

# 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 Prozent des Verkehrswerts betragen. Insgesamt haben Sie gegenüber dem Zustand vor dem Kauf also meist ein tieferes 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 (LUK). Die Hypotheken-Zinssätze sind in den letzten Monaten auf derzeit etwas unter 3% angestiegen. Bei hoher Belehnung dürften die Hypothekarzinsen die Höhe des Eigenmietwerts erreichen und zusammen mit den LUK das steuerbare Einkommen gar etwas senken. Bei tiefer Belehnung dürften die Abzüge im Schnitt nicht ausreichen, das steuerbare Einkommen ist dann eher höher als vor dem Kauf des Eigenheims.

## Aktuelle Entwicklung

Obwohl die Besteuerung des Eigenmietwerts als fiktives Einkommen sehr umstritten ist, waren bisher vorgeschlagene Varianten zur Abschaffung des Eigenmietwerts allesamt nicht mehrheitsfähig. 2017 hat die Ständeratskommission WAK-S einen neuen Anlauf angestossen und eine parlamentarische Initiative eingereicht für einen generellen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung mit dem grundsätzlichen Ziel, den Eigenmietwert bei selbstgenutztem Wohneigentum am Hauptwohnsitz abzuschaffen. 2023 ist der genaue Vorschlag zum Gesetzestext noch immer nicht fixiert, National- und Ständerat sind in der Phase der Differenzbereinigung. Sollte dieser Anlauf zur Abschaffung des Eigenmietwerts von Erfolg gekrönt sein, würde die Abzugsfähigkeit der in den nächsten zwei Absätzen erklärten werterhaltenden LUK natürlich im Grundsatz wegfallen. So weit sind wir aber noch nicht.

## 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 49-seitige (!) Merkblatt des aargauischen Steueramts (herunterzuladen 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 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 sehr tiefem Zins 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 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 z.B. im Zusammenhang mit der Grundstückgewinnsteuer, Wohneigentumsförderung via Pensionskassengelder 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.



**Rüetschi Zehnder AG**  
**Christoph Zehnder**  
eidg. dipl. Vermögensverwalter  
5070 Frick, Telefon 062 871 93 57  
[christoph.zehnder@ruetschi-ag.ch](mailto:christoph.zehnder@ruetschi-ag.ch)