

Bauen mit Weitblick

Ein Haus zu planen, das mit den eigenen Bedürfnissen und Vorstellungen übereinstimmt, ist eine höchst spannende Sache. Noch interessanter wird es, wenn man über die aktuelle Situation hinausdenkt und mögliche familiäre oder finanzielle Veränderungen gedanklich durchspielt.

Text Christian Nussbaumer



Christian Nussbaumer –
Präsident des Schweizerischen Treuhänderverbands Treuhand Suisse, Sektion Zürich
treuhandswissse-zh.ch

Wenn eine Familie sich entschliesst, ihr eigenes Haus zu bauen, dann stehen zwei Fragen im Vordergrund: Wie machen wir das finanziell? Und wie soll unser Wunschhaus aussehen, was soll es bieten? Diese zwei Themen sorgen für viel gedankliche Beschäftigung. Aber wie wäre es, diese Zeit des Nachdenkens über die eigenen Bedürfnisse und Vorstellungen mit einer weiteren Frage zu ergänzen: Wie entwickeln wir uns und dieses Haus wohl in Zukunft? Gewisse Weichen – bauliche, finanzielle, steuerliche – können später einfacher gestellt werden, wenn man sie früh einbezieht.

Flexible Nutzung ermöglichen

Kinder werden irgendwann erwachsen. Was als Familienhaus seinen Zweck 10 oder 20 Jahre lang wunderbar erfüllt hat, wird für die Eltern oft zu gross, wenn der Nachwuchs ausgezogen ist. Diese Situation ist im Prinzip vorhersehbar, und man könnte sie gut schon beim Bauen einbeziehen. Beispielsweise indem man so plant, dass man einen Teil oder eine Etage des Hauses mit überschaubaren Eingriffen in eine Einliegerwohnung umfunktionieren kann. Ein solcher Ansatz erhöht die Flexibilität, um die Wohnform im Verlauf der Zeit auf wechselnde Bedürfnisse auszurichten. So eine Einliegerwohnung lässt sich vermieten, sie eignet sich aber auch für eine generationenübergreifende Hausgemeinschaft – zum Beispiel wenn eines der Kinder später das Haus für die eigene Familie übernehmen will und die Eltern ihrerseits die Einliegerwohnung beziehen wollen. Wie sich die Bedürfnisse und die Wohnform entwickeln, zeigt erst die Zeit. Aber was von Anfang an klar ist: Eine Einliegerwohnung, die man vermieten kann, schafft eine zusätzliche Einnahmequelle. Zudem kann die Vermietung steuerlich positiv zu Buche schlagen, vor allem wegen der zusätzlichen Abzugsmöglichkeiten.

Sanierungsarbeiten vorausschauend planen

Wenn wir schon dabei sind: Die steuerlichen Abzugsmöglichkeiten sind für Eigenheimbesitzende generell ein interessantes Thema. Grundsätzlich gibt es zwei Modelle, um die Unterhaltskosten abzuziehen. Am Anfang, wenn die Liegenschaft noch neu ist und wenig Unterhalt anfällt, empfiehlt es sich in der Regel, beim Ausfüllen der Steuererklärung den Pauschalbetrag zu wählen. Dessen Höhe liegt je nach Kanton zwischen 10 und 20 Prozent des Eigenmietwerts beziehungsweise der jährlichen Mieteinnahmen. Später, wenn der Reparatur- und Renovationsbedarf für die Liegenschaft allmählich steigt, kann sich ein Wechsel vom Pauschalabzug zum Abzug der tatsächlichen Unterhalts- und Betriebskosten lohnen. Und wenn irgendwann grosse Sanierungsprojekte anstehen, sollte man bei der Planung unbedingt den steuerlichen Handlungsspielraum berücksichtigen. Je nach Verhältnis zwischen steuerbarem Einkommen und Sanierungskosten kann es sich lohnen, die Umsetzung des Bauprojekts auf zwei Kalenderjahre zu verteilen.

Die oben bereits angesprochene Möglichkeit für eine veränderte Nutzung des Familienhauses und der Bedarf für umfassende Sanierungsarbeiten lassen sich a priori gut miteinander verknüpfen. Denn wenn nach 15, 20 oder 25 Jahren die Kinder ausziehen, hat das Haus einen Punkt erreicht, an dem gewisse Sanierungsarbeiten sinnvoll sind. Man könnte also ein kombiniertes Projekt angehen, bei dem spezifische Umbauten für eine veränderte Nutzung und Sanierungsarbeiten Hand in Hand gehen. Hier empfiehlt sich ebenfalls eine sorgfältige steuerliche Planung, weil gewisse Arbeiten als wertvermehrend gelten, andere aber als werterhaltend. Nur Letztere sind bei den direkten Bundessteuern abzugsfähig.

Pensionierung und Finanzen

Auch im Leben von Hausbesitzerinnen und Hausbesitzern kommt irgendwann der Moment der Pensionierung. Wer hier nicht vorausdenkt, läuft Gefahr, eine finanzielle Belastung zu tragen, die mit dem reduzierten Einkommen schwieriger zu bewältigen ist. Zu beachten sind vor allem zwei Punkte: der Eigenmietwert und die Steuerabzüge für die Hypothekarkredite. Der Eigenmietwert wird in der Steuererklärung als zusätzliches steuerbares Einkommen aufgerechnet. Das fällt während der Erwerbstätigkeit vielleicht weniger ins Gewicht, kann nach der Pensionierung aber einen unangenehm hohen Anteil ausmachen. Die Abzüge für die Finanzierung hingegen nehmen aufs Alter hin oft ab, weil viele Eigenheimbesitzer ihre Kredite im Verlauf der Zeit amortisieren. Als generelle Empfehlung lässt sich sagen: Fangen Sie mit 55 Jahren an, über Ihre Wohnvorstellungen und Ihre finanzielle Situation nach dem Rückzug aus dem Arbeitsleben nachzudenken. Idealerweise betten Sie diese Überlegungen in eine finanzielle Gesamtbetrachtung ein, bei der Sie auf der Einnahmen- wie auf der Ausgabenseite eine klare Sicht gewinnen. Übrigens erhalten Sie gleichzeitig eine Übersicht über Ihre Optionen beim Bezug von Guthaben aus der Pensionskasse und der Säule 3a. Denn auch dort können Sie mit der richtigen Planung – Stichwort: gestaffelter Bezug – Steuern optimieren.

Schenken und vererben

Vielleicht ergibt es sich irgendwann, dass Sie Ihr Haus einem Ihrer erwachsenen Kinder zur Verfügung stellen. Je nach Modell

– vermieten, verschenken, verkaufen – handelt es sich hierbei um einen Erbvorbezug. Dann müssen Sie die Ausgleichspflicht beachten. Diese sorgt für Gleichberechtigung, wenn es später einmal zur Erbteilung kommt. Wenn Sie die Liegenschaft an einen direkten Nachkommen übertragen, handelt es sich in jedem Fall um einen Erbvorbezug. Deshalb braucht es zwingend einen schriftlichen und von einem Notar öffentlich beurkundeten Vertrag. Eine weitere Krux: Bei der späteren Erbteilung ist der Wert einer Immobilie zum Zeitpunkt der Erbteilung nach dem Ableben der Eltern entscheidend. Hat die Immobilie bis dahin an Wert gewonnen, wird die Wertzunahme beim Erbausgleich zusätzlich berücksichtigt, also auf den Erbvorbezug aufgerechnet. Gerade bei Immobilien ist eine beträchtliche Wertsteigerung bis zum Ableben der Eltern durchaus realistisch, und aufgrund der steigenden Lebenserwartung trifft die damit verbundene Last den Empfänger des Erbvorbezugs unter Umständen erst im Pensionsalter. Es empfiehlt sich deshalb, wenn immer möglich, die Höhe der Ausgleichspflicht bereits zum Zeitpunkt der Übertragung verbindlich festzulegen.

Im Zusammenhang mit Erbschaftsfragen noch dieser aktuelle Hinweis: Am 1. Januar 2023 treten im Erbrecht Änderungen in Kraft. Sie sind für die Nachlassplanung wichtig, weil sie unter anderem tiefere Pflichtteile für die Nachkommen enthalten. Das bedeutet für Eigenheimbesitzer, dass sie auf Ende 2022 ein allenfalls vorhandenes Testament überprüfen und den neuen Gegebenheiten anpassen sollten. <<

Noch zwei Tipps, um Steuern zu sparen

Wenn die Kinder ausziehen, sollte generell geprüft werden, ob ein zusätzlicher Abzug wegen tatsächlicher Unternutzung der Liegenschaft vorgenommen werden kann. Das setzt voraus, dass einzelne Räume nicht genutzt werden. Liegt tatsächlich eine Unternutzung vor, erfolgt die Schätzung des Eigenmietwerts, indem der massgebliche Gesamteigenmietwert des Objekts proportional nur auf die genutzten Räume verlegt wird.

Wenn das Einkommen nach der Pensionierung wesentlich tiefer ist, können Sie eventuell in Härtefällen einen Einschlag auf den Eigenmietwert vornehmen. Ein Härtefall ist in den meisten Kantonen gegeben, wenn der Eigenmietwert höher als ein Drittel der Einkünfte ist, die dem Steuerpflichtigen und den zu seinem Haushalt gehörenden selbstständig steuerpflichtigen Personen (volljährige Kinder, Konkubinatspartner) zur Deckung der Lebenshaltungskosten zur Verfügung stehen.