

Eigenheim & Steuern



Christoph Zehnder
eidg. dipl. Vermögensverwalter
christoph.zehnder@ruetschi-aq.ch

Rüetschi Treuhand- und Verwaltungs AG
Landstrasse 51, 5073 Gipf-Oberfrick
www.ruetschi-aq.ch

Eigenheim und Steuern

Der Kauf eines Eigenheims und dessen Finanzierung spielen für das Ausfüllen der Steuererklärung und den Betrag der Steuerrechnung eine nicht zu vernachlässigende Rolle. „Weshalb gibt es einen „Eigenmietwert“?“ „Wie funktioniert die indirekte Amortisation?“ „Welche Liegenschaftsunterhaltskosten kann ich abziehen? Welche nicht?“

Einfluss auf die Vermögenssteuern

Als Besitzer eines Eigenheims müssen Sie in der Steuererklärung den sogenannten Steuerwert Ihrer Liegenschaft als Vermögen angeben. Der Steuerwert liegt meist leicht unter dem Marktwert, den Sie als neuer Besitzer bezahlt haben. Auf der anderen Seite hat Ihr Bankguthaben abgenommen, und die Hypothek können Sie als Schulden angeben. Insgesamt haben Sie gegenüber dem Zustand vor dem Kauf also meist ein **minim kleineres steuerbares Vermögen**. Der Effekt ist allerdings marginal.

Einfluss auf die Einkommenssteuern

Als Eigenheimbesitzer ist es Ihnen erlaubt, die Hypothekarzinskosten von Ihrem steuerbaren Einkommen in Abzug zu bringen. Einem Mieter wird aber kein Abzug der Miete, welche er bezahlt, gewährt. Um dieses steuerliche Ungleichgewicht auszugleichen, setzt das Steueramt nebst dem Steuerwert auch einen sogenannten „Eigenmietwert“ Ihrer Liegenschaft fest. Der **Eigenmietwert** ist sozusagen wie ein hypothetischer Mietzins zu verstehen, den Sie als Mieter sich selber als Eigentümer bezahlen... Der Effekt ist, dass Sie diesen Eigenmietwert als zusätzliches Einkommen versteuern müssen, obwohl gar nie Geld fliesst. Die Hypothekarzinsen sind aber durchaus sehr real und müssen bezahlt werden. Dieser Streitpunkt hat nach jahrelanger Kritik an dieser Eigenmietwert-Praxis dazu geführt, dass ein Systemwechsel geplant war. Dieser wurde aber im Mai 04 von den Stimmberechtigten aus verschiedenen Gründen abgelehnt.

Soll ich aus steuerlichen Gründen die Hypothek erhöhen?

Gerade bei den aktuell tiefen, derzeit aber ansteigenden Zinsen stellt sich die Frage, ob die Hypothek aufgestockt werden soll. „Es ist ja günstig und die zusätzlichen privaten Schuldzinsen dürfen erst noch vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden.“ Damit sinkt Ihre Steuerrechnung, soweit, so gut! Sie müssen sich aber immer auch im Klaren sein, was Sie mit dem Kapital zu tun gedenken. Legen Sie nämlich das Geld auf dem Bankkonto an, so sind diese Erträge wieder zu versteuern und, da die Kontozinsen noch tiefer liegen als die Hypothekarzinsen, verlieren Sie netto Geld trotz einer gewissen Steuerersparnis. Es ist deshalb immer wichtig, die sogenannte Nachsteuerbelastung der Hypothek mit der Nachsteuerrendite der Anlage zu vergleichen. **Ob Sie Ihre Hypothek erhöhen wollen, ist also nicht eine Frage der Steuern allein, sondern hängt vor allem davon ab, was Sie mit dem Geld machen wollen.**

Wie kann ich dann aber mit der indirekten Amortisation Geld sparen?

Gehen wir von einer Hypothek von Fr. 500'000 aus. Die verlangte Amortisation beträgt Fr. 5'000 pro Jahr. Bei der direkten Amortisation zahlen Sie diese Fr. 5'000 direkt an die Bank, die Hypothek reduziert sich auf Fr. 495'000. Die Zinskosten können Sie beim steuerbaren Einkommen in Abzug bringen. Da sich die Zinskosten aufgrund des reduzierten Hypothekbetrags reduzieren, verkleinert sich damit auch der Abzug. Dies ist normalerweise nicht die optimale Form der Amortisation. Meist ist die indirekte Amortisation lohnenswerter. Bei der indirekten Amortisation zahlen Sie diese Fr. 5'000 nicht direkt an die Bank zurück, sondern zahlen sie in ein Säule 3a Bankkonto auf Ihren Namen ein. Der Hypothekarzinsabzug bleibt somit auf der alten Höhe. Die Zinsen auf dem Säule 3a Konto sind zwar tendenziell tiefer als die Zinskosten, welche Sie auf der Hypothek tragen müssen. Da Sie aber die Hypothekarzinsen bei den Einkommenssteuern geltend machen können, die Zinsen der Säule 3a aber nicht versteuern müssen, hält sich dieser Nachteil in Grenzen. Das Wichtigste aber ist, dass Sie die **Einzahlung in die Säule 3a (innerhalb eines Grenzbetrags von derzeit Fr. 6'077) vollumfänglich vom steuerbaren Einkommen in Abzug bringen** können. Deshalb sparen Sie in den meisten Fällen nach Berücksichtigung der Steuern mit der indirekten Amortisation Geld.

Liegenschaftsunterhaltskosten: werterhaltend oder wertvermehrend?

Nebst den Hypothekarzinsen dürfen Liegenschaftsbesitzer auch die Kosten abziehen, welche notwendig sind, um den obgenannten hypothetischen Ertrag (Eigenmietwert) zu erwirtschaften. Dies sind die sogenannten werterhaltenden Liegenschaftsunterhaltskosten. Wertvermehrende Liegenschaftsunterhaltskosten dürfen nicht bei der Einkommenssteuer, wohl aber bei der Grundstückgewinnsteuer geltend gemacht werden. **Die Unterscheidung in werterhaltenden und wertvermehrenden Unterhalt ist also aus steuerlicher Sicht zentral** – und kann durchaus zu unliebsamen Diskussionen führen. Es lohnt sich bei grösseren geplanten Liegenschaftsunterhaltskosten, die Zuordnung vom Steueramt vorgängig bestätigen zu lassen. **Noch gefährlicher wird es in den ersten fünf Jahren nach dem Erwerb einer Liegenschaft.** Unter der sogenannten **Dumont-Praxis** wird die Abzugsfähigkeit wesentlich eingeschränkt. Trotz Präzisierung der Dumont-Praxis durch das Bundesgericht im Jahre 1997, wonach diese Einschränkungen nur im Falle vernachlässigter Liegenschaften anzuwenden sei, tun sich einige kantonale Steuerämter sehr schwer mit dieser Entscheid. Besonders das Steueramt des Kantons Aargau ist in diesem Gebiet „führend“ und hat eine im interkantonalen Vergleich sehr liegenschaftsbesitzerfeindliche und m.E. sachfremde Praxis eingeführt: es stellt als Kriterium, ob der Abzug gewährt oder verweigert wird, nicht auf den Zustand der Liegenschaft ab (vernachlässigt oder nicht vernachlässigt), ja nicht einmal auf den Zustand der ersetzten Einzelteile, sondern auf die durchschnittlich erwartete Lebensdauer der ersetzten Teile. Das Unterscheidungskriterium hat also gar nichts mehr mit dem Zustand der Liegenschaft zu tun... Es wird interessant zu sehen sein, wie lange eine solch fiskalische Sichtweise durch die Steuergerichte gestützt wird.

Wertesparende Liegenschaftsunterhaltskosten – zusammenfassen oder etappieren?

Der Steuerpflichtige kann bei den werterhaltenden Liegenschaftsunterhaltskosten jedes Jahr wählen, ob er eine Pauschale von 10% (Alter der Liegenschaft bis 10 Jahre) bzw. 20% des Eigenmietwerts (über 10 Jahre) in der Steuererklärung geltend macht oder aber die effektiven Liegenschaftsunterhaltskosten belegen will. Es lohnt sich deshalb aus steuerlichen Gesichtspunkten, verschiedene **kleine Liegenschaftsunterhaltskosten zu poolen** und somit in einem Jahr mehr als die vorgesehene Pauschale zum Abzug zu bringen und in den Jahren davor oder danach wiederum die Pauschale geltend zu machen. Andererseits lohnt es sich bei grösseren Renovationen unter Umständen, diese zu etappieren und somit in mehreren Steuerperioden damit die Progression zu brechen. Dies spart allerdings nur in speziellen Konstellationen wirklich Steuern, da bei der Etappierung natürlich in allen Jahren die Abzugspauschale wegfällt. Bei allen Überlegungen wie Steuern eingespart werden können: auch andere Faktoren bestimmen zum Glück mehrheitlich unsere Lebensqualität! So lohnt es sich wohl kaum für Tausend Franken Steuerersparnis während mehreren Jahren in einer ‚Baustelle‘ zu wohnen...

Zusammenfassung

Dies waren einige wichtige Punkte zum Thema ‚Eigenheim & Steuern‘. Andere Aspekte wie z.B. die Grundstückgewinnsteuer oder steuerliche Auswirkungen der Wohneigentumsförderung via Pensionskassengeldern wurden kaum oder gar nicht tangiert. Um unliebsame Überraschungen mit den Steuerämtern zu vermeiden, sollten diese ebenfalls beachtet werden. Ihr unabhängiger Finanzberater berät Sie gerne. Ein erstes Gespräch ist meist gratis: Fragen kostet nichts.

Haben Sie Fragen oder Unklarheiten? Ich freue mich auf Ihren Anruf: 062 871 93 57 oder christoph.zehnder@ruetschi-ag.ch. Fragen werden selbstverständlich diskret behandelt.