



2023

Steuererklärung



Kanton Zürich

7 Steuerfragen zum Eigenheim

TREUHAND | SUISSE

Wer in den eigenen vier Wänden wohnt, kann von diversen Steuerabzügen profitieren. Wichtig ist, sich gut zu informieren, denn die Krux liegt oft im Detail.

Christian Nussbaumer

Nach 25 Jahren sanieren wir unsere Küche. Können wir alle Kosten abziehen?

Sie können den Grossteil der Kosten abziehen, weil diese Küchensanierung zum Werterhalt Ihrer Liegenschaft beiträgt. Meistens beinhalten solche Projekte aber auch wertvermehrnde Elemente: bessere Geräte, hochwertigere Materialien und dergleichen. Die dafür anfallenden Mehrkosten können Sie nicht abziehen.

Unser Einfamilienhaus erhält eine Auswendämmung und Isolierfenster. Wie sind die Steuerfolgen?

Diese Aufwendungen für Energiesparmassnahmen können Sie vollumfänglich abziehen. Sollten die Kosten für diese energetische Sanierung höher sein als Ihr steuerbares Reineinkommen im betreffenden Steuerjahr, dann haben Sie sogar das Recht, die Differenz auf die nächste Steuerperiode vorzutragen.

Für mein Stockwerkeigentum zahle ich jährlich in einen speziellen Erneuerungs-

fonds der Hausgemeinschaft ein. Kann ich das abziehen?

Ja. Denn diese Einzahlungen sind zweckgebunden. Diese Gelder dürfen nur für werterhaltende Renovationen verwendet werden und die sind abzugsfähig.

Seit dem Auszug der Kinder sind Teile unseres Hauses ungenutzt. Können wir den Eigenmietwert reduzieren?

Sie können beim Steueramt einen Antrag auf einen Einschlag stellen. Dafür muss aber eine «tatsächliche Unternutzung» vorliegen. Wenn Sie diese Räume gelegentlich noch benutzen (z.B. Gästezimmer, Arbeits- oder Bastelzimmer), geht das nicht.

Wir überlegen, unsere Ferienwohnung in den Bergen wochenweise zu vermieten. Was bedeutet das steuerlich?

Einerseits generieren Sie damit zusätzliches steuerpflichtiges Einkommen. Gleichzeitig fallen vielleicht zusätzliche Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten an, die Sie in Abzug bringen können: zusätzliche Hausratsversicherung, Gebühren für die Mieter-

vermittlung oder Werbekosten, Reinigungskosten u.ä.

Vor vielen Jahren haben wir ein Haus in Italien geerbt, das wir in der Schweiz nie deklariert haben. Was empfehlen Sie?

Wir raten zu einer straflosen Selbstanzeige, bevor das Steueramt via den Internationalen Informationsaustausch selber dahinterkommt. Dabei müssen Sie eine vollständige Auflistung aller Vermögenswerte und Einkünfte aus diesem Haus während der letzten zehn Jahre aufführen.

Was ist eigentlich mit dem Eigenmietwert? War nicht die Abschaffung geplant?

Genau genommen diskutiert das Parlament seit geraumer Zeit über einen «Systemwechsel bei der Besteuerung von Wohneigentum». Zur Debatte steht grob zusammengefasst, den Eigenmietwert fallen zu lassen und gleichzeitig die Abzugsmöglichkeiten abzuschaffen. Das Geschäft gleicht politisch der Quadratur des Kreises. Mit einer baldigen Lösung ist eher nicht zu rechnen.



Christian Nussbaumer ist Präsident des Schweizerischen Treuhänderverbands TREUHANDSUISSE Sektion Zürich