

Immobilien

Wenn ein neuer Kochherd die Steuern senken hilft

steuern Schweizer Eigenheimbesitzer kommen steuerlich gut weg. Ein Grund dafür ist, dass sie jedes Jahr Unterhaltskosten vom steuerbaren Einkommen abziehen dürfen. Dies sogar dann, wenn sie gar keine haben.

von Ernst Solèr

Für Eigenheimbesitzer bedeutet das Ausfüllen der Steuererklärung einiges an Aufwand. Dafür bieten sich aber auch einige Möglichkeiten, die Steuerlast herunterzudrücken. Zwar müssen Einfamilienhaus- oder Stockwerkeigentumsbesitzer den so genannten Eigenmietwert als Einkommen angeben. Den Vorteil also, den sie dadurch erzielen, dass sie in den eigenen vier Wänden wohnen und keine Mieter sind. Im Prinzip sollte der Eigenmietwert dem Betrag entsprechen, den die Eigentümer erzielen würden, wenn sie die entsprechende Wohnung vermieteten. In der Praxis entspricht der Eigenmietwert aber meist lediglich 60 bis 70 Prozent des Marktwerts, was mit dem Anliegen der Wohneigentumsförderung begründet wird.

Eigentümer und ihnen steuerrechtlich gleichgestellte Nutzniesser müssen den Eigenmietwert nicht selbst errechnen: Sie erhalten die entsprechende Zahl von ihrem Steueramt mittels Verfügung zugesandt. Dazu werden je nach Kanton völlig verschiedenartige, oft sehr komplizierte Berechnungsmodelle verwendet. Der Eigenheimbesitzer kann den Vorschlag des Steueramts übernehmen - oder auch nicht. «Natürlich kann der Eigentümer auch einen anderen Wert einsetzen», so Fritz Blaser von der Zürcher Sektion des Hauseigentümergebietes, (HEV). Nicht wenige Fluglärmopfer haben beispielsweise den Eigenmietwert ihren eigenen Vorstellungen entsprechend nach unten korrigiert. Im Zweifelsfall bestimmt dann aber doch das Steueramt.

Wahl zwischen Pauschalabzug und effektiven Kosten

Ist die Höhe des Eigenmietwerts einmal klar, können von ihm verschiedene Posten abgezogen werden. Wichtigster Punkt sind dabei die Unterhaltskosten. In den meisten Kantonen und beim Bund kann dabei jedes Jahr zwischen einem Pauschalabzug und dem Abzug der effektiv entstandenen Kosten gewählt werden. In den Kantonen Zürich, Waadt oder St. Gallen beträgt der Pauschalabzug generell 20 Prozent des Eigenmietwerts. Viele andere Kantone kennen einen nach Alter der Liegenschaft abgestuften Pauschalabzug.

Der grosse Vorteil des Pauschalabzugs ist, dass er auch dann geltend gemacht werden kann, wenn gar keine Unterhaltskosten angefallen sind. Schlaue Eigentümer ziehen also jahrelang den Pauschalabzug ab und renovieren dann alles aufs Mal und machen in diesem Jahr die effektiven Kosten geltend. Ein solcher Wechsel zwischen Pauschalabzug und durch Rechnungen belegten tatsächlichen Kosten ist jederzeit möglich in allen Kantonen ausser in Graubünden, Luzern, Neuenburg, Basel-Stadt, Tessin und Genf, das keinen Pauschalabzug kennt. Beim Abzug der tatsächlich entstandenen Kosten ist zu beachten, dass nur werterhaltende Renovationen abzugsfähig sind. Dies im Unterschied zu wertvermehrenden Renovationen (siehe Kasten).

Beim Bund und in vielen Kantonen kann der so genannte Unternutzungsabzug ebenfalls vom Eigenmietwert abgezogen werden. Dieser fällt an, wenn etwa wegen Kinderauszug,

Scheidung oder Todesfällen bisher benutzte Räume nicht mehr genutzt werden. Wichtig dabei ist, dass die fraglichen Räume wirklich nicht mehr genutzt werden, auch nicht als Gästezimmer oder Bastelräume. Auch für Ferienwohnungen kann kein Abzug geltend gemacht werden.

Abzug der Hypozinsen fällt schnell ins Gewicht

Die andere grosse steuerwirksame Massnahme für Eigenheimbesitzer ist der Abzug der Hypothekarzinsen. Die Zinskosten für nicht zurückzahlbare Kredite, in aller Regel die erste Hypothek, können vollumfänglich vom Reineinkommen abgezogen werden. Wer eine Hypothek über 500 000 Franken zu drei Prozent laufen hat, zahlt jährlich 15 000 Franken Zins und kann diese abrechnen. In einigen Kantonen können darüber hinaus auch die Baukreditzinsen abgezogen werden.

Alles in allem fahren Eigenheimbesitzer gegenüber Mietern steuerlich bestens: Eigenmietwerte unter dem Marktwert und Abzugsmöglichkeiten für Unterhalt, leer stehende Räume und Hypozinskosten machen das Eigenheim auch aus Steuergründen zum begehrten Objekt. Zudem sind Eigenheimler teilweise abgesichert. Wenn die Hypozinsbelastung steigt oder unerwartet teure Renovationen anfallen, sinkt immerhin die Steuerbelastung.

Werterhaltende Renovationen und steuerabzugsberechtigt sind:

l Reparaturarbeiten an Küchen- oder Sanitäreinrichtungen und elektrischen Installationen.

l Tapezier- und Malerarbeiten.

l Belagsarbeiten, auch der Ersatz von Teppichen durch Parkett.

l Ersatz oder Reparatur von Heizung, Boiler, Waschmaschine, Tumbler, Kühlschrank usw., sofern der neu gewählte Standard nicht wesentlich höher ist als bei der alten Einrichtung.

l Umbau von Küche oder Bad (teilweise, in der Regel wird jeweils ein wertvermehrender Anteil ausgeschlossen).

l Fassadenrenovation und Sanierung des Dachs.

l Gartenunterhalt, sofern es sich nicht um eine Erstbepflanzung handelt.

Wertvermehrnde Investitionen und nicht steuerabzugsberechtigt sind:

l Einrichten einer Antennenanlage.

l Anbau eines Wintergartens (ein paar wenige Kantone lassen den Abzug aus Energiespargründen zu).

l Ausbau von Dachstock oder Mansarden.

l Einbau eines Cheminée.

l Einbau einer Garage.

l Bau/Einbau eines Swimmingpools, eines Whirlpools oder Hallenbads.

Wertvermehrend und trotzdem steuerabzugsberechtigt sind:

l Investitionen in Energiesparmassnahmen und Umweltschutz wie etwa der erstmalige Einbau von Doppelglasfenstern, die Isolierung der Fassade oder der Einbau einer wesentlich moderneren Heizung.

l Unter Umständen: Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten.

Fotos: Iris Stutz, Carmen u. Walter Pilsak/Imagepoint [Fenster schliessen]