

Investitionen in bestehende Gebäude, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen sind abzugsfähig – auch wenn sie der Wertvermehrung dienen.

# Das Eigenheim und die Steuern

Es gibt verschiedene gute Gründe für Wohneigentum. Finanziell gesehen tragen neben günstigen Hypotheken auch die steuerlichen Abzugsmöglichkeiten zur Attraktivität bei. *Text: Nicole von Reding-Voigt*

Die Schweiz ist immer noch ein Volk von Mietern. Aber mittlerweile leben doch 40 Prozent der Haushalte in den eigenen vier Wänden. Ihr Anteil steigt weiter, wobei vor allem beim Stockwerkeigentum eine grosse Zunahme zu beobachten ist. Steuerlich interessant sind beim selbstbewohnten Wohneigentum vor allem die Unterhaltskosten sowie Investitionen in energetische Verbesserungen.

## Wert erhalten, Steuern senken

Bei einer neuen Liegenschaft sind die Unterhaltskosten in der Regel tief. Oft fährt man mit dem Pauschalabzug besser. Das ändert sich, wenn Sanierungsarbeiten anstehen, um die Liegenschaft in Schuss zu halten, also ihren Wert zu erhalten. «Werterhaltend» ist denn auch das ausschlaggebende Stichwort. Alle Arbeiten, die diesem Ziel dienen, kann man vom steuerbaren Einkommen abziehen. Typische Beispiele dafür: ein neuer Fassadenanstrich, eine Balkonsanierung, der Ersatz der Fensterläden oder des Garagentors mit einem gleichwertigen Modell. «Gleichwertig» ist ein

weiterer Begriff, der Beachtung verdient. Denn wer sein Garagentor auswechselt, seine Küche oder sein Badezimmer umbaut, nutzt diese Gelegenheit häufig für qualitative Verbesserungen und zusätzlichen Komfort. Hier muss man eine Abgrenzung vornehmen zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Ausgaben. Eindeutig wertvermehrende Arbeiten (z.B. der Ausbau des Dachstocks, einen Anbau oder der Neubau eines Schwimmbads) können nicht vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Bei der erwähnten Sanierung von Garagentor, Küche oder Bad ist es häufig so, dass man nicht die gesamten Kosten als werterhaltend geltend machen kann. Ein Teil der Aufwendungen wird als wertsteigernd eingestuft und ist deshalb nicht abzugsfähig. Hier gilt es, die kantonal unterschiedlichen Handhabungen zu beachten.

## Umwelt und Geldbeutel schonen

Alles, was die Energiebilanz des Eigenheims verbessert, bringt auch steuerliche Einsparungen. Denn Aufwendungen, die dem Um-

weltschutz dienen, kann man vollumfänglich vom steuerbaren Einkommen abziehen – auch wenn sie eine Wertsteigerung darstellen. Wer in energetisch bessere Fenster investiert, die Fassadendämmung verstärkt, eine Solaranlage oder eine zeitgemässe Heizanlage einbaut, kann das alles abziehen. Es braucht auch keinen Eiertanz mehr, um hohe Kosten allenfalls auf mehrere Steuerjahre zu verteilen. Fallen in einem Kalenderjahr Kosten für energetische Sanierungen an, die das steuerbare Einkommen übersteigen, kann man diese heute ganz legal auf zwei oder drei Steuerperioden verteilen.

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



**Nicole von Reding-Voigt**

Vorstandsmitglied  
des Schweizerischen  
Treuhanderverbands  
TreuHAND|SUISSE  
Sektion Zürich.