



Eigentum verpflichtet

Nun ist es wieder so weit: Die Steuererklärung für das zurückliegende Jahr ist auszufüllen. Diese Angaben und Abzüge sollte nicht vergessen, wer ein Einfamilienhaus und Stockwerkeigentum sein eigen nennt oder Einkünfte aus der Vermietung verbucht

Hausbesitzerinnen, Stockwerkeigentümer und Vermieterinnen haben etwas gemeinsam: Sie zahlen für ihre Immobilien Vermögenssteuern. Bei selbstbewohnten Eigenheimen und Ferienwohnungen müssen die Eigentümer zudem ein fiktives Einkommen, den sogenannten Eigenmietwert, versteuern. Dieser wird vom Steueramt festgelegt. Auch alle Einkünfte wie Mieteinnahmen sind steuerpflichtig, sie unterliegen der Einkommenssteuer.

Für gewerbliche wie private Vermieter gilt: Je mehr mit der Immobilie verdient wird, desto höher fällt die Steuer aus. Mit Abzügen in der Steuererklärung lässt sich diese Steuerprogression brechen. Schuldzinsen der Hypothek etwa lassen sich vom steuerbaren Einkommen abziehen.

Wer ein Grundstück, Haus oder Wohnung mit Gewinn verkauft, muss dafür auf Stufe Kanton oder Gemeinde eine Grundstückgewinnsteuer zahlen. Hier gilt: Je

länger die Besitzdauer, desto tiefer fällt die Steuer aus. Im Kanton Zürich etwa beträgt sie nach 20 Jahren Haltedauer 19,5% vom Gewinn. Der Bund kennt keine solche Steuer. In bestimmten Fällen wird die Steuer aufgeschoben. Zum Beispiel bei Eigentumswechsel bei einer Erbschaft, einer Schenkung oder einem Erbvorbezug.

In den Kantonen TG und GE sowie in Gemeinden der Kantone AI, BE, FR, GR, JU, SG, TI, VD, VS fallen für Private obligatorisch oder fakultativ auch sogenannte Liegenschaftssteuern an. Wer ein Grundstück geschenkt erhält, geerbt oder gekauft hat, muss – je nach Kanton – zudem auch eine Handänderungssteuer abführen.

Bunter Strauss an Abzügen

Grundsätzlich gilt bei Liegenschaften im Privatvermögen: Es dürfen die werterhaltenden Unterhaltskosten, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Da

die Zinsen von Hypotheken tief sind, sind Steuerabzüge für den Unterhalt die beste Möglichkeit, die Steuerbelastung zu senken. Was als abziehbarer Unterhalt gilt, halten die kantonalen Steuerverwaltungen in Merkblättern fest. Ein neues Cheminée im

Bei den Unterhaltskosten lässt sich jedes Jahr und für jede Liegenschaft zwischen Pauschale und effektiven Kosten wählen.

Wohnzimmer oder ein Anbau, der die Wohnfläche vergrössert, gehören beispielsweise nicht dazu. Tipp: Planen Sie umfangreichere Umbauten im Voraus, und überlegen Sie sich, ob es steuertechnisch sinnvoll ist, die Arbeiten auf zwei Jahre zu verteilen.

Beim Eigenmietwert, der im Zuge einer Reform zusammen mit vielen Abzügen vielleicht bald abgeschafft wird, gilt vorderhand noch für alle Kantone: Er muss mindestens 60% der theoretischen Marktmiete betragen. Der amtlich bestimmte Steuerwert des Hauses muss in der Steuererklärung beim Vermögen angegeben werden.

Abzugsfähig sind leerstehende Zimmer: Diesen Unternutzungsabzug, der den Eigenmietwert reduziert, kennen der Bund und diverse Kantone (ZH, BL, GR, NW, OW, SH, SZ, SG, UR, ZG). Gute Chancen für einen Unternutzungsabzug haben auch Alleinstehende, die in einem Haus oder einer grösseren Wohnung leben. Voraussetzung ist, dass eine tatsächliche Unternutzung aufgrund von Wegzug oder Tod von Angehörigen entstanden ist. Solche Abzüge sind bei neu erworbenen Liegenschaften oder für Zweit-/Ferienwohnungen ausgeschlossen.

Stockwerkeigentümer dürfen ihre Einzahlungen in den Erneuerungsfonds der

Hausgemeinschaft in Abzug bringen, sofern damit der Unterhalt der Gemeinschaftsanlagen gedeckt ist.

Renovieren und Energie sparen

Wer eine Immobilie nicht selbst nutzen will, sondern zum Zweck der Vermietung erwirbt, sogenanntes «Buy-to-let», muss die Einkünfte als Einkommen versteuern. Abzugsfähig ist der Unterhalt. «Der Steuerpflichtige kann bei den Unterhaltskosten jedes Jahr und für jede Liegenschaft zwischen einer Pauschale und den effektiven Kosten wählen», sagt Martin Metzger vom VZ Vermögenszentrum. Der Pauschalabzug für die Unterhaltskosten liegt meist bei 10 oder 20 Prozent des Eigenmietwerts beziehungsweise der Mieteinnahmen.

Die tatsächlichen Kosten für den Unterhalt können diesen Pauschalabzug jedoch übersteigen. In diesem Fall lohnt es sich, in der Steuererklärung die effektiven Kosten abzuziehen. Geltend machen darf man nur

werterhaltende Unterhaltsarbeiten, nicht aber wertsteigernde Massnahmen. Eine wichtige Ausnahme gibt es für Investitionen, die dem Ziel dienen, (Heiz-)Energie zu sparen und die Umwelt zu schützen, auch wenn dies den Wert der Liegenschaft steigert. Energiesparmassnahmen sollen sich damit schneller amortisieren lassen.

Bund und Kantone haben weitere Anreize geschaffen, um die Energieeffizienz bei Sanierungen und Neubauten zu erhöhen. Solche Massnahmen wurden bisher nur in einem Steuerjahr berücksichtigt. Seit Anfang 2020 können diese Kosten nun während maximal drei Jahren geltend gemacht werden, sofern sie in dem Jahr, in dem sie entstanden sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden konnten. Neu sind auch die Rückbaukosten von nicht sanierten Gebäuden steuerlich abzugsfähig, wenn ein gleichwertiger und energieeffizienterer Neubau auf demselben Grundstück entsteht.

Bernhard Bircher-Suits