltskosten einzusetzen», so Omaren und erklärt weiter, dass bei der direkten Bundessteuer und den meisten Kantonen der Pauschalabzug zehn Prozent des Bruttoeigenmietwertes betrage, wenn das Gebäude bis vor zehn Jahren erstellt worden sei. Bei über zehn Jahren alten Liegenschaften könnten zwanzig Prozent abgezogen werden. Es gebe aber Kantone mit anderen Pauschalansätzen (zum Beispiel ZH, BL). Die effektiven Liegenschaftsunterhaltskosten nachzuweisen lohne sich folglich dann, wenn diese höher als der Pauschalabzug seien. Hierfür könne es sinnvoll sein, verschiedene kleinere Unterhaltsarbeiten im gleichen Jahr vorzunehmen. Es könne aber im Einzelfall angezeigt sein, grössere Aufwände auf mehrere Steuerperioden zu verteilen, um dadurch die Steuerprogression zu brechen.

**Werterhaltende Ausgaben** Ein Haus oder eine Wohnung kosten im Unterhalt. Steuerlich gesehen dürfen alle direkt werterhaltenden Massnahmen abgezogen werden, hingegen wertvermehrende Massnahmen nicht. Diese Abzüge sind eine gute Möglichkeit, Steuern zu sparen. Dabei sind die genauen Bestimmungen kantonal geregelt. Ausnahme bilden oft Investitionen in die Energieeffizienz.



«Die Abschaffung des Eigenmietwerts wird seit Jahren diskutiert.»

Ralph Bauert, Architekt FH, Executive MBA FH, dipl. Immobilienreuhänder, Geschäftsführer Hauseigentümergebiet Region Winterthur

**Direkt oder indirekt amortisieren?** Das Eigenheim gehört zum Vermögen. Allfällige Schuld- und Hypothekenzinsen können gänzlich vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden. Bei der direkten Amortisation wird ein relativer Anteil der Hypothekenschuld abbezahlt, sodass Hypothek und Zinsbelastung mit der Zeit sinken. Bei der indirekten Amortisation wird die Hypothek nicht direkt abgezahlt, die fälligen Beträge werden stattdessen auf ein Säule 3a-Konto einbezahlt. Omaren erklärt: «Bei der direkten Amortisation wird die Hypothek in Raten zurückbezahlt. Dadurch nimmt die zu verzinsende Hypothekenschuld mit jeder Zahlung ab. Folglich verkleinert sich die Schuld und es können jedes Jahr weniger Hypothekenzinsen vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Die Steuerbelastung steigt. Bei der indirekten Amortisation zahlt der Schuldner die entsprechenden Beträge auf sein Sparen-3-Vorsorgekonto oder -Vorsorgedepot ein. Dieses wird dann zu Gunsten des Finanzinstituts verpfändet. Das einbezahlte 3a-Kapital wird erst zu einem späteren Zeitpunkt zur Rückzahlung der Hypothek verwendet. Die Rückzahlung der Hypothek wird also indirekt angespart. Sowohl die Einzahlungen in die Säule 3a als auch die gleich bleibenden Hypothekenzinsen können so vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Auf dem 3a-Vorsorgevermögen fällt keine Vermögenssteuer an. Ob die direkte oder indirekte Amortisation vorzuziehen ist, ist im Einzelfall zu beurteilen.»

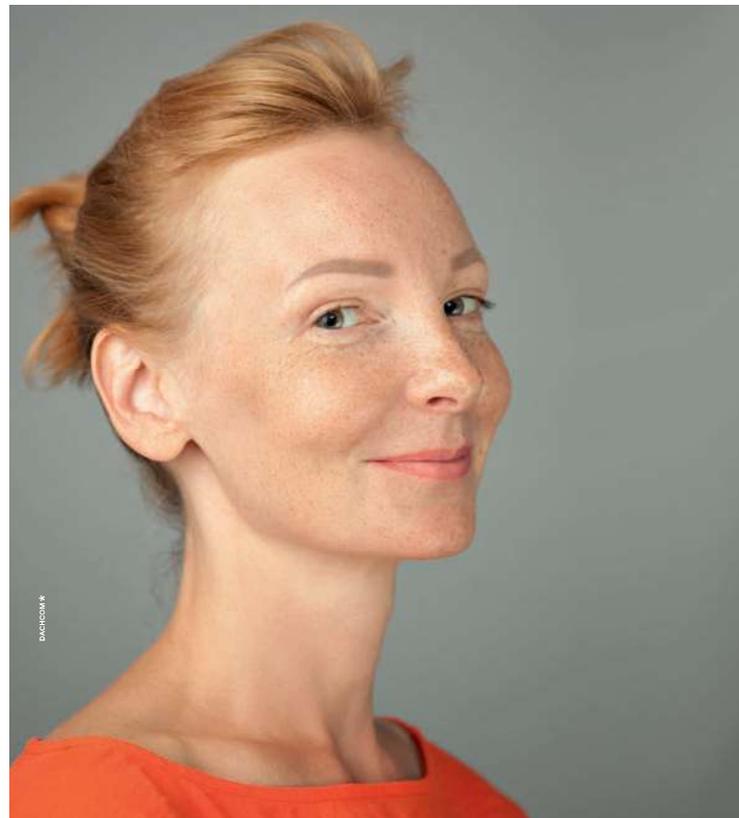
**Der Eigenmietwert** Da Eigenheimbesitzende keine Miete zahlen, wird in der Schweiz bis dato ein sogenannter Eigenmietwert vom Steueramt geschätzt, der zu versteuern ist. Dieser Eigenmietwert wird dabei dem steuerbaren Einkommen zugerechnet. Je höher dieser eingeschätzt wird, desto teurer wird es. «Beim Eigenmietwert muss der Wohneigentümer eine fiktive Mietzinseinnahme als Einkommen versteuern. Je nach Kanton wird der Eigenmietwert unterschiedlich berechnet, normalerweise entspricht er einem

reduzierten Ansatz der Marktmiete. Beim Eigenmietwert muss man ein ‚Einkommen‘ versteuern, dafür kann man die Zinskosten der Hypothek abziehen und die Unterhaltskosten. Bei grösseren Unterhaltarbeiten ist es häufig sinnvoll, diese auf mehrere Jahre zu verteilen. Neu ist es erlaubt, diese Unterhaltskosten auf bis zu drei Jahre zu verteilen. Da man die Zinskosten von der Hypothek beim Einkommen in Abzug bringen kann, empfehlen einige Fachleute, eine möglichst hohe Hypothek aufzunehmen. Doch in der Regel lohnt es sich nicht, nur wegen der steuerlichen Abzugsmöglichkeiten eine hohe Hypothek zu behalten. «Finanziell ist eine Rückzahlung der Hypothek oft die bessere Lösung, wenn genügend Mittel vorhanden sind», sagt Ralph Bauert, Geschäftsführer Hauseigentümergebiet Region Winterthur. «Die Abschaffung des Eigenmietwerts wird seit Jahren diskutiert», so Bauert weiter. 2012 habe das Stimmvolk die Initiative vom Hauseigentümergebiet «Sicheres Wohnen im Alter» mit 52,6 Prozent abgelehnt. Im Anschluss wurde im Parlament ein neuer Vorstoss lanciert und der Ständerat hat eine Vorlage zur Abschaffung des Eigenmietwerts ausgearbeitet. Diese werde nun im Nationalrat behandelt. Da diese Vorlage sehr umstritten sein wird, sei eine Volksabstimmung sehr wahrscheinlich, gibt Bauert zu bedenken.

**Die Grundstückgewinnsteuer** Ferner weist Bauert darauf hin, dass beim Verkauf einer Liegenschaft auf dem Gewinn die Grundstückgewinnsteuer zu bezahlen sei. «Diese ist von Kanton zu Kanton unterschiedlich. Im Kanton Zürich beträgt die Steuer 40 Prozent vom Gewinn, je nach Haltedauer wird die Steuer reduziert. Wenn man sein Haus 20 Jahre oder länger besessen hat, bezahlt man eine Grundstückgewinnsteuer von 20 Prozent. Da mit jedem Jahr Haltedauer der Steuersatz reduziert wird, sollte man den Verkaufszeitpunkt so wählen, dass ein möglichst volles Jahr erreicht ist. Im Kanton Zürich kann man pro Jahr die Steuer um drei Prozent reduzieren. Wenn man wieder eine neue Liegenschaft kauft, kann man im Rahmen der sogenannten Ersatzbeschaffung die Grundstückgewinnsteuer aufschieben. Die Steuer wird damit zwar nur aufgeschoben, man profitiert aber von einer längeren Haltedauer und kann eventuelle Verluste beim Verkauf der zweiten Liegenschaft mit dem Gewinn aus dem Verkauf der ersten Liegenschaft verrechnen», so Bauert. Dazu hat er noch einen wichtigen Tipp: «Im Kanton Zürich kann man, wenn man seine Liegenschaft länger als zwanzig Jahre besessen hat, bei den Anlagekosten den Verkehrswert vor 20 Jahren einsetzen anstelle des ursprünglichen Kaufpreises. Es ist wichtig, dass man den vom Steueramt mitgeteilten Wert vor zwanzig Jahren kritisch prüft, da dieser häufig zu tief berechnet wird und man dadurch zu hohe Grundstückgewinnsteuern bezahlt.» <

#### Tipps zum Steuern sparen

- Belege vom Kauf behalten (Makler-/Inseratekosten und Abgaben)
- Steuerformular korrekt ausfüllen, alle Abzüge geltend machen
- Alle Unterlagen der wertvermehrenden Investitionen (für Grundstückgewinnsteuer) und der werterhaltenden Aufwendungen (für Einkommenssteuer) behalten
- Bei Eigentumswohnungen den Erneuerungsfonds im Kaufvertrag separat aufführen
- Eigentumsübertragung so terminieren, dass bei der Grundstückgewinnsteuer ein volles Jahr (Haltedauer) erfüllt ist
- Renovationen so planen/splitten, dass in den betreffenden Steuerjahren die Steuerbelastung gesamthaft tiefer ist (brechen der Steuerprogression)
- Wertangaben der Steuerbehörden (z.B. Verkehrswerte / amtliche Steuerwerte) kritisch hinterfragen
- Von Fachpersonen wie beispielsweise Steuerexperten beraten lassen
- Investieren in Energiesparmassnahmen und dadurch Einkommenssteuern sparen
- Vermögenssteuer durch Hypothekarschuld und Einkommenssteuer durch Schuldzinsen reduzieren



BACHOW K

## KÜCHEN MIT CHARAKTER

[www.elbau.ch](http://www.elbau.ch)



**elbau** +  
macht den Unterschied