

SAMUEL DAFNER

In der Schweiz gibt es rund 4,4 Millionen Wohnungen. Wie das Bundesamt für Statistik ausweist, werden 38 Prozent dieser Immobilien von ihren Eigentümern selber bewohnt. Vorderhand sind wir also immer noch ein Volk von Mietern. Weil der Erwerb von Wohneigentum aber weiter als attraktiv gilt, darf man annehmen, dass sich die Zunahme der Immobilienbesitzer fortsetzt.

In den eigenen vier Wänden zu wohnen, hat viele Vorteile. Dies umfasst auch steuerliche Aspekte. Das fängt damit an, dass man seine Hypothekenzinsen vom steuerbaren Einkommen abziehen kann. Wobei sich dieser Abzug relativiert. Denn im Gegenzug wird der Eigenmiet-



Samuel Dafner

wert – präziser: die Mietwertbesteuerung der selbstgenutzten Liegenschaft – auf das steuerbare Einkommen aufgerechnet. Es handelt sich hierbei um ein fiktives Einkommen. Wie hoch es angesetzt wird, ist von Kanton zu Kanton sehr unterschiedlich.

Abzugsfähige Unterhaltskosten

Steuerlich interessant ist vor allem der Abzug der Unterhaltskosten. Dies beinhaltet einerseits gewisse Betriebskosten, sprich Aufwendungen, die mit dem Besitz einer Liegenschaft wirtschaftlich oder rechtlich verknüpft sind. Als typisches Beispiel kann man die jährlichen Prämien für Schaden- oder Haftpflichtversicherungen anführen.

Finanziell bedeutender sind die Unterhaltskosten im engeren Sinn, sprich 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 besser. Der Pauschalabzug beträgt im Kanton Zürich 20 Prozent des jährlichen Eigenmietwerts beziehungsweise des Bruttomietetrags bei privat vermieteten Liegenschaften. Sobald höhere Kosten anfallen, weil Sanierungsarbeiten anstehen, kann man mit den entsprechenden Belegen und Abrechnungen die tatsächlichen Kosten geltend machen. Ausschlaggebend ist allerdings, um welche Art von Sanierung es sich handelt.

Vermehrend oder erhaltend?

Aus Sicht des Fiskus ist zentral, ob es sich um werterhaltende oder wertvermehrende Arbeiten handelt. Die Ausgaben für werterhaltende Arbeiten können als

Wie Immobilienbesitzer Steuern sparen können

Die Zahl der Haus- und Stockwerkeigentümer in der Schweiz ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Einer der Gründe: Steuerlich bietet selbstgenutztes Wohneigentum interessante Abzugs- und Optimierungsmöglichkeiten.

Abzug geltend gemacht werden; zum Beispiel ein neuer Fassadenanstrich, der Ersatz von Fenster- oder Rollläden durch ein gleichwertiges Modell, eine Balkonsanierung. Wertvermehrnde Arbeiten hingegen kann man nicht abziehen; zum Beispiel der Ausbau eines bisher ungenutzten Dachgeschosses, der Einbau eines zusätzlichen Badezimmers, das Erstellen eines Wintergartens oder eines Schwimmbads. Dafür kann man solche Ausgaben später, bei einem Verkauf der Immobilie, geltend machen und damit die Grundstückgewinnsteuer reduzieren.

Häufig ergibt sich bei Sanierungsmassnahmen eine Kombination von werterhaltenden und wertvermehrenden Arbeiten. Wenn jemand beispielsweise seine Küche rundum erneuert und die bisherigen Apparaturen ersetzt, ist das in erster Linie eine werterhaltende Massnahme. Oft kommt es in einem solchen Fall aber zu qualitativen Verbesserungen: ein grösserer Kühlschrank, der Einbau einer modernen Kochinsel oder eines hochwertigen Bodenbelags und dergleichen mehr. Diese Qualitätsverbesserung kann dazu führen, dass ein Teil der Kosten als wertvermehrend und damit als nicht abzugsfähig taxiert wird. Das Steueramt des Kantons Zürich stellt

Steuerlich
interessant
ist vor allem
der Abzug
der Unterhaltskosten.

für solche Abgrenzungsfragen online das detaillierte «Merkblatt über die steuerliche Abzugsfähigkeit von Kosten für den Unterhalt und die Verwaltung von Liegenschaften» zur Verfügung.

Energiesparen bevorzugt

Beim Sanieren stellen energetische Verbesserungen einen Sonderfall dar. In der Sache handelt es sich auch hier meistens um eine Kombination von werterhaltenden und wertvermehrenden Eingriffen, etwa beim Einbau von energetisch besseren Fenstern oder einer modernen Fassadendämmung. Aber Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen werden steuerlich privilegiert und sind im Kanton Zürich komplett abzugsfähig.

Und am Horizont erscheinen bereits weitere steuerliche Vergünstigungen: Die sogenannte Liegenschaftskostenverordnung 2020, die nächstes Jahr in Kraft tritt, bringt zusätzliche Steuervergünstigungen für energetische Sanierungen. Neu ist namentlich, dass künftig Rückbauarbeiten steuerlich abzugsfähig sind. Wer beispielsweise in eine neue Heizung investiert oder einen Ersatzneubau realisiert, kann ab 2020 auch Demontage- und Abbruchkosten abziehen. Für Immobilienbesitzer kann es sich also

lohnen, mit solchen Arbeiten noch ein paar Monate zuzuwarten, um von den zusätzlichen Abzugsmöglichkeiten zu profitieren.

Arbeiten über Jahre staffeln

Wer grössere Sanierungsarbeiten ins Auge fasst, sollte im Planungsprozess ebenfalls die steuerlichen Aspekte einbeziehen. Mit der richtigen Strategie lässt sich die Steuerbelastung nämlich erheblich – und absolut legal – optimieren.

Angenommen ein Ehepaar mit einem steuerbaren Einkommen von 120 000 Franken geht die Sanierung seines mittlerweile 30 Jahre alten Einfamilienhauses an. Dabei fallen werterhaltende Aufwände in der Höhe von 180 000 Franken an, die vollumfänglich vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden können. Das Ehepaar bezahlt im Jahr der Sanierung demnach keine Einkommenssteuern. Allerdings bleiben damit 60 000 Franken steuerplanerisch unwirksam. Eine deutlich höhere Steuerersparnis ergibt sich, wenn man diese Sanierungsarbeiten etwa über zwei oder drei Jahre etappiert. Die Möglichkeit, dabei jeweils 90 000 beziehungsweise 60 000 Franken abzuziehen, bricht die Progression und ergibt beim besagten Ehepaar eine markant höhere Steuerersparnis.

Erneuerungsfonds lohnt sich

Im Fall von Stockwerkeigentum richten die Immobilienbesitzer im Hinblick auf grössere Sanierungen idealerweise von Beginn weg einen Erneuerungsfonds ein, in den sie jährlich einzahlen. Einerseits stehen damit finanzielle Mittel zur Verfügung, wenn grössere Arbeiten zulasten der Allgemeinheit anfallen. Andererseits ist das auch steuerlich attraktiv. Stockwerkeigentümer können ihre jährlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds als Liegenschaftsunterhalt geltend machen und vom steuerbaren Einkommen abziehen.

Samuel Dafner ist Geschäftsführer von Dafner Treuhand und Vorstandsmitglied des Schweizerischen Treuhänderverbands TREUHAND|SUISSE Sektion Zürich.

Wohnungsmieter

Das Schöne am Mieterleben ist, dass man sich um Reparatur- und Renovationsfragen nicht oder nur am Rande kümmern muss. Das ist Sache des Vermieters. Im Gegenzug gibt es für Mieter in diesem Zusammenhang auch keine steuerlichen Abzugsmöglichkeiten. Wer auf eigene Kosten die Wände neu streicht, Schäden behebt oder Verschleissteile auswechselt, kann die Kosten dafür allenfalls bei seiner Versicherung geltend machen, nicht aber in der Steuererklärung.