

Haus und Wohnen



Architekturreportagen: Villa, Loft und Klosterherberge / 15 Hausideen in Holz- und Massivbauweise / Steuertipps für Hausbesitzer / Trends für Küche und Bad / Wellness im Innen- und Aussenraum / Gärtnern auf der Terrasse / Bauland: Suchen und finden



Mit Abzügen Steuern sparen

Selbstgenutztes Wohneigentum bietet aus steuerlicher Sicht interessante Abzugs- und Optimierungsmöglichkeiten. Es lohnt sich, Unterhaltsarbeiten und Investitionen sorgfältig zu planen und seine Steuerrechnung auf diesem Weg zu reduzieren. Energetische Sanierungen werden ab 1. Januar 2020 steuerlich noch attraktiver. Von Christian Nussbaumer

> In den eigenen vier Wänden zu wohnen bringt viele Vorteile. Auch steuerliche. Das fängt schon bei der Finanzierung an. Die Mehrheit der Haus- oder Wohnungseigentümer macht sich den Umstand zunutze, dass man Hypothekarzinsen vom steuerbaren Einkommen abziehen und so seine Steuerlast senken kann. Diese steuerliche Einsparung relativiert sich allerdings, weil im Gegenzug der Eigenmietwert auf das steuerbare Einkommen aufgerechnet wird. Je nach Kanton fällt dies mehr oder weniger ins Gewicht. Aber es fehlt nicht an zusätzlichen Möglichkeiten, um mit selbstgenutztem Wohneigentum Steuern zu sparen.

Unterhaltskosten abziehen Besonders interessant sind die Kosten für den Unterhalt. Dies beinhaltet einerseits gewisse Betriebskosten, also Aufwendungen, die mit dem Besitz einer Liegenschaft wirtschaftlich oder rechtlich verknüpft sind. Typische Posten sind etwa die jährlichen Prämien für Schaden- oder Haftpflichtversicherungen, Beiträge für Strassenunterhalt, -beleuchtung und -reinigung oder Baurechtszinsen. Finanziell gewichtiger sind die Unterhaltskosten im engeren Sinn: Reparaturen und Renovationen an der Liegenschaft. Solange nur geringe Arbeiten anfallen – etwa, weil die Liegenschaft neu ist – fährt man mit dem pauschalen Abzug der Liegenschaftsunterhaltskosten in der Regel am besten. Dieser Pauschalabzug liegt in den meisten Kantonen zwischen 10 % und 20 % des jährlichen Eigenmietwertes beziehungsweise der jährlichen Mietzinseinnahmen. Sobald höhere Kosten anfallen, weil Sanierungsarbeiten anstehen, kann man mit den entsprechenden Belegen und Abrechnungen die tatsächlichen Kosten geltend machen. Aber aufgepasst: Aus steuerlicher Sicht ist Sanierung nicht gleich Sanierung.

Wertvermehrend oder werterhaltend? Der Fiskus unterscheidet zwischen zwei Kategorien von Sanierungsarbeiten: werterhaltend und wertvermehrend. Die Ausgaben für werterhaltende Arbeiten können als Abzug geltend gemacht werden. Wie der Begriff erahnen lässt, handelt es sich hier um Arbeiten, die dazu dienen, den Wert der Liegenschaft zu bewahren. Dies 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. Investitionen hingegen, die den Wert der Liegenschaft vermehren, kann man

nicht abziehen. In diese Kategorie fällt beispielsweise der Ausbau eines bisher ungenutzten Dachgeschosses, der Einbau eines zusätzlichen Badezimmers, das Erstellen eines Wintergartens, eines Schwimmbads oder eines Lifts. Kurzfristig bringen solche wertvermehrenden Ausgaben also keine Steuerersparnis. Mittel- und langfristig sieht es wieder anders aus: Man kann diese Investitionen bei einem späteren Verkauf der Immobilie geltend machen und damit die anfallende Grundstückgewinnsteuer reduzieren.

Halbe-halbe? Viele Sanierungsmassnahmen stellen eine Kombination von werterhaltenden und wertvermehrenden Arbeiten dar. Wohneigentümer, die beispielsweise ihre Küche erneuern, nutzen diesen Eingriff meist für qualitative Verbesserungen: einen grösseren Kühlschrank, eine moderne Kochinsel, einen multifunktionalen Backofen und vielleicht einen hochwertigeren Bodenbelag. Auch wer sein Garagentor ersetzt, wählt wahrscheinlich ein komfortableres automatisches Modell. Solche Qualitätsverbesserungen führen in der Regel dazu, dass ein Teil der Kosten als wertvermehrend und damit als nicht abzugsfähig taxiert wird. Die meisten kantonalen Steuerämter stellen für solche Abgrenzungsfragen Online-Informationen und Merkblätter zur Verfügung, aus denen detailliert hervorgeht, welcher Anteil der Ausgaben als werterhaltend beziehungsweise wertvermehrend gilt. Um Überraschungen zu vermeiden, empfiehlt es sich, diese Informationen schon bei der Planung eines Sanierungsprojekts zu konsultieren oder eine Fachperson beizuziehen die sich in Steuerfragen auskennt.

Sonderfall Energiesparen Beim Sanieren werden energetische Verbesserungen besonders behandelt. Ausgaben für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen werden schon seit längerem steuerlich privilegiert. Zwar handelt es sich in der Sache meistens um eine Kombination von werterhaltenden und wertvermehrenden Eingriffen, trotzdem sind solche Kosten komplett abzugsfähig. Wer also im selbstgenutzten Wohneigentum energetisch bessere Fenster einbaut, eine moderne Fassadendämmung oder Dachisolation realisiert oder in ein effizienteres System für Heizung und Warmwasseraufbereitung investiert, tut nicht nur der Umwelt etwas Gutes, sondern auch seiner Steuerrechnung. Dies gilt umso mehr dank der neuen Abzugsmöglichkeiten, die per 1. Januar 2020 in Kraft treten (siehe Box).



Christian Nussbaumer ist Präsident 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.treuhanduisse-zh.ch



Metallbau
Stahlbau

Grosse Arbeiten staffeln Mit der richtigen Strategie lässt sich die Steuerbelastung erheblich senken. Angenommen, Sie planen eine umfassende Sanierung Ihres Einfamilienhauses. Den werterhaltenden Anteil Ihrer Aufwände – sagen wir: 150 000 Franken – können Sie vollumfänglich vom steuerbaren Einkommen abziehen. Nehmen wir ferner an, Ihr steuerbares Haushaltseinkommen betrage 125 000 Franken. Wenn Sie die Sanierung in einem Schritt durchführen, bezahlen Sie in diesem Jahr also keinerlei Einkommenssteuern, weil ihre Abzüge höher liegen. Allerdings verschonen Sie damit aus steuerplanerischer Sicht 25 000 Franken. Eine deutlich höhere Steuerersparnis ergibt sich, wenn Sie diese Sanierungsarbeiten über zwei oder drei Jahre verteilen. Wenn Sie zum Beispiel über drei Jahre jeweils 50 000 Franken abziehen können, brechen Sie damit die Steuerprogression. Sie mindern nicht nur Ihr steuerbares Einkommen, sondern drei Jahre lang auch den Steuersatz, der zur Anwendung kommt. <

Zusätzliche Abzugsmöglichkeiten ab 2020 Für energetische Sanierungen bringt der 1. Januar 2020 weitere steuerliche Vergünstigungen. Festgeschrieben sind sie in der Liegenschaftskostenverordnung 2020, welche die Abzüge für energiesparende Investitionen bei der direkten Bundessteuer regelt. Es ist den Kantonen überlassen, die entsprechende Förderung auch im kantonalen Recht zu verankern. Neu und wichtig ist vor allem, dass in Zukunft auch Rückbauarbeiten, die bei einer energetischen Sanierung nötig sind, steuerlich abzugsfähig sind. Wer beispielsweise in eine zeitgemässe Heizung investiert und dafür die alte Anlage ausbauen muss, kann neu auch die Demontage der alten Installationen als Steuerabzug geltend machen. Bisher konnte man nur die Kosten für die Anschaffung und den Einbau des neuen Heizsystems abziehen.

Interessante Perspektiven Das schafft auch im grösseren Massstab interessante Perspektiven: Wer für ein älteres, energetisch nicht mehr zeitgemässes Einfamilienhaus einen Ersatzneubau ins Auge fasst, kann in der Steuererklärung neu die damit verbundenen Rückbaukosten geltend machen. Als steuerlich abzugsfähiger Rückbau gelten die Kosten der Demontage von Installationen, des Abbruchs, des Abtransports und der Entsorgung des Bauabfalls. Nicht abzugsfähig sind hingegen die Kosten von Altlastensanierungen des Bodens und von Geländeverschiebungen oder Planierungsarbeiten sowie über den Rückbau hinausgehende Aushubarbeiten im Hinblick auf den Ersatzneubau.

Abzüge neu auf mehrere Jahre verteilen Eine weitere wichtige Änderung, welche die überarbeitete Liegenschaftskostenverordnung bringt: Die Auslagen im Zusammenhang mit energetischen Sanierungen können neu auf maximal drei aufeinanderfolgende Steuerperioden verteilt werden, sofern sie im Jahr, in dem sie entstanden sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können. Im Klartext: Wer beispielsweise ein steuerbares Einkommen von 100 000 Franken aufweist und in einem Jahr 120 000 Franken in eine energetische Sanierung investiert, kann neu im ersten Jahr 100 000 Franken und im Folgejahr die restlichen 20 000 Franken in Abzug bringen. Dies stellt eine markante Verbesserung gegenüber den bisherigen Abzugsmöglichkeiten dar, allerdings begrenzt auf energetische Sanierungen. Bei allen anderen Aufwendungen gilt dies nicht. Deshalb ist und bleibt es wichtig, grosse Sanierungsarbeiten aus steuerlicher Sicht sorgfältig zu planen und allenfalls auf mehrere Jahre zu verteilen.



lanz. metal. next stay.

Offen oder verglast, frei stehend oder mit dem Gebäude verbunden – ein Balkon vermittelt zwischen innen und aussen und steigert das Wohnerlebnis. Wir gestalten Balkone von A bis Z inklusive statischer Berechnung.

A. Lanz AG

CH-4950 Huttwil
Friedhofweg 40

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

lanz-metallbau.ch