

Besteuerung von Eigenheimbesitzern und Sparmöglichkeiten

Vermögenssteuern

Als Besitzer eines Eigenheims müssen Sie in der Steuererklärung den sogenannten Steuerwert Ihrer Liegenschaft als Vermögen angeben. Der Steuerwert wird vom kantonalen Steueramt festgelegt und sollte zwischen 70 % und 100 % des Verkehrswerts betragen. Insgesamt haben Sie gegenüber dem Zustand vor dem Kauf also meist ein **tiefere steuerbares Vermögen**.

Einkommenssteuern

Der **Eigenmietwert** ist wie ein virtueller Mietzins zu verstehen, den Sie als «Mieter» sich selber als Eigentümer bezahlen. Der Effekt ist, dass Sie als «Mieter den Mietzins steuerlich nicht in Abzug bringen können, Sie als «Vermieter» aber ein zusätzliches Einkommen versteuern müssen. Dafür dürfen Sie aber Ihre Gewinnungskosten geltend machen. Dies sind in erster Linie die Hypothekarzinsen und die sogenannte «werterhaltenden» Liegenschaftsunterhaltskosten. Dank der aktuell tiefen Hypothekarzinsen und damit eher tiefen Abzügen dürften Sie nach dem Liegenschafts Kauf meist ein **höheres steuerbares Einkommen** haben.

Aktuelle Entwicklung

Bisher vorgeschlagene Varianten zur Abschaffung des Eigenmietwerts wurden bisher alle von den Stimmbürgern abgelehnt. 2017 hat die Ständeratskommission WAK-S eine parlamentarische Initiative eingereicht für einen generellen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung mit dem grundsätzlichen Ziel, den Eigenmietwert bei selbstgenutztem Wohneigentum am Hauptwohnsitz abzuschaffen. Auch drei Jahre später hat sie aber noch keine konkrete Gesetzesvorlage verabschiedet, sondern weitere Abklärungen bei der Verwaltung in Auftrag gegeben.

Liegenschaftsunterhaltskosten (LUK): werterhaltend oder wertvermehrend?

Wertvermehrnde LUK dürfen nicht bei der Einkommenssteuer, wohl aber bei der Grundstückgewinnsteuer geltend gemacht werden. Diese wird bei einem späteren Verkauf relevant. Die werterhaltenden LUK dürfen bei den Einkommenssteuern geltend gemacht werden.

Die Unterscheidung in werterhaltenden und wertvermehrenden Unterhalt führt häufig zu unliebsamen Diskussionen. Auch das 38-seitige (!) Merkblatt des aargauischen Steueramts (herunterzu-

laden unter <https://bit.ly/3522ozD> Liegenschaftsunterhalt), welches die Grundzüge der Unterscheidung und diverse Beispiele ausführt, vermag unterschiedliche Auslegungen häufig nicht zu verhindern. Ein vorgängiges Gespräch mit dem Steueramt kann helfen.

Werterhaltende LUK – zusammenfassen oder etappieren?

Der Steuerpflichtige kann in den meisten Kantonen jedes Jahr wählen, ob er eine Pauschale (im AG 10 % vom Eigenmietwert bzw. 20 % bei über 10-jährigen Liegenschaften) geltend macht oder aber die effektiven werterhaltenden LUK belegen will. Es lohnt sich deshalb aus steuerlichen Gesichtspunkten, verschiedene **kleine LUK** 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.

Soll ich aus steuerlichen Gründen die Hypothek erhöhen?

Wenn Sie eine höhere Hypothek haben, sinkt aufgrund der höheren Zinsabzüge Ihre Steuerrechnung. Sie müssen sich aber immer auch im Klaren sein, was Sie mit dem Kapital tun wollen. Bleibt das Geld bei Nullzins auf dem Bankkonto, so kann von Sparen keine Rede sein: Sie zahlen der Bank viel mehr Hypothekarzinsen als Sie bei der Steuerrechnung einsparen. Ob Sie Ihre Hypothek erhöhen (oder abzahlen) wollen, ist also nicht eine Frage der Steuern allein, sondern hängt vor allem davon ab, was Sie mit dem Geld machen wollen.

Häufig ist trotz tiefen Zinsen eine Reduktion der Hypothek die sinnvollere Variante.

Schlussbemerkungen

Unabhängig vom Besitz eines Eigenheims gibt es diverse weitere Steuersparmöglichkeiten. Die Einzahlung in ein Säule 3a Konto ist nicht an eine indirekte Amortisation im Zusammenhang mit einem Eigenheim gekoppelt, sondern steht allen Arbeitnehmenden und Selbständigen zur Verfügung. Weitere Stichworte nebst den Abzugspauschalen (Zweitverdienerabzug, Kinderabzug, Fremdbetreuungsabzug, ...) sind Pensionskasseneinkauf, Berufskosten, Spenden, Vermögensverwaltungskosten, etc. Andere steuerliche Auswirkungen zB. im Zusammenhang mit der Grundstückgewinnsteuer, Wohneigentumsförderung via Pensionskassengeldern oder Steueroptimierung im Rahmen einer Pensionierungsplanung wurden in diesem Artikel kaum oder gar nicht angesprochen.

Bei Fragen dazu wenden Sie sich an einen unabhängigen Finanzberater Ihres Vertrauens.

Weitere Infos unter www.ruetschi-ag.ch



Rüetschi Zehnder AG

Christoph Zehnder

eidg. dipl. Vermögensverwalter

5070 Frick, Telefon 062 871 93 57

Etappierung der Unterhaltskosten kann sich lohnen.