Steuern 2018

Steuertipps für Immobilienbesitzer

Die Zahl der Haus- und Wohnungsbesitzer nimmt in der Schweiz stetig zu. Steuerlich bietet selbstgenutztes Wohneigentum interessante Möglichkeiten.

Samuel Dafner ist Vorstandsmitglied des Schweizerischen Treuhänderverbands TREUHAND|SUISSE Sektion Zürich

In den eigenen vier Wänden zu wohnen hat viele Vorzüge. Auch mit Blick auf die Steuern. Einerseits kann man die Hypothekarzinsen vom steuerbaren Einkommen abziehen, andrerseits die Aufwendungen für den Unterhalt. Solange geringe Unterhaltsarbeiten anfallen – etwa in einer neuen Liegenschaft – fährt man mit dem pauschalen Abzug der Unterhaltskosten besser. Der Pauschalabzug für die selbst bewohnte Liegenschaft beträgt im Kanton Zürich 20% des jährlichen Eigenmietwerts. Sobald höhere Kosten anfallen, weil Sanierungsarbeiten anstehen, kann man mit den entsprechenden Belegen die tatsächlichen Kosten geltend machen.

Werterhaltend oder wertvermehrend?

Nur werterhaltende Arbeiten kann man vom steuerbaren Einkommen abziehen. Also etwa einen neuen Fassadenanstrich, den Ersatz von Fenster- oder Rollläden durch ein gleichwertiges Modell oder eine Balkonsanierung. Aber auch den neuen Rasenmäher, solange es sich um einen gleichwertigen Ersatz des bisherigen Modells handelt. Wertvermehrende Arbeiten hingegen sind nicht abzugsfähig. Der Ausbau eines bisher ungenutzten Dachgeschosses, der Einbau eines zusätzlichen Badezimmers oder das Erstellen eines Wintergartens dienen nicht allein dem Werterhalt der Liegenschaft, sondern führen zu einer Wertvermehrung. Solche Investitionen kann man dafür später, bei einem Verkauf der Immobilie, geltend machen und damit die Grundstückgewinnsteuer reduzieren.

In der Realität ergibt sich bei Sanierungen oft eine Kombination von werterhaltenden und wertvermehrenden Arbeiten. Wer seine Küche oder sein Badezimmer saniert, nutzt die Gelegenheit häufig auch für qualitative Verbesserungen. Diese können dazu führen, dass ein Teil der Kosten als wertvermehrend und damit als nicht abzugsfähig taxiert wird.

Energiesparen steuerlich bevorzugt

Energetische Sanierungen stellen einen Sonderfall dar. Auch wenn solche Arbeiten zu einer Wertvermehrung führen, sind sie im Kanton Zürich vollumfänglich abzugsfähig, soweit sie nicht durch Subventionen gedeckt sind. Eine detaillierte Auflistung der Abzugsmöglichkeiten bei Unterhalts- und Sanierungsarbeiten bietet das Merkblatt «Unterhalt und Verwaltung von Liegenschaften» auf der Website des kantonalzürcherischen Steueramts.

Grosse Arbeiten staffeln

Auch mit der richtigen Planung lässt sich die Steuerbelastung senken. Aufgrund der Progression ergibt sich die beste Steuerersparnis, wenn man grosse Sanierungsarbeiten über zwei oder drei Jahre etappiert und sein steuerbares Einkommen über diesen gesamten Zeitraum um die werterhaltenden Ausgaben reduzieren kann. Und übrigens: Stockwerkeigentümer können ihre jährlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds in den meisten Fällen ebenfalls als Unterhalt geltend machen und komplett vom steuerbaren Einkommen abziehen.

www.treuhandsuisse-zh.ch

TREUHAND | SUISSE