

*perfekten*

# DIE ~~BESTEN~~ STEUERTIPPS

**FÜR UNSERE  
IMMOBILIENKUNDEN**

STEUERN SIND KOMPLEX UND SORGEN OFT FÜR KOPFSCHMERZEN UND UNNÖTIGE VERMÖGENS-ABFLÜSSE. WICHTIG IST: DIE GESETZE ZU KENNEN, AUF DER HUT ZU SEIN UND KEINE FEHLER ZU MACHEN. SONST WIRD'S TEUER.

  
Text: Claude Ginesta

# STEUEROPTIMIERUNGSTIPPS FÜR IMMOBILIENBESITZER

## Abzugsfähige Unterhalts- und Hypothekarkosten

Während der Besitzdauer können im Moment noch, solange der Eigenmietwert nicht abgeschafft ist, zweierlei Abzüge geltend gemacht werden:

### 1. Die effektiv bezahlten Hypothekarzinsen

Diese sind bekanntlich nicht mehr sehr hoch, ausser man hat vor Jahren bereits langjährige Hypotheken zu hohen Konditionen abgeschlossen.

### 2. Aufwendungen für Unterhalt und Reparaturen

Es sind nur die werterhaltenden Kosten abzugsfähig, nicht aber wertvermehrende Ausgaben. Während der Besitzdauer können diese Kosten von der Einkommenssteuer abgezogen werden. Wertvoller Tipp: Behalten Sie alle Belege wie Maler-, Sanitär- oder z. B. Backofenreparaturrechnungen auf und reichen Sie diese mit der jährlichen Steuererklärung ein.

Bei Wohnungen (Stockwerkeigentum) sind auch die Verwaltungsbeiträge sowie häufig Investitionen ins Energiesparen (Wärmedämmung, Energiesparfenster, Einbau von Wärmepumpen, Wärmerückgewinnung etc.) abziehbar. Die Zahlung in den Erneuerungsfonds ist nicht in allen Kantonen steuerlich abzugsfähig.

Während die Hypothekarzinsen nach effektivem Aufwand abgezogen werden können, ist die Abzugsmöglichkeit des Gebäudeunterhalts in den einzelnen Kantonen unterschiedlich geregelt. Es kann entweder ein pauschaler Betrag (10 Prozent bis 25 Prozent des Eigenmietwertes) als Gebäudeunterhaltspauschale vom Eigenmietwert in Abzug gebracht werden oder, falls die effektiv belegbaren Aufwendungen höher waren, können in den meisten Kantonen die effektiven Kosten abgezogen werden. Diese Wahlmöglichkeit besteht in zahlreichen Kantonen jährlich (z. B. Kanton Zürich mit einer Pauschale von 20 Prozent), während in anderen der Abzugsmodus für eine bestimmte Laufzeit (z. B. fünf Jahre) gewählt werden muss.

## Vermögenssteuern

Immobilien werden bei der Vermögenssteuer nur mit ca. 70 Prozent des Verkehrswertes erfasst. Beim Kauf einer Immobilie für CHF 1 Million kann daher mit einer steuertechnischen Verminderung von rund 30 Prozent bzw. CHF 300'000 des Vermögens gerechnet werden. Das steuerbare Vermögen reduziert sich um diese Summe, was eine (leichte) Steuerreduktion zur Folge hat. Die Vermögenssteuern können jedoch vom Eigenheimbesitzer weder positiv noch ne-

gativ beeinflusst werden. Der Staat legt den Schlüssel zur Bestimmung des Vermögenswertes fest.

## Liegenschaftssteuern

Ca. 50 Prozent der Kantone erheben eine jährlich zu entrichtende Liegenschaftsteuer für den Besitz von privaten Liegenschaften. Diese kann entweder auf kantonaler oder auf kommunaler Ebene erhoben werden und bewegt sich je nach Kanton von 0.3 bis 3 Promille des amtlichen Verkehrs- oder Steuerwertes. Im Kanton Zürich gibt es keine solchen Steuern.

## Indirekte Amortisation

Falls man die Amortisation der Hypothek indirekt über eine Säule 3a oder 3b macht, winken sehr hohe Steuereinsparungen. Dies ist möglich, da bei der Säule 3a Einzahlungen vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden können und bei der Säule 3b Einzahlungen/Verzinsungen je nach Produkt nicht von der Einkommenssteuer erfasst werden.

Doch aufgepasst: Wir raten «sparen» und «versichern» zu trennen. Sparen Sie über ein Bankkonto und versichern Sie über eine Versicherung! Kombinieren Sie diese verschiedenen Themen nicht über eine 20- bis 30-jährige Spar-/Risikoversicherung! Da die Verträge bei der 3. Säule meist bis zur Pensionierung laufen, fallen bei einer Veränderung der Lebensumstände (Scheidung, Hausverkauf) sehr oft hohe Kosten mit der Vertragskündigung an.

## Sonderfall Unternutzung und Nutzung eines Büros zuhause

Wenn die Kinder «ausfliegen» und das Elternhaus verlassen, können Sie beim Eigenmietwert eine «Unternutzung» geltend machen und die nicht mehr benötigten Zimmer in Abzug bringen.

Ebenfalls können Sie die Heimmutzung eines Bürozimmers für geschäftliche Zwecke in vielen Kantonen und bei der Bundessteuer von der Einkommenssteuer abziehen, falls Sie regelmässig zuhause arbeiten. Dafür müssen aber auch gewisse Fakten vorliegen (z. B. dass der Weg zur Arbeit über eine Stunde dauert). Wenn man diesen Steuerabzug geltend macht, muss man auf den Abzug der Berufspauschale verzichten. Dafür kann man weitere Berufsauslagen wie Telefon, Reinigung, Beleuchtung, Computer etc. abziehen. Es lohnt sich ein Blick in die Wegleitung der Steuererklärung.

## AKTUELL DER EIGENMIETWERT AUF DEM PRÜFSTAND

*In der ganzen Schweiz ist diese Form der Einkommensbesteuerung für Eigenheimbesitzer anzutreffen, welche ihr Haus, ihre Wohnung oder ihre Ferienliegenschaft selbstbewohnen. Mit dem Bewohnen der eigenen vier Wände verzichtet der Eigentümer auf einen möglichen Mietertrag. Dieser Mietertrag würde jedoch das steuerbare Einkommen und damit auch die Einkommenssteuern erhöhen. Der Staat verzichtet nicht freiwillig auf diese potenziellen Einkünfte. Er rechnet dem Eigenheimbesitzer deshalb ein fiktives Einkommen auf. Dieses sollte, gemäss aktueller Bundesgerichtspraxis, nicht weniger als 60 Prozent einer marktüblichen Miete betragen. In den Kantonen wird der*

*Eigenmietwert sehr unterschiedlich berechnet. Meistens stützen sich die Kantone auf mutmassliche Landwerte sowie Schätzwerte der Gebäudeversicherung, um den Vermögenssteuerwert und den Eigenmietwert festzusetzen.*

*Der Eigenmietwert erhöht das steuerbare Einkommen eines Eigenheimbesitzers. Diese Aufrechnung kann, trotz der Abzugsmöglichkeiten für Unterhaltskosten, ohne den Abzug der Hypothekarzinsen nicht substanziell reduziert werden. Besonders ältere Menschen, die ihre Hypotheken zurückgezahlt haben und von einer Rente leben, beklagen sich über diese Steuerpraxis, die eine erhebliche Erhöhung ihres steuerbaren Einkommens zur Folge hat. Bedingt durch die aktuell sehr tiefen Hypothekarzinsen müsste ein Eigenheim rund 80 bis 90 Prozent des heutigen Wertes mit Hypotheken belehnt werden, um*

*steuerlich keinen negativen Effekt auszulösen. Doch solche hohen Belehnungen sind ohne Zusatzsicherheiten heute gar nicht mehr möglich. Die Problematik ist politisch erkannt worden und der National- und Ständerat haben sich bereits mehrmals mit der Abschaffung des Eigenmietwertes (und damit einhergehend dem Wegfall von Abzugsmöglichkeiten für Unterhalt und Schuldzinsen) befasst. Aktuell laufen wieder Bestrebungen, den Eigenmietwert abzuschaffen. Dies könnte negative Folgen für die Banken haben, da dann vermehrt Hypotheken zurückbezahlt werden. Aber auch die Schwarzgeldwirtschaft könnte wieder aufblühen, wenn man die Unterhaltskosten (Handwerkerrechnungen) nicht mehr steuerlich abziehen kann. Ausserdem würden die Liegenschaften wohl nicht mehr so gut unterhalten werden.*

## STEUEROPTIMIERUNGEN FÜR IMMOBILIENVERKÄUFER

Die Grundstückgewinnsteuern bereiten einem Immobilienverkäufer oft die grössten Sorgen. Diese Steuer wird von Kantonen und Gemeinden, nicht aber vom Bund erhoben und stellt eine sehr wichtige Einnahmequelle für die Gemeinden und Kantone dar.

Der Gewinn aus einer Liegenschaftsveräußerung berechnet sich aus der Differenz von Verkaufs- und Kaufpreis. Normalerweise besteht die Möglichkeit, zu den Gestehungskosten die seit dem Kauf getätigten, wertvermehrenden Investitionen zu addieren. Zusätzlich gewährt der Staat je nach Haltedauer eine Reduktion (Rabatt) auf den Steuersatz. Damit wird der Teuerung zwischen Kauf- und Verkaufszeitpunkt teilweise Rechnung getragen. Eine vollständige Aufrechnung der Teuerung auf den Kaufpreis ist nur in wenigen Kantonen möglich.

### Die wichtigsten Tipps

#### Belege der wertvermehrenden Investitionen immer aufbewahren

Sammeln Sie alle Belege, welche wertvermehrenden Charakter haben. Diese müssen je nach Kanton 20 Jahre oder mehr gesammelt werden. Erst beim Verkauf der Liegenschaft können diese in Abzug gebracht werden.

#### Steuersysteme prüfen – dualistische vs. monistische Steuersysteme

Die Kantone ZH, BE, UR, SZ, NW, BS, BL, TI und JU wenden das monistische Steuersystem an. Hier werden Grundstücksgewinne bei privaten und juristischen Personen besteuert. Die anderen Kantone kennen das dualistische System. Hier werden die Grundstücksgewinne von Gesellschaften (juristische Personen) nur mit den

(meist tieferen) Gewinnsteuern und nicht wie bei natürlichen Personen mit den Grundstückgewinnsteuern besteuert. Hier lohnt es sich, v. a. in Kantonen mit günstigen Unternehmenssteuern (z. B. Zug, Schwyz) nicht privat genutzte Liegenschaften über juristische Personen/Gesellschaften zu kaufen/verkaufen.

### **Bestimmung des Wertes vor 20 Jahren im Kanton Zürich als grosses Ärgernis**

Im Kanton Zürich wird bei einer Haltedauer von mehr als 20 Jahren auf den mutmasslichen Verkehrswert vor 20 Jahren abgestützt. Es entstehen grosse Diskussionen und heftige Gespräche mit den Steuerbehörden. Ginesta Immobilien hat sich auf die Steuerberatung für solch komplexe Fälle spezialisiert. Als einziger Makler für seine Kunden. Dank unseren gesammelten Markttransaktionen, wie auch von betreuten Steuerveranlagungen in den letzten 30 Jahren, können wir auf Augenhöhe mit den Steuerbehörden verhandeln. Da die Einnahmen der Grundstückgewinnsteuern je nach Gemeinde bis 30–40 Prozent des lokalen Finanzhaushaltes ausmachen, sind die vom Gemeindesteuernamt vorgeschlagenen Werte meistens sehr tief und zum Nachteil unserer Kunden. Es gilt, mit den gesammelten Daten eine korrekte und faire Lösung zu finden. Tipp: Was viele nicht wissen: Alternativ kann man aber immer vom Kaufpreis ausgehen, wenn dieser z. B. vor 25 Jahren höher war als der geschätzte Wert vor 20 Jahren.

### **Vorfälligkeitsentschädigungen für die Auflösung einer Hypothek**

Seit 1–2 Jahren können Vorfälligkeitsentschädigungen, welche man einer Bank infolge einer vorzeitigen Auflösung des Hypothekarvertrags zahlt, bei der Grundstückgewinnsteuer in Abzug gebracht werden. Früher konnte man diese Kosten dem Einkommen abziehen, jedoch oft nur bis zu einer gewissen Höhe. Aufgepasst bei Umfinanzierungen (z. B. Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung mit gleichzeitigem Abschluss einer neuen Hypothekarlaufzeit): Diese sind nach wie vor bei der Einkommenssteuer abzuziehen, allenfalls mit einem Maximalbetrag limitiert.

### **Steueraufschub infolge Ersatzbeschaffung**

Die Grundstückgewinnsteuer muss bei selbstbewohntem Wohneigentum nicht bezahlt werden, wenn man ein Ersatzobjekt kauft und den Gewinn reinvestiert. Das Ersatzobjekt muss aber im selben Kanton während einer gewissen Frist gehalten werden, sonst droht eine Nachbesteuerung. Ab einer Haltedauer des Ersatzobjektes von mind. fünf Jahren kann z. B. im Kanton Zürich ein Gewinn mit einem allfälligen Verlust



## **VORSICHT ALLGEMEINE STEUERFALLEN**

des Ersatzobjektes verrechnet werden. Zudem wird bei der Veranlagung der Haltedauer die gesamte Besitzdauer angerechnet. Das Thema ist sehr komplex, es lohnt sich, jeden Fall einzeln zu prüfen.

### **Status von «Gewerbsmässiger Immobilienhändler» als Steuer-SUPERGAU**

Seien Sie vorsichtig, wenn Sie privat ein Grundstück überbauen und anschliessend Wohnungen verkaufen. Es droht die Gefahr, als «gewerbsmässiger Immobilienhändler» eingestuft zu werden. Bei einer Erbengemeinschaft ist der Fall aufgrund eines Bundesgerichtsurteils klar zu Ungunsten der Erbengemeinschaft geregelt. Bei Privaten ist die Situation nicht ganz klar, ausser Sie machen regelmässig Entwicklungen. Bei diesem steuerlichen SUPERGAU (grösstes anzunehmendes Unglück) zahlen Sie nach der Grundstückgewinnsteuer auf den Grundstücksgewinn noch Bundessteuern und AHV. Zudem werden in Zukunft all Ihre Mietzinseinnahmen von Mietliegenschaften mit der Bundessteuer und der AHV besteuert.

### **Klären Sie besser ab, bevor Sie handeln**

Holen Sie im Zweifel mit einem Steueranwalt ein Steurruling ein, damit klar ist, wie die Steuerbehörde eine Transaktion beurteilt. Wenn Sie negative Fakten schaffen, können Sie keine positiven Verhandlungen mehr führen. Planen Sie vorausschauend und verlassen Sie sich nicht auf den (Steuer-)Kommissar Zufall. Besonders in Kantonen mit strenger Auslegung der Gesetze (z. B. Kanton Zürich) gilt es, keine Fehler zu machen.