

# Haus und Wohnen



Architektur heute: Familienvilla, Atelierhaus und Attikawohnung / 14 Hausideen in Holz- und Massivbauweise / Tipps für die Baulandsuche / Wohneigentum als 4. Säule / Trends für Küche und Bad / Der schönste Pool der Schweiz / Natur- und Nutzgarten



# Zehn Fragen rund um die Steuern

**Wer in den eigenen vier Wänden wohnt, kann von interessanten Abzugsmöglichkeiten bei den Steuern profitieren. Aber nicht jeder bauliche Eingriff ist abzugsfähig. Es macht steuerlich einen grossen Unterschied, ob es sich um werterhaltende Unterhaltsarbeiten oder um wertsteigernde Investitionen handelt.** Von Nicole von Reding-Voigt

**Wir haben im aktuellen Steuerjahr keinerlei Unterhaltsarbeiten vorgenommen. Gibt es trotzdem Abzugsmöglichkeiten?**

Wenn Sie an Ihrem Haus oder Ihrer Eigentumswohnung im Steuerjahr keine Renovationen oder Reparaturen vorgenommen haben, können Sie trotzdem gewisse Betriebskosten abziehen. Etwa die jährlichen Prämien für Schaden- oder Gebäudehaftpflichtversicherungen, Beiträge für Strassenunterhalt, -beleuchtung und -reinigung oder Baurechtszinsen. Prüfen Sie, wie Sie in der Steuererklärung besser fahren: Indem Sie die tatsächlichen Kosten für diese Posten abziehen oder indem Sie vom Pauschalabzug profitieren. Die kantonalen Regelungen für den Pauschalabzug sind unterschiedlich. Bei neueren Liegenschaften fahren Sie mit dem Pauschalabzug in der Regel besser.

**Wir haben die Hausfassade neu gestrichen. Können wir alle Kosten dafür abziehen?**

Ein neuer Anstrich ist ein typisches Beispiel für eine Unterhaltsarbeit, mit dem Sie den Wert Ihrer Liegenschaft bewahren. Aus steuerlicher Sicht handelt es sich also um werterhaltende Unterhaltskosten. Sie können diese vollumfänglich vom steuerbaren Einkommen abziehen: Material, Handwerkerkosten und auch die Kosten für den Gerüstbau.

**Wir haben unser bisher ungenutztes Dachgeschoss ausgebaut und dort zwei Zimmer sowie ein Badezimmer realisiert. Können wir diese Kosten abziehen?**

Leider nicht. Denn steuerlich gesehen handelt es sich hier nicht um Unterhaltsarbeiten, sondern um eine Erweiterung. Eine Investition also, die den Wert Ihrer Liegenschaft steigert. Solche wertsteigernden Arbeiten sind steuerlich nicht abzugsfähig.

**Wir planen, einen Wintergarten anzubauen. Können wir das von den Steuern abziehen?**

Nein. Es handelt sich hier ebenfalls um eine wertsteigernde Investition. Das Gleiche gilt, wenn Sie vielleicht später noch ein Schwimmbad erstellen möchten. Kurzfristig bringen solche wertvermehrenden Ausgaben also keine Steuerersparnis. Hingegen kann man sie bei einem späteren Verkauf der Immobilie geltend machen und damit die Grundstückgewinnsteuer reduzieren. Sie sollten also unbedingt alle wichtigen Dokumente (Rechnungen, Zahlungsbelege) langfristig aufbewahren.

**Nach 25 Jahren sanieren wir unserer Küche komplett. Wir gehen davon aus, dass wir die Kosten dafür von den Steuern abziehen können. Ist das korrekt?**

Voraussichtlich können Sie einen Grossteil der Kosten für dieses Sanierungsprojekt abziehen. In der Regel sind solche umfassenden Eingriffe aber nicht nur werterhaltend. Meist sind auch qualitative Verbesserungen dabei: zusätzliche und leistungsfähigere Einbaugeräte, ein grösserer Kühlschrank, eine moderne Kochinsel, vielleicht ein hochwertigerer Bodenbelag. Solche Qualitäts- und Komfortverbesserungen führen in der Regel dazu, dass ein Teil der Kosten als wertvermehrend taxiert wird – als nicht abzugsfähig. Im Detail variiert die Handhabung je nach Kanton. Die meisten kantonalen Steuerämter stellen für solche Abgrenzungsfragen Online-Informationen und Merkblätter zur Verfügung, aus denen hervorgeht, welcher Anteil der Ausgaben bei einem Projekt wie Ihrer umfassenden Küchensanierung als werterhaltend beziehungsweise wertvermehrend gilt. Es empfiehlt sich, diese Informationen schon in der Planungsphase zu konsultieren, dann können Sie besser abschätzen, wie Sie steuerlich profitieren.

**Wir bauen einen Lift ein. Sind diese Kosten abzugsfähig?**

Wenn vorher kein Lift vorhanden war und Sie damit Ihren Komfort steigern, nicht. Dann handelt es sich um eine wertvermehrende Investition. Wenn Sie aus gesundheitlichen Gründen auf einen Lift angewiesen sind und zum Beispiel einen Treppenlift einbauen, sieht es anders aus. In diesem Fall können Sie den Einbau eines Treppenlifts oder einer Rollstuhlrampe als behinderungsbedingte Kosten geltend machen. Dieser Abzug erfolgt dann nicht bei den Liegenschaftunterhaltskosten, sondern unter einer separaten Position bei den behinderungsbedingten Kosten. Um diesen Abzug geltend machen zu können, müssen die Voraussetzungen für Menschen mit Behinderung erfüllt sein. Klären Sie mit einer Fachperson oder einer Fachstelle, was die Eidgenössische Steuerverwaltung im Einzelnen als behinderungsbedingte Kosten akzeptiert.

**Wir planen eine umfassende Sanierung unseres Einfamilienhauses. Die Kosten liegen höher als unser steuerbares Einkommen. Was raten Sie uns aus steuerlicher Sicht?**

Zuerst einmal müssen Sie sich ein Bild verschaffen, welcher Anteil der Gesamtkosten werterhaltend und welcher wertvermeh-



*Nicole von Reding-Voigt ist Vorstandsmitglied des Schweizerischen Treuhänderverbands Treuhand Suisse, Sektion Zürich. Für qualifizierte und vertrauenswürdige Unterstützung in Steuerfragen rund um Immobilien ist Treuhand Suisse eine hilfreiche Anlaufstelle. In der Mitgliederdatenbank finden sich ausgewiesene Fachleute in allen Regionen.*

[www.treuhandswisse-zh.ch](http://www.treuhandswisse-zh.ch)



rend ist. Liegt der werterhaltende Anteil über Ihrem steuerbaren Jahreseinkommen, empfiehlt sich eine gestaffelte Umsetzung über zwei oder drei Jahre. Wenn Sie alles in einem Jahr umsetzen, verschenken Sie die Differenz, die über Ihr steuerbares Einkommen hinausgeht. Wenn Sie den Aufwand hingegen auf mehrere Jahre verteilen, wird es leichter, alle Abzüge für werterhaltende Eingriffe geltend zu machen. Die Steuerersparnis wird so deutlich höher. Wichtig ist bei diesem Modell, dass die Rechnungen der Handwerker in der Steuerperiode bezahlt werden, in welcher diese zum Abzug kommen sollen.

**Wir möchten unsere Ölheizung durch eine Wärmepumpe ersetzen. Für die Stromerzeugung ziehen wir zudem eine Photovoltaik-Anlage in Betracht. Was heisst das steuerlich?**

Ausgaben für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen werden steuerlich privilegiert. Der Fiskus macht hier keinen Unterschied zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Ausgaben. Wenn Sie also Ihre Heizung oder Ihre Stromerzeugung umweltfreundlicher gestalten, energetisch bessere Fenster einsetzen oder die Dach- und Fassadendämmung verbessern, können Sie diese Kosten vollumfänglich vom steuerbaren Einkommen abziehen. Noch besser: Wenn die Projektkosten für solche energetischen Sanierungen Ihr steuerbares Einkommen übersteigen, können Sie die verbleibende Differenz neuerdings problemlos im nächsten Steuerjahr geltend machen – was bei gewöhnlichen Renovationsarbeiten nicht möglich ist. Energiesparende Investitionen inklusive Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau können neu unter bestimmten Voraussetzungen auf die nachfolgenden zwei Steuerperioden verteilt werden.

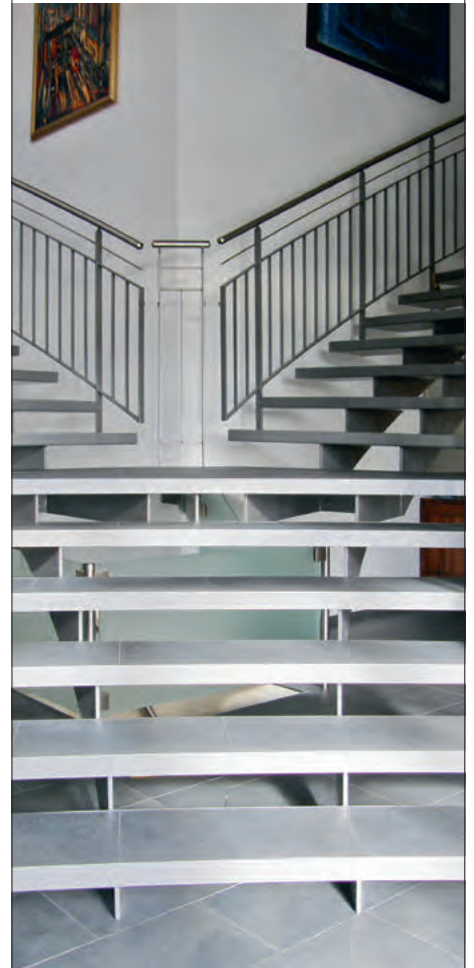
**Wir sind Stockwerkeigentümer und zahlen jährlich in den Erneuerungsfonds ein. Ist das abzugsfähig?**

Einzahlungen in einen solchen Erneuerungsfonds sind zweckgebunden. In aller Regel dürfen diese Mittel für nichts Anderes ausgegeben werden als Reparaturen und den Unterhalt der gemeinschaftlich genutzten Anlage. Deshalb dürfen Sie Ihre Einzahlungen in der Steuererklärung abziehen.

**Zwei Jahre nach Einreichen der Steuererklärung prüft der Steuerkommissär unsere Aufteilung in werterhaltende und wertvermehrende Aufwendungen. Wie beweisen wir so lange nach erfolgter Sanierung unsere Aufteilung?**

Es ist immer vorteilhaft, vor dem Beginn eines Umbaus genaue Fotos zu machen. Vom selben Blickwinkel aus kann man dann nach Abschluss des Umbaus aktuelle Fotos machen. So können Sie später einfach den Stand vor und nach dem Umbau nachweisen – zum Beispiel, dass schon vorher eine hochwertige Küche oder ein Einbauschrank vorhanden war oder dass im Garten Bäume ersetzt und nicht neu gepflanzt wurden.

Metallbau  
Stahlbau



lanz. metal. next step.

Rund, gerade, innen wie auch aussen.  
Für jeden Bereich gestalten wir die passende Treppe aus Stahl und verleihen dem Auf- oder Abstieg so das gewisse Etwas.

**A. Lanz AG**

CH-4950 Huttwil  
Friedhofweg 40

Telefon 062 962 11 44  
info@lanz-metallbau.ch

lanz-metallbau.ch