Steuern sparen beim Eigenheim

Die eigenen vier Wände machen das Erstellen der Steuererklärung aufwändiger. Bei den Unterhaltskosten eröffnen sich aber auch attraktive Möglichkeiten, um die eigene Steuersituation zu optimieren. Von Patrik Diggelmann*

er Kauf eines Eigenheims wirkt sich auch auf die Steuererklärung aus: Eigenmiet- und Steuerwert müssen deklariert werden. Im Gegenzug können Liegenschaftsbesitzerinnen und -besitzer beispielsweise die anfallenden Unterhaltskosten des Eigenheims in Abzug bringen. Aber was versteht das Steueramt unter abzugsfähigen Unterhaltskosten? Dazu gehören sämtliche Auslagen, die der Werterhaltung der Liegenschaft dienen, wie zum Beispiel der Ersatz der Fenster, die Reparatur des Geschirrspülers oder der Gartenunterhalt. Sind in einem Jahr nur wenige Unterhaltsarbeiten angefallen, kann statt der effektiven Kosten eine Pauschale geltend gemacht werden. Dieser Abzug berechnet sich prozentual vom Eigenmietwert.

Keine Abzüge verpassen

Nebst diesen klassischen Unterhaltskosten bietet das Steuergesetz weitere Abzugsmöglichkeiten. So können die Betriebskosten, wie beispielsweise die Auslagen für die Gebäudeversicherung oder das Serviceabo für die Heizung, berücksichtigt werden. Hingegen werden Investitionen, die den Wert des Eigenheims steigern, wie der Ausbau des Estrichs oder der Anbau eines Wintergartens, vom Steueramt bei der Einkommenssteuer nicht als abzugsfähig anerkannt. Sie können aber bei einem allfälligen Verkauf der Liegenschaft bei der Grundstückgewinnsteuer in Abzug gebracht werden. Eigentümerinnen und Eigentümer müssen die entsprechenden Belege allerdings langfristig aufbewahren, um die Investitionen im Falle eines Verkaufs gegenüber dem Steueramt nachweisen zu können.

Aber keine Regel ohne Ausnahme: Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, können bei den Unterhaltskosten abgezogen werden, auch wenn sie wertvermehrenden Charakter haben. So verringert beispielsweise die Investition in eine Fotovoltaikanlage das steuerbare Einkommen. Im Kanton Schaffhausen muss dazu die Liegenschaft bei der Installation der Anlage mindestens fünf Jahre alt sein. Ansonsten kann die Investition nicht bei der Einkommenssteuer, sondern wiederum erst bei einem Verkauf der Liegenschaft berücksichtigt werden.

Energie und Steuern sparen

Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, sind steuerlich besonders privilegiert. Ist das Reineinkönnen die dadurch nicht berücksichtigten Kosten in den folgenden zwei Steuerjahren nachträglich abgezogen werden. Darunter fallen auch Abbruchkosten einer alten Liegenschaft, wenn an deren Stelle ein energetisch besserer Neubau geplant ist.

Beispiel: Ein Ehepaar versteuert ein Reineinkommen von jährlich 80000 Franken. Es möchte seine Liegenschaft energetisch sanieren und zusätzlich eine Fotovoltaikanlage installieren. Die Totalkosten für diese Aufwendungen betragen 200000 Franken und fallen im Kalenderjahr 2024 an.

Die beiden profitieren nun vom gesetzlichen Anreiz des sogenannten Verlustvortrags: So müssen sie bei gleichbleibendem Einkommen in den Steuerjahren 2024 und



Ein Eigenheim macht die Steuererklärung komplexer, bringt aber auch neue Abzugsmöglichkeiten mit sich. BILD ISTOCK/SHKB

2025 keine Einkommenssteuern bezahlen und können im Steuerjahr 2026 noch die verbleibenden 40000 Franken der energetischen Sanierung aus dem Jahr 2024 abziehen.

Clevere Planung des Unterhalts

Ob es sich um eine Küchenrenovation, die Badsanierung oder um Malerarbeiten handelt: All diese Unterhaltsarbeiten sind normalerweise planbar. Es lohnt sich, die Aufwendungen einer grösseren Renovation auf mehrere Jahre zu verteilen, um die Steuerprogression zu brechen. Der Kanton Schaffhausen ordnet die Unterhaltskosten nach dem Rechnungsdatum der entsprechenden Steuerperiode zu. Akontorechnungen können ebenfalls im Jahr der Rechnungsstellung berücksichtigt werden. Diese Regelung ist nicht in allen Kantonen gleich, teilweise ist das Zahlungsdatum massgebend.

Sind die Auslagen für die Unterhaltsarkommen nach Abzug dieser Kosten negativ, beiten voraussichtlich sogar höher als das steuerbare Einkommen, ist es umso wichtiger, diese auf mehrere Steuerperioden zu verteilen. Die Möglichkeit des Verlustvortrags, wie vorher im Beispiel beschrieben, existiert nämlich nur für privilegierte Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen. Bei allen anderen Unterhaltskosten sind die Auslagen, die das steuerbare Einkommen übersteigen, steuerlich betrachtet verloren.

> Ein Beispiel, um den Steuereffekt einer geschickten Planung von grösseren Unterhaltskosten zu verdeutlichen: Ein Ehepaar mit Wohnsitz in Schaffhausen und einem steuerbaren Einkommen von 120000 Franken möchte die Nasszellen und die Küche seines Eigenheims für 100000 Franken re-



Über den Autor

Patrik Diggelmann arbeitet seit mehr als 20 Jahren bei der Schaffhauser Kantonalbank und ist Leiter der Steuer- und Erbschaftsberatung. Er erstellt mit seinem Team unter anderem Steuererklärungen auf Mandatsbasis und berät Privatpersonen in Steuerfragen. Er wohnt mit seiner Familie in Schaffhausen.

novieren. Werden die Kosten gleichmässig auf zwei Jahre verteilt, kann das Ehepaar rund 4700 Franken mehr Steuern sparen, als wenn die Renovationskosten in einem Jahr anfallen. Natürlich spielen bei der Planung des Liegenschaftsunterhalts nicht nur steuerliche Überlegungen eine Rolle. Dennoch zeigt dieses Beispiel, dass sich die Aufteilung von grösseren Steuerabzügen positiv auf die Steuerersparnis auswirkt.

Bei kleineren Renovationsarbeiten, wie beispielsweise Malerarbeiten oder dem Ersatz von einzelnen Installationen, ist es aus steuerlicher Sicht sinnvoll, diese zu sammeln und im gleichen Jahr durchführen zu lassen. Ist die jährliche Unterhaltskostenpauschale höher als die effektiven Auslagen, verpuffen diese steuerlich wirkungslos. Sofern also die tatsächlichen Unterhaltskosten die Pauschale nicht oder nur knapp übersteigen, lohnt es sich, aufschiebbare Arbeiten alle 4 bis 5 Jahre in Angriff zu nehmen und vom Abzug wirksam zu profitieren.

Frühzeitig an die Steuern denken

Sicherlich haben Sie sich beim Ausfüllen der Steuererklärung auch schon gefragt, ob Sie alle Möglichkeiten nutzen, damit die Steuerrechnung so tief wie möglich ausfällt. Für Massnahmen zur Steueroptimierung ist es dann aber meist schon zu spät. Fakt ist: Liegenschaftsbesitzerinnen und -besitzern bieten sich interessante Chancen, die Steuerschuld zu reduzieren. Wie bei allen Steuergestaltungsmassnahmen ist es entscheidend, diese frühzeitig zu planen und auf die individuelle Situation abzustimmen. Eine Fachperson kann nicht nur bei der Steuererklärung helfen, sondern auch bei der Planung des Unterhalts unterstützen.

Wichtige Steuerbegriffe und -tipps für Eigenheimbesitzende

Eigenmietwert: Für die eigene Nutzung des Wohneigentums muss ein fiktives Einkommen in Form des Eigenmietwerts versteuert werden. Vereinfacht gesagt, stellt dieser den Vermögensertrag der Immobilie dar, der durch das mietfreie Wohnen entsteht. Die kantonale Steuerbehörde legt den Eigenmietwert fest. Tipp: Im Jahr des Einzugs muss der Eigenmietwert pro rata ab dem Einzugsdatum deklariert werden.

Steuerwert: Das Eigenheim ist auch für die Vermögenssteuer relevant. Aus diesem Grund wird ein amtlicher Steuerwert festgelegt, der in der Steuererklärung angegeben werden muss. Hinweis: Befindet sich die Liegenschaft per 31.12. noch im Bau, sind die geleisteten Anzahlungen als Vermögen zu deklarieren.

Hypotheken und Schuldzinsen: Die Hypothekarschuld und deren Zinsen können abgezogen werden. Baukreditzinsen, die bis zum Einzug aufgelaufen sind, können im Kanton Schaffhausen aber in der Steuererklärung nicht abgezogen werden. Tipp: Baukreditzinsen können bezüglich Grundstückgewinnsteuer bei einem allfälligen Verkauf der Liegenschaft berücksichtigt werden.

Amortisation der Hypothek: Die Hypothek kann auf zwei Arten amortisiert werden. Bei der direkten Amortisation wird die zweite Hypothek laufend in vordefinierten Raten zurückbezahlt. Diese Variante hat den Vorteil, dass sich die Zinsbelastung laufend verringert. Jedoch sinken dadurch auch die Steuerabzüge für den Hypothekarzins und die Hypothekarschuld. Die indirekte Amortisation ist steuerlich interessanter. Anstatt die Schuld laufend zurückzuzahlen, wird jährlich auf ein an die Hypothekarbank verpfändetes Vorsorgekonto 3a einbezahlt. Am Ende der Laufzeit wird die Hypothek mit dem angesparten Guthaben auf einen Schlag zurückbezahlt. Bei diesem Vorgehen bleibt die Zinsbelastung während der Laufzeit gleich hoch. Dafür bleiben auch die Steuerabzüge für die Hypothek und deren Zinsen konstant. Zudem können die Einzahlungen in die Säule 3a vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden.

Mindernutzen: Im Kanton Schaffhausen kann der Eigenmietwert bei Wegzug oder Tod von Angehörigen, die lange im Eigenheim gewohnt haben, pro Person um sechs Prozent reduziert werden (max. 30 Prozent). Auch wenn die Nutzung der Liegenschaft infolge Gebrechlichkeit nicht mehr gänzlich möglich ist, ist eine Reduktion möglich.

Anzeige

MÄDER+ BAUMGARTNER

SEIT ÜBER 50 JAHREN

«Steuern Sie Ihre Steuern.»

Je komplexer die Verhältnisse, desto wichtiger:

- langfristige Planung
- professionelle Beratung
- individuelle Betreuung

Mäder + Baumgartner **Treuhand AG**

Schwanenfelsstr. 10a CH-8212 Neuhausen T+41 52 674 00 74 www.mbtag.ch