Bauen mit Weitblick

Es gilt als selbstverständlich, dass man bei der Finanzierung und Planung seines Eigenheims die steuerlichen Optimierungsmöglichkeiten miteinbezieht. Noch interessanter wird es, wenn man sich zu möglichen familiären oder finanziellen Veränderungen in der Zukunft auch schon Gedanken macht.

Christian Nussbaumer ist Präsident des Schweiz. Treuhänderverbands Treuhand|Suisse, Sektion Zürich

stock.adobe.com/santosha57 (KI-unterstützt)

Es kann sich lohnen, schon beim Bau an spätere Lebensphasen zu denken.

Wer das Projekt Eigenheim in Angriff nimmt, lernt rasch das kleine ABC der Steueroptimierung. Es dreht sich um die Abzüge der Finanzierungs- sowie der Unterhaltskosten. Diese Klassiker wollen wir hier übergehen und stattdessen weitere Aspekte aufzeigen, die man bei der Planung einbeziehen kann. Es spricht nämlich nichts dagegen, weiter voraus zu denken und sich mit der Frage zu befassen: Wie entwickeln wir uns und dieses Haus wohl in Zukunft? Spätere Weichenstellungen – bauliche, finanzielle, steuerliche – werden einfacher, wenn man sie als Option früh einkalkuliert.

Flexible Nutzung ermöglichen

Was als Familienhaus seinen Zweck zehn oder zwanzig Jahre lang erfüllt, wird oft zu gross, wenn der Nachwuchs auszieht. Diese vorhersehbare Situation kann man schon beim Bauen einbeziehen. Beispielsweise indem man so plant, dass man einen Teil oder eine Etage des Hauses mit überschaubaren Eingriffen zu einer Einliegerwohnung umfunktionieren kann. Ein solcher Ansatz erhöht die Flexibilität, um seine Wohnform später an wechselnde Bedürfnisse anzupassen. Stichwort: generationenübergreifende Hausgemeinschaft oder Einliegerwohnung. Letztere hat überdies den Vorteil, dass sie eine zusätzliche Einnahmequelle schafft. Zudem kann die Vermietung wegen der zusätzlichen Abzüge steuerlich positiv zu Buche schlagen

Sanierungsarbeiten planen

Steuerabzüge sind für Eigenheimbesitzer generell ein interessantes Thema. Bei einer neuen Liegenschaft empfiehlt sich in der Regel der Pauschalabzug. Wenn der Reparatur- und Renovationsbedarf steigt, kann sich ein Wechsel zum Abzug der tatsächlichen Unterhalts- und Betriebskosten lohnen. Wenn irgendwann grosse Sanierungsprojekte anstehen, sollte der Einbezug von steuerlichen Aspekten in die Planung selbstverständlich sein. Besonders interessant wird es, wenn man solche Sanierungsarbeiten und die oben angesprochene Nutzungsänderung miteinander kombiniert. Wenn die Kinder ausziehen, hat das Haus oft ein Alter erreicht, in dem gewisse Sanierungsarbeiten sowieso sinnvoll werden. Wer hierbei die «wertvermehrenden» und die «werterhaltenden» Projektschritte sauber plant und gegenüber dem Fiskus separat ausweist, kann erhebliche Steuereinsparungen erzielen.

Pensionierung und Finanzen

Mit der Pensionierung reduziert sich in der Regel das Einkommen. Darauf sollte man die finanzielle Belastung durch das Eigenheim frühzeitig ausrichten. Meine generelle Empfehlung: Fangen Sie spätestens 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, in der Sie auf der Einnahmen- wie auf der Ausgabenseite eine klare Sicht der Dinge gewinnen.

Schenken und Vererben

Vielleicht ergibt es sich irgendwann, dass Sie Ihr Haus einem Ihrer erwachsenen Kinder zur Verfügung stellen möchten. Je nach Modell – vermieten, verschenken, verkaufen – handelt es sich hierbei um einen Erbvorbezug. Dann müssen Sie die Ausgleichungspflicht beachten. Diese sorgt für Gleichberechtigung, wenn es später an die Erbteilung geht. 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. Und noch eine 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. Es empfiehlt sich, die Höhe der Ausgleichspflicht bereits im Zeitpunkt der Übertragung verbindlich festzulegen.

«Was als Familienhaus seinen Zweck zehn oder zwanzig Jahre lang erfüllt, wird oft zu gross, wenn der Nachwuchs auszieht.»

INFO

Geschäfts- und Privatliegenschaft rechtzeitig trennen

Als Unternehmerin oder Unternehmer ist es besonders wichtig, seinen Immobilienbestand mit Weitblick zu organisieren. Frühzeitige Planung kann die finanzielle Situation und die steuerlichen Folgen erheblich verbessern. Je nachdem, in welcher Lebensphase man sich befindet, ergibt es mehr Sinn, die Liegenschaft(en) eher dem Geschäftsvermögen zuzuordnen oder sie ins Privatvermögen zu überführen. Welches Szenario wann zu bevorzugen ist, muss man im Einzelfall analysieren. Besonders wichtig ist dies im Hinblick auf eine Nachfolgeregelung. Hier gilt es, die finanziellen und steuerlichen Rahmenbedingungen für alle Beteiligten optimal zu gestalten. Es lohnt sich die Planung rechtzeitig anzugehen und sich beraten zu lassen.