

Steuerabzüge für Wohneigentum

Wohneigentum bietet aus steuerlicher Sicht interessante Abzugsmöglichkeiten. Vor allem Unterhaltsarbeiten und energetische Verbesserungen können die Steuerbelastung senken.



Lukas Herzog,
Vizepräsident
des Schweizerischen
Treuhanderverbands
TREUHAND
SUISSE,
Sektion
Zürich.

Es fängt damit an, dass man als Eigenheimbesitzer in der Steuererklärung die Zinsen für seine Hypothekenschuld abziehen kann. Wobei man im Gegenzug den Eigenmietwert auf das steuerbare Einkommen aufrechnen muss. Aus diesem «Duell» ergibt sich in den meisten Fällen noch keine grosse Steuerersparnis. Im Gegenteil: In der aktuellen Tiefzinsphase dürfte der Eigenmietwert die Hypothekarzinsen oftmals übersteigen. Aber es gibt weitere Möglichkeiten, seine Steuerlast zu reduzieren.

Betriebskosten oder Pauschale?

Die Betriebskosten, die mit dem Besitz seiner Wohnliegenschaft verbunden sind, kann man als Aufwendungen vom steuerbaren Einkommen abziehen: zum Beispiel die Prämien für Schaden- oder Haftpflichtversicherungen oder die Kosten für den Gebäudeunterhalt. Solange nur diese Betriebskosten anfallen, weil die Liegenschaft noch relativ neu ist, kann es lohnender sein, den Pauschalabzug geltend zu machen. Dieser liegt in den meisten Kantonen zwischen 10% und 20% des jährlichen Eigenmietwerts beziehungsweise der jährlichen Mietzinseinnahmen.

Steuerlich attraktive Unterhaltskosten

Höhere Beträge und Abzüge kommen ins Spiel, wenn allmählich Sanierungsarbeiten anfallen. Mit den entsprechenden Belegen und Abrechnungen kann man die Kosten dafür abziehen. Aber aufgepasst, der Fiskus unterscheidet bei baulichen Eingriffen zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Ausgaben. Nur die Kosten für werterhaltende Massnahmen können als Abzug geltend gemacht werden. Viele Sanierungsmassnahmen sind eine Kombination von werterhaltenden und wertvermehrenden Arbeiten. Die kantonalen Steuerämter stellen für solche Abgrenzungsfragen Online-Informationen und Merkblätter zur Verfügung. Wer schon in der Planung auf Klarheit und optimale Steuereinsparung zielt, zieht idealerweise einen Steuerspezialisten bei.

Umweltschutz noch stärker gefördert

Energetische Sanierungsmassnahmen sind steuerlich besonders interessant, weil man sie vollumfänglich abziehen kann. Seit dem 1. Januar 2020 gewährt der Fiskus sogar noch attraktivere Möglichkeiten. Neu sind auch Rückbauarbeiten, die bei einer energetischen Sanierung nötig sind, steuerlich abzugsfähig. Wer also beispielsweise in eine zeitgemässe Heizung investiert und dafür die alte Anlage ausbauen muss, kann jetzt zusätzlich die Demontage, den Abtransport und die Entsorgung der alten Installationen als Steuerabzug geltend machen.

TREUHAND | SUISSE
www.treuhandsuisse-zh.ch