

hausbau von A-Z

Das Schweizer Jahresmagazin rund ums Planen und Bauen

Mit
Checklisten

Architektur

*Von der Wohnscheune
bis zum Containerhaus*

Innenausbau

Küche, Bad und Boden

Fachwissen

*Gut geplant ist halb gebaut – Ratgeber für
jede Phase des Hausbaus*

Von der Mietwohnung zum Wohneigentum

Was bedeutet es steuerlich, wenn man von einer Mietwohnung ins eigene Haus, in die eigene Wohnung umzieht? Klar ist, die Abzugsmöglichkeiten werden vielfältiger, das Ausfüllen der Steuererklärung wird aufwendiger.

Text Christian Nussbaumer



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

Es ist immer interessant, wenn sich zwei Gruppen gegenüberstehen, bei der jede behauptet, die andere sei im Vorteil. Auf der einen Seite haben wir die Mieterverbände. Sie beschwerten sich, man sei steuerlich benachteiligt, wenn man zur Miete wohne. Im Gegensatz zu den Steuerpflichtigen mit Wohneigentum dürfe man in seiner Steuererklärung keine Wohnkosten geltend machen. Auf der anderen Seite haben wir die Hauseigentümerverbände, die ebenfalls klagen, namentlich über den Eigenmietwert. Dieser Wert, der als virtuelles Einkommen auf das steuerpflichtige Erwerbseinkommen von Wohneigentümern geschlagen werde, sei ungerecht. Man sieht, das Verhältnis zwischen den beiden Kategorien – Mietern und Wohneigentümern – scheint kompliziert. Zumindest wenn man die Standpunkte der Verbände gegenüberstellt. Aber lassen wir das politische Hickhack einmal beiseite, und machen wir eine Auslegeordnung derjenigen Faktoren, die sich steuerlich verändern, wenn man von der gemieteten Bleibe in die eigenen vier Wände zieht.

Wenige Verpflichtungen, keine Abzüge

Es ist schon so, wer zur Miete wohnt, kann die Mietkosten nicht in der Steuererklärung geltend machen. Ein Nachteil gegenüber Eigentümern? Mitnichten. Denn genau deshalb wird den Besitzern von Wohneigentum zum Ausgleich der Eigenmietwert auf ihr steuerbares Einkommen geschlagen. Der Eigenmietwert ist derjenige Wert, den das Objekt bei einer Vermietung voraussichtlich erzielen würde. Der entscheidende Unterschied liegt aber woanders. Wenn man im Mietverhältnis wohnt, ist die Kostenfrage relativ einfach, klar und somit planbar. Mit der Überweisung von Miete und Nebenkosten ist so gut wie alles abgedeckt. Die Pflege und die Instandhaltung des Hauses oder die Behebung von auftauchenden Schäden braucht einen als Mieterin oder Mieter in der Regel nicht zu kümmern – weder organisatorisch noch finanziell. Die Liegenschaft in Schuss

zu halten und die dabei anfallenden Kosten zu tragen, ist Sache des Eigentümers. Einzige Ausnahme sind kleinere Unterhaltsarbeiten, die mit dem Gebrauch der Wohnung in Zusammenhang stehen (Geschirrspülerservice, Glühbirnen ersetzen u. Ä.), oder das Beheben von selbst verursachten Schäden (z. B. Wasserschaden am Parkettboden), sofern diese nicht durch eine Versicherung abgedeckt sind. Wenn man den grossen Vorteil des Mieterlebens etwas zugespitzt ausdrücken will: Die Kosten sind planbar, und wenn etwas nicht funktioniert, erledigt sich das in den meisten Fällen mit einem Anruf bei der Verwaltung oder dem Eigentümer.

Mehr Aufwand, mehr Abzüge

Mit dem Umzug in das eigene Haus oder in die eigene Wohnung übernimmt man auch die Verantwortung und die finanzielle Last für alles, was kurz- und langfristig anfällt. Im Kern geht es immer darum, den Zustand der Liegenschaft zu pflegen und so ihren Wert, sprich: das eigene Vermögen, zu bewahren. In der Anfangsphase, wenn die Liegenschaft neu ist, sind die Unterhalts- und Renovationskosten naturgemäss noch überschaubar. Die Steuererklärung sieht dafür eine einfache Handhabung vor. Man braucht diese Kosten nicht im Detail aufzulisten und kann die geltende Pauschale gemäss Wegleitung in Abzug bringen. Allerdings empfiehlt es sich, schon in dieser Phase monatliche oder jährliche Rückstellungen für grössere Sanierungsarbeiten vorzunehmen, die später unweigerlich kommen. Wenn diese Arbeiten dann tatsächlich anfallen, kann man sie bei den Steuern zum Abzug bringen. Die Abzugsmöglichkeit beschränkt sich allerdings auf werterhaltende Eingriffe und gilt nicht für wertvermehrende Massnahmen. Zur Veranschaulichung: Wenn man die Fassade neu streicht, die Rollläden ersetzt oder einen Teppichböden erneuert, dann dient das in der Regel dem Werterhalt. Wenn ein Schwimmbad, ein zusätzliches Badezimmer oder ein Wintergarten dazukommt, steigt damit der

Wert der Liegenschaft. Solche Investitionen kann man nicht bei den Steuern abziehen. Im Fall von Stockwerkeigentum ist dieser Mechanismus übrigens von Anfang an eingebaut. Hier zahlen die Wohnungseigentümer jährlich in einen Erneuerungsfonds ein, der später zur Verfügung steht, wenn es grössere Arbeiten braucht, um den Wert der Liegenschaft zu bewahren. Weil diese Einzahlungen für den Werterhalt reserviert sind, kann man sie bereits zum Zeitpunkt der Einzahlung in der Steuererklärung abziehen.

Finanzierungskosten abziehen

Wenn jemand sein Mieterdasein aufgeben und Wohneigentum erwerben möchte, steht aber zuerst die Finanzierungsfrage im Vordergrund. Weil die Zeiten der tiefen Hypothekarzinsen zu Ende gehen und die Preise für Wohneigentum in der Schweiz stetig steigen, stossen hier viele an Grenzen. Wenn die Finanzierung aber gelingt, gibt es aus steuerlicher Sicht eine positive Nachricht: Immerhin kann man die Finanzierungskosten, also die jährlichen Kosten für die Verzinsung der Hypothek, in der Steuererklärung abziehen.

Denn private Schuldzinsen sind – mit bestimmten Beschränkungen – abziehbar.

Diskussion über Systemwechsel läuft

Ob wir uns einer Zeit nähern, in der die eingangs erwähnten Mieter- und Hauseigentümerverbände alle gleich zufrieden (oder unzufrieden) mit den steuerlichen Regeln sind? Die Politik versucht sich seit geraumer Zeit daran. In der Öffentlichkeit läuft das unter dem Schlagwort «Abschaffung des Eigenmietwerts». Darin steckt allerdings viel Wunschdenken: Der Eigenmietwert fällt weg, die Abzüge bleiben. Also der Fünfer und das Weggli für die Wohneigentümer. Die Chancen dafür sind, gelinde gesagt, verhalten. Denn tatsächlich dreht sich die Diskussion um einen grundlegenden «Systemwechsel bei der Besteuerung von Wohneigentum». Das heisst, der Eigenmietwert soll fallen, und gleichzeitig werden die Abzugsmöglichkeiten im Zusammenhang mit den eigenen vier Wänden gestrichen. Politisch gesehen ist das die Quadratur des Kreises. Heute und morgen wird sie wohl noch nicht gelingen. <<

ENERGETISCHE SANIERUNG ALS SONDERFALL

Die Möglichkeiten für Umweltschutz- und Energiesparmassnahmen entwickeln sich rasant weiter. Ob Fassadendämmung, mehrfach verglaste Fenster, umweltfreundliche Heizsysteme oder Solartechnologie zur Stromproduktion – das Angebot und das damit verbundene Potenzial, die Energiekosten in einer bestehenden Liegenschaft zu senken, sind gross. Zudem lassen sich solche Ausgaben vollumfänglich von den Steuern abziehen. Die Unterscheidung zwischen werterhaltend und wertvermehrend ist hier nicht von Bedeutung. Denn die Kosten für energetische Sanierungsmassnahmen werden im Interesse der Energiewende steuerlich privilegiert. Das beinhaltet die relativ junge Regelung, dass man solche Kosten sogar dann vollumfänglich abziehen kann, wenn sie das steuerbare Einkommen im betroffenen Steuerjahr übersteigen. Verbleibender Aufwand kann auf die nachfolgenden zwei Steuerjahre übertragen werden. Aber das gilt ausschliesslich für die Kosten von Umweltschutz- und Energiesparmassnahmen.