

SPONSORING

Bei einer neuen Liegenschaft fährt man mit dem pauschalen Abzug der Liegenschaftsunterhaltskosten in der Regel besser. Wenn nach 20 bis 30 Jahren grössere Sanierungsarbeiten anstehen, lohnt es sich, mit den entsprechenden Belegen und Abrechnungen die tatsächlichen Kosten geltend zu machen.

Foto: Joshua Coleman

Steuertipps für Immobilienbesitzer

Immobilienbesitz ist attraktiv. Die Zahl der Hausbesitzer und der Stockwerkeigentümer steigt in der Schweiz stetig an. Aus steuerlicher Sicht bietet selbst genutztes Wohneigentum interessante Abzugs- und Optimierungsmöglichkeiten.

In den eigenen vier Wänden zu wohnen, hat viele Vorteile. Dies umfasst auch steuerliche Aspekte. Das fängt damit an, dass man seine Hypothekenzinsen vom steuerbaren Einkommen abziehen kann. Aber auch Unterhaltsarbeiten sind abzugsfähig. Wenn nur geringe Unterhaltsarbeiten anfallen (zum Beispiel bei einer neuen Liegenschaft), fährt man mit dem pauschalen Abzug der Liegenschaftsunterhaltskosten besser. Der Pauschalabzug beträgt im Kanton Zürich 20 Prozent des jährlichen Eigenmietwerts beziehungsweise des Bruttomietetrags bei vermieteten Liegenschaften. Sobald höhere Kosten anfallen, weil zum Beispiel Sanierungsarbeiten anstehen, kann man mit den entsprechenden Belegen und Abrechnungen die tatsächlichen Kosten geltend machen. Ausschlaggebend ist allerdings, um welche Art von Sanierung es sich handelt.

Wertvermehrend oder werterhaltend?

Aus steuerlicher Sicht ist zentral, ob es sich um werterhaltende oder wertvermehrende Arbeiten handelt. Die Ausgaben für werterhal-

tende Arbeiten (zum Beispiel einen neuen Fassadenanstrich, den Ersatz von Fenster- oder Rollläden durch ein gleichwertiges Modell, eine Balkonsanierung) können als Abzug geltend gemacht werden. Wertvermehrende Arbeiten hingegen – zum Beispiel den Ausbau eines bisher ungenutzten Dachgeschosses, den Einbau eines zusätzlichen Badezimmers, das Erstellen eines Wintergartens oder eines Schwimmbads – kann man nicht abziehen. Dafür kann man solche Ausgaben später, bei einem Verkauf der Immobilie, geltend machen und damit die Grundstückgewinnsteuer reduzieren.

Häufig ergibt sich bei Sanierungsmassnahmen eine Kombination von werterhaltenden und wertvermehrenden Arbeiten. Wenn Sie beispielsweise Ihre Küche rundum erneuern und die bisherigen Apparaturen ersetzen, ist das in erster Linie eine werterhaltende Massnahme. Oft kommt es in einem solchen Fall aber zu qualitativen Verbesserungen: ein grösserer Kühlschrank, der Einbau einer modernen Kochinsel oder eines hochwertigen Bodenbelags und

dergleichen mehr. Diese Qualitätsverbesserungen können dazu führen, dass ein Teil der Kosten als wertvermehrend und damit als nicht abzugsfähig taxiert wird.

Energiesparen steuerlich bevorzugt

Beim Sanieren stellen energetische Verbesserungen einen Sonderfall dar. In der Sache handelt es sich auch hier meistens um eine Kombination von werterhaltenden und wertvermehrenden Eingriffen, etwa beim Einbau von energetisch besseren Fenstern oder bei einer modernen Fassadendämmung. Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen werden aber steuerlich bevorzugt und sind im Kanton Zürich komplett abzugsfähig. Detaillierte Hinweise rund um die steuerlichen Abzugsmöglichkeiten bei (energetischen) Sanierungen finden sich unter anderem im Merkblatt «Unterhalt und Verwaltung von Liegenschaften» des kantonalzürcherischen Steueramts.

Grosse Arbeiten staffeln

Wer grössere Sanierungsarbeiten ins Auge fasst, sollte im Planungsprozess auch die steuerlichen Aspekte einbeziehen. Mit der richtigen Strategie lässt sich die Steuerbelastung nämlich erheblich – und absolut legal – optimieren. Angenommen, ein Ehepaar mit einem steuerbaren

Einkommen von 120'000 Franken geht die Sanierung seines mittlerweile 30 Jahre alten Einfamilienhauses an. Dabei fallen werterhaltende Aufwände in Höhe von 180'000 Franken an, die vollumfänglich vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden können. Das Ehepaar bezahlt im Jahr der Sanierung demnach keine Einkommensteuern. Allerdings bleiben damit 60'000 Franken steuerplanerisch unwirksam. Eine deutlich höhere Steuerersparnis ergibt sich, wenn man diese Sanierungsarbeiten zum Beispiel über drei Jahre etappiert. Die Möglichkeit, drei Jahre lang jeweils 60'000 Franken abzuziehen, ergibt beim besagten Ehepaar eine markant höhere Steuerersparnis.

Erneuerungsfonds lohnt sich doppelt

Im Fall von Stockwerkeigentum richten die Eigentümer im Hinblick auf grössere Sanierungen idealerweise von Beginn weg einen Erneuerungsfonds ein, in den sie jährlich einzahlen. Einerseits stehen damit finanzielle Mittel zur Verfügung, wenn grössere Arbeiten zulasten der Allgemeinheit anfallen. Andererseits ist das auch steuerlich attraktiv: Stockwerkeigentümer können ihre jährlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds als Liegenschaftsunterhalt geltend machen und vom

steuerbaren Einkommen abziehen. Übrigens: Ihren kumulierten Anteil am Erneuerungsfonds müssen Stockwerkeigentümer im Wertschriftenverzeichnis unter «Werte ohne

Verrechnungssteuerabzug» eintragen, weil die angesparten Gelder einen Vermögenswert darstellen.

Lukas Herzog

www.treuhandsuisse-zh.ch


Lukas Herzog ist Vizepräsident des Schweizerischen Treuhänderverbands TREUHAND|SUISSE Sektion Zürich.

Foto: PD

über 85 **Bierbrauer** aus der Schweiz
und eine ganze Menge ausländischer Biere

RIO
besser trinken

www.rio-getraenke.ch
34x in der Deutschschweiz – Auch in Ihrer Nähe