

HAUSBAU: STEUERLICHE ASPEKTE EINPLANEN UND OPTIMIEREN

Wer ein Haus baut, verschafft sich auf lange Sicht interessante Möglichkeiten, seine Steuerbelastung zu senken.

TEXT CHRISTIAN NUSSBAUMER

In der Regel greift man für die Finanzierung der eigenen vier Wände auf Hypothekendarlehen zurück. Sie ermöglichen es, den Traum vom Eigenheim mit beschränkten Eigenmitteln zu realisieren, und sind zugleich steuerlich attraktiv: Schuldzinsen können in der Steuererklärung in der Regel vollumfänglich vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Bei der Wahl und bei der Ausgestaltung des passenden Hypothekarmodells ist das ein wichtiger Aspekt. Allerdings ist es zwingend, die steuermindernden Hypothekarzinsen in Kombination mit dem steuererhöhenden Eigenmietwert zu beurteilen. Beim Eigenmietwert handelt es sich um einen theoretischen Wert, den man durch das Vermieten der Liegenschaft einnehmen würde. Dieses virtuelle Einkommen wird in der Steuererklärung auf das übrige steuerbare Einkommen aufgerechnet.

INDIREKT AMORTISIEREN

Die meisten Hausbesitzer haben ein Interesse daran, ihre Hypothekarschulden durch Rückzahlungen (Amortisation) schrittweise zu reduzieren und so ihre Zinsbelastung zu senken. Allerdings verringert sich damit auch die Möglichkeit, diese Schuldzinsen von den Steuern abzuziehen. Eine prüfungswürdige Option ist die indirekte Amortisation. Dabei wird die Rückzahlung auf ein verpfändetes Vorsorgekonto der Säule 3a überwiesen. Dessen Guthaben wird später zur Amortisation der Hypothek verwendet. Der Vorteil: Die Beträge, die Sie auf dieses Konto einzahlen, können Sie vollumfänglich vom steuerbaren Einkommen abziehen. In einer langfristigen Gesamtbetrachtung kann das die Steuerlast spürbar senken.

PAUSCHALABZUG ODER EFFEKTIVE KOSTEN?

Ist das Eigenheim fertiggestellt, werden die Unterhaltskosten zum Thema. Bei einem neu gebauten Haus hält sich dieser Ausgabeposten in Grenzen. Werterhaltende Unterhaltskosten im engeren Sinn (Reparaturen, Renovationen zulasten des Besitzers) fallen in dieser Phase kaum an. Gewisse Betriebskosten hingegen kann man von Anfang an von den Steuern abziehen. Das umfasst Aufwendungen, die mit dem Besitz einer Liegenschaft wirtschaftlich oder rechtlich verknüpft sind. Typische Posten sind die jährlichen Prämien für Schaden- oder Haftpflichtversicherungen sowie Beiträge für Strassenunterhalt, -be-



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

leuchtung und -reinigung. Als Eigenheimbesitzer können Sie zwischen einem Pauschalabzug oder dem Abzug der tatsächlichen Kosten wählen. Die Höhe des Pauschalabzugs ist kantonale unterschiedlich. Dessen ungeachtet fahren Sie in den ersten Jahren mit dem Pauschalabzug meistens besser. In der Regel liegt er höher als die tatsächlichen Betriebskosten für ein neu gebautes Wohnhaus. Im gegenteiligen Fall können Sie die tatsächlichen Kosten abziehen. Dafür müssen Sie zwingend die nötigen Belege (Rechnungen, Zahlungsbelege) sammeln und zusammen mit der Steuererklärung einreichen.

WERTERHALTENDE RENOVATIONSARBEITEN

Zusätzliche Abzugsmöglichkeiten eröffnen sich, wenn im Eigenheim allmählich erste Renovationsarbeiten anstehen. Dann kommt der Moment, wo die tatsächlichen Unterhaltskosten oft über dem Pauschalabzug liegen. Sämtliche Aufwendungen für Arbeiten, die dazu dienen, den Wert der Liegenschaft zu erhalten, können nun vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Das umfasst zum Beispiel die Reinigung oder den neuen Anstrich der Fassade, den Ersatz von Fensterläden oder Sonnenstoren durch ein gleichwertiges Modell oder das Auswechseln der Boden- oder Wandbeläge. Auch Ausgaben für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sind steuerlich privilegiert. Sie sind komplett abzugsfähig. Wer also in den eigenen vier Wänden energetisch bessere Fenster einbaut, eine moderne Fassadendämmung oder Dachisolation realisiert oder in ein effizienteres System für Heizung und Warmwasseraufbereitung investiert, kann diese Kosten vollumfänglich vom steuerbaren Einkommen abziehen. Seit dem 1. Januar 2020 haben sich diese Einsparungsmöglichkeiten nochmals verbessert. Jetzt können bei energetischen Sanierungen auch die Rückbau- und Entsorgungskosten von den Steuern abgezogen werden.

EIGENMIETWERT IM VISIER

Der Eigenmietwert steht unter Beschuss. Er belastet die Steuererklärung mit einem nicht existierenden Einkommen. Die Debatte zu seiner Abschaffung ist in vollem Gang. In der Frühjahrssession 2020 soll der Nationalrat darüber befinden. Aber Achtung, wenn Sie den Bau eines Eigenheims in Betracht ziehen, wäre es illusorisch auf das Verschwinden des Eigenmietwerts zu spekulieren. Was in der Öffentlichkeit als «Abschaffung des Eigenmietwerts» benannt wird, greift zu kurz. Bei der Gesetzesrevision geht es um einen grundsätzlichen Systemwechsel in der Besteuerung von Wohneigentum. Im Gegenzug zur Aufhebung des Eigenmietwerts sollen auch die Abzugsmöglichkeiten für Unterhaltskosten abgeschafft werden. Diese politische Debatte birgt Zündstoff und ist in der Sache sehr komplex. ✧

**Wie können wir Steuern sparen?
Welche Rolle spielt dabei der
Eigenmietwert?**