

Eigenheimfinanzierung (Teil 3 / 3)



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

Rüetschi Treuhand- und Verwaltungs AG
Landstrasse 51, 5073 Gipf-Oberfrick
www.ruetschi-ag.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“? „Welche Liegenschaftsunterhaltskosten kann ich abziehen? Welche nicht?“ „Wie funktioniert die indirekte Amortisation?“ „Im Moment hört man immer wieder vom „Systemwechsel“, was heisst das?“

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 - Eigenmietwert

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 ist (siehe weiter unten).

Indirekte Amortisation

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 Hypothekar Betrags 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 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) 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

Nebst den Hypothekarzinsen dürfen Liegenschaftsbesitzer auch die Kosten abziehen, welche notwendig sind, um diese hypothetischen Erträge (Eigenmietwert) zu erwirtschaften. Dies sind die sogenannten werterhaltenden Liegenschaftsunterhaltskosten. Wertvermehrnde Liegenschaftsunterhaltskosten dürfen nicht bei der Einkommenssteuer, wohl aber bei der Grundstückgewinnsteuer geltend gemacht werden. Die Unterscheidung in werterhaltenden und wertvermehrnden 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 Entscheidung. 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: sie stellt als Kriterium, ob der Abzug gewährt oder verweigert wird, nicht auf den Zustand der Liegenschaft ab (vernachlässigt – 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 solche fiskalische Sichtweise durch die Steuergerichte gestützt wird.

Systemwechsel – Abstimmung im Mai dieses Jahres

Die bereits angesprochene jahrelange Kritik an der Praxis der Aufrechnung eines nicht real fließenden Einkommens hat dazu geführt, dass das Parlament einen Systemwechsel beschlossen hat. Da von verschiedenen Seiten dagegen das Referendum ergriffen wurde, haben wir im kommenden Mai die Möglichkeit, darüber abzustimmen. Der Systemwechsel sieht im Grundsatz folgendes vor:

- die Besteuerung des Eigenmietwerts der durch den Eigentümer selbst bewohnten Liegenschaft wird abgeschafft;
- der Anteil der mit der vom Eigentümer bewohnten Liegenschaft verbundenen privaten Schuldzinsen kann künftig im Prinzip nicht mehr abgezogen werden;
- die effektiven Unterhaltskosten für die vom Eigentümer benutzte Liegenschaft (Hauptwohnsitz) können in dem Umfang, in dem sie 4'000 Franken überschreiten, unbeschränkt abgezogen werden. Die Unterhaltskosten für eine Zweitwohnung können hingegen nicht abgezogen werden.

Zusätzlich gibt es steuerliche Abzugsmöglichkeiten für Ersterwerbende und im Rahmen von gebundenem Bausparen.

Der geplante Systemwechsel entfernt also endlich den Dauerstreitpunkt „Eigenmietwert“. Er schafft aber gleichzeitig neue Probleme: Neu wird unterschieden zwischen Schuldzinsen, welche mit der vom Eigentümer bewohnten Liegenschaft verbunden sind und nicht beim steuerbaren Einkommen abgezogen werden können und anderen Schuldzinsen, welche künftig bis zur Höhe des steuerbaren Bruttovermögensertrags abziehbar sind. Gleichzeitig bleiben die Guthabenzinsen natürlich in unbeschränktem Umfang steuerbar. Eine solche Unterscheidung von Zinsen ist ökonomisch natürlich Unsinn. Hauptkritikpunkt der Gegner des Systemwechsels ist aber der erwartete Steuerausfall von mehreren hundert Millionen Franken, von welchem fast ausschliesslich die Wohneigentümer profitieren würden. Die politische Frage ist also auch, wie viel sich die Schweiz die Wohneigentumsförderung, welche in der Verfassung vorgeschrieben ist, kosten lassen möchte.

Zusammenfassung

Für eine optimale Form der Finanzierung sind verschiedenste Aspekte zu beachten. Es gilt, die Kriterien der Banken in Bezug auf Finanzier- wie auch Tragbarkeit zu erfüllen. Mit einer guten Vorbereitung und umfassend zusammengestellten Unterlagen erhöhen Sie Ihre Chancen auf einen erfolgreichen Abschluss einer Hypothek. Je nach benötigter Flexibilität und Zinsprognosen ist ein anderes Hypothekarmodell ideal. Um unliebsame Überraschungen mit den Steuerämtern zu vermeiden, sollten ebenfalls diverse Punkte beachtet werden. Ihr unabhängiger Finanzberater berät Sie gerne und kann Sie über die aktuell konkurrenzfähigsten Konditionen der verschiedenen Hypothekengeber informieren.

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