



2024

Steuererklärung



Steuerabzüge beim Eigenheim

Mit steigenden Zinsen wird die Finanzierung von Wohneigentum wieder teurer. Umso wichtiger ist, die Steuerabzüge für Liegenschaftskosten klug zu nutzen.

Nicole von Reding-Voigt

Steuerlich besonders interessant sind beim selbstbewohnten Wohneigentum die Unterhaltskosten sowie Investitionen in energetische Verbesserungen. Bei einer neuen Liegenschaft sind die Unterhaltskosten in der Regel tief. Oft fährt man mit dem Pauschalabzug besser. Das ändert sich, wenn erste Renovationsarbeiten anstehen, um die Liegenschaft in Schuss zu halten, also ihren Wert zu erhalten. «Werterhaltend» ist das ausschlaggebende Stichwort. Alle Arbeiten, die diesem Ziel dienen, kann man vom steuerbaren Einkommen abziehen: ein neuer Fassadenanstrich, eine Balkonsanierung, der Ersatz der Fensterläden oder des Garagentors mit einem gleichwertigen Modell. Hingegen sind «wertvermehrende» Arbeiten – etwa der Ausbau des Dachstocks oder der Bau eines Schwimmbads – nicht abzugsberechtigt.

Privilegierte Umweltmassnahmen

Für energetische Verbesserungen gibt es aus steuerlicher Sicht gute Argumente. Alle Aufwendungen, die dem

Umweltschutz dienen, sind vollumfänglich vom steuerbaren Einkommen abzugsberechtigt – auch dann, wenn sie eine Wertvermehrung darstellen. Wer in bessere Fenster investiert, die Fassadendämmung verstärkt, eine Solaranlage oder eine zeitgemässe Heizanlage einbaut, kann das alles abziehen. Sind die Kosten in einem Kalenderjahr höher als das steuerbare Einkommen, kann man sie auf zwei oder drei Steuerperioden verteilen.

Verbesserung bei Totalsanierungen

Wer viel Geld für eine Totalsanierung oder grosse Umbauten der eigenen vier Wände in die Hand nimmt, darf sich freuen. Ein Leiterteil des Bundesgerichts aus dem Jahr 2023 verbessert die Abzugsmöglichkeiten markant. Bisher konnte man von diesen Kosten steuerlich nichts in Abzug bringen. Das Argument: Bei umfassenden Sanierungsprojekten mit ihren hohen Kosten handle es sich «wirtschaftlich gesehen» eigentlich um einen Neubau. Also durfte man diese Kosten auch nicht als Unterhaltskosten abziehen. Die neue Regelung ist differenzier-

ter. Als Eigentümer kann man verlangen, dass die verschiedenen baulichen Schritte einer Einzelbetrachtung unterzogen werden. Zwei Beispiele: Ein Dach hatte die Liegenschaft schon vor der Totalsanierung. Wenn dieses nun erneuert wird, ist das weitgehend eine werterhaltende Massnahme – und damit steuerlich wohl abzugsberechtigt. Wenn hingegen die Grundmauern versetzt werden, um die Wohnfläche zu vergrössern, und gleichzeitig auch noch ein Lift und zwei zusätzliche Badezimmer eingebaut werden, dann sind dies wertvermehrende Liegenschaftskosten, die eher nicht abzugsfähig sind. Wichtig ist, die ausgeführten Arbeiten detailliert zu dokumentieren, mit Plänen, detaillierten Offerten, Rechnungen und Fotos. Denn die Beweislast gegenüber der Steuerbehörde liegt beim Steuerpflichtigen.

TREUHAND | SUISSE



Nicole von Reding-Voigt

Vorstandsmitglied des Schweizerischen Treuhänderverbands TREUHANDSUISSE Sektion Zürich