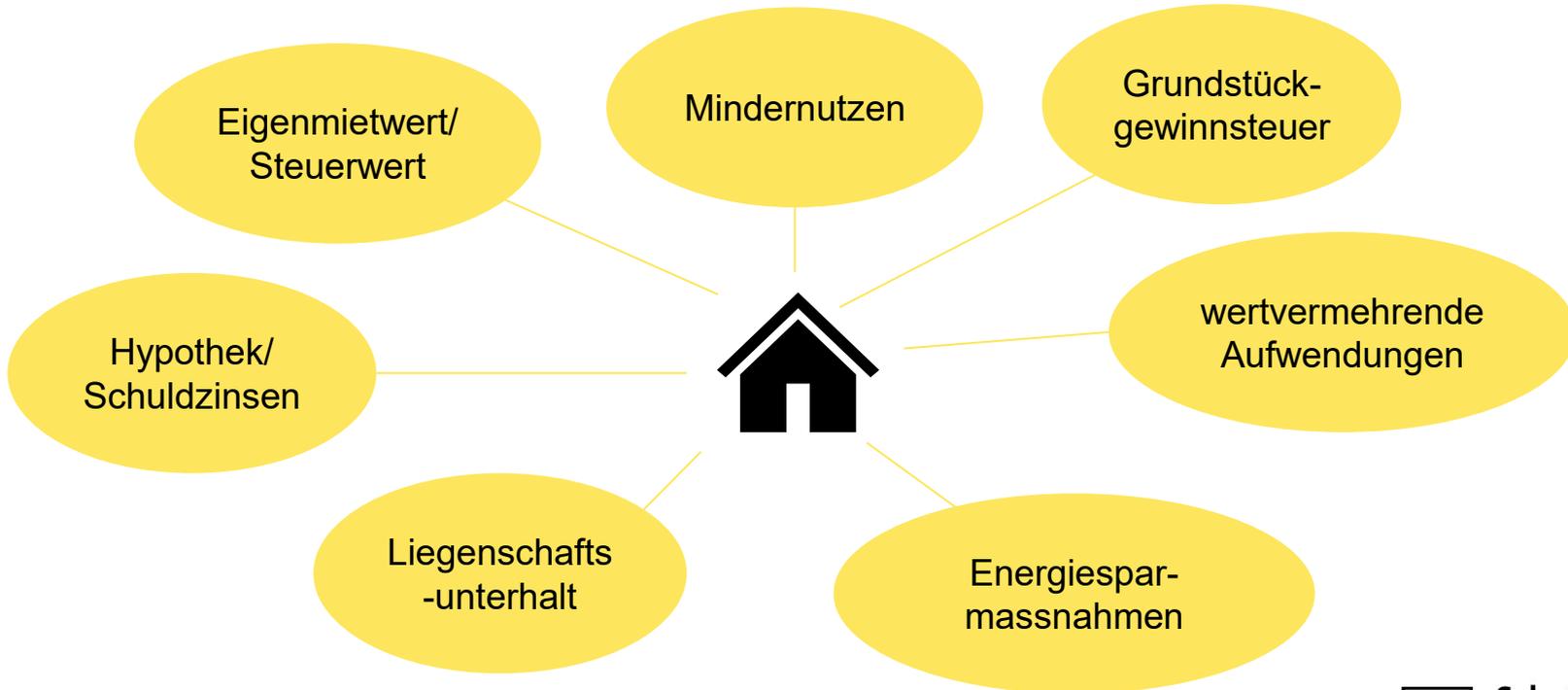




**Steuern sparen
beim Eigenheim**

Steuerfolgen des Eigenheims



Agenda

- Exkurs zur möglichen Abschaffung des Eigenmietwerts
- Die wichtigsten steuerlichen Begriffe
- Was sind steuerlich relevante Liegenschaftsunterhaltskosten
- Fallbeispiele zu den Optimierungsmöglichkeiten bei den Liegenschaftsinvestitionen
- Steuerliche Auswirkungen der Amortisation der Hypothek
- Grundstückgewinnsteuern

Exkurs zur möglichen Abschaffung des Eigenmietwerts

Aktueller Stand:

- Frage der Besteuerung eines «fiktiven» Einkommens wird schon lange diskutiert
- Offenheit des Bundesrats gegenüber einer Reform besteht (sofern ausgewogen, konsistent und finanziell verkraftbar)
- Räte haben der Reform grundsätzlich zugestimmt. Das Vorhaben befindet sich aktuell in der Differenzbereinigung
- Ob und wann eine Abschaffung tatsächlich realisiert wird, kann noch nicht abgeschätzt werden.

Exkurs zur möglichen Abschaffung des Eigenmietwerts

Differenzen National- und Ständerat:

	Ständerat	Nationalrat
Abschaffung Eigenmietwert (am Wohnsitz selbstgenutzt)	Ja	Ja
Abschaffung Eigenmietwert für selbstgenutzte Zweitliegenschaften	Nein (partieller Systemwechsel)	Ja (vollständiger Systemwechsel)
Ersterwerberabzug	Ja	Ja
Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen	70% des steuerbaren Vermögensertrags	40% des steuerbaren Vermögensertrags
Liegenschaftsunterhaltskosten	Abschaffung Abzug beim selbstbewohnten Wohneigentum	Abschaffung Abzug beim selbstbewohnten Wohneigentum (einschliesslich Zweitliegenschaften)

Exkurs zur möglichen Abschaffung des Eigenmietwerts

Zusammenfassung

- Eine Abschaffung des Eigenmietwerts hätte voraussichtlich ein tieferes steuerbares Einkommen zur Folge (abhängig vom Zinsniveau und der Belehnung und natürlich der Höhe des individuellen Eigenmietwerts).
- Steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten würden ebenfalls wegfallen (nur noch beschränkte Möglichkeit von Steuerabzügen i. Zsh. mit Liegenschaften).
- Für Ersterwerber ist ein befristeter Schuldzinsenabzug vorgesehen.
- Fällt der Eigenmietwert auch bei Zweitliegenschaften weg, könnte er durch eine Objektsteuer ersetzt werden.

Die wichtigsten steuerlichen Begriffe

Eigenmietwert und Steuerwert:

Für die Selbstnutzung von Wohneigentum ist ein fiktives Einkommen zu versteuern, der sogenannte Eigenmietwert. Dieser beträgt 60-70% der Marktmiete.

Steuerlich wird damit der Ertrag aus der Liegenschaft erfasst, nämlich mietfrei wohnen zu können.

Das Eigenheim muss auch als Vermögen versteuert werden. Dafür wird ein Steuerwert amtlich festgelegt.

Steuertipp: Eigenmietwert reduzieren



Mindernutzen und Härtefallregelung (Kt. SH)

Der Eigenmietwert kann durch zwei Faktoren reduziert werden:

Mindernutzen: Dieser Abzug kann in der Höhe von maximal 30 Prozent des Eigenmietwerts geltend gemacht werden. Bedingung für den Abzug ist, dass sich die Anzahl Familienmitglieder im Haus reduziert oder einige Wohnräume aufgrund von Gebrechlichkeit nicht mehr genutzt werden können.

Härtefallklausel: Diese kann beansprucht werden, wenn der Eigenmietwert mehr als ein Drittel der Einkünfte und das Vermögen weniger als CHF 500'000 beträgt. Auch in diesem Fall kann eine Reduktion des Eigenmietwerts beantragt werden.

Steuertipp: Eigenmietwert reduzieren



Deklaration Mindernutzen (S. 2 Liegenschaftsverzeichnis, Kt. SH):

Für Pauschalabzug: Alter der Liegenschaft angeben (vorherige Seite)

Hinweis: Effektive Kosten übersteuern den Pauschalabzug

Einschlag auf dem Eigenmietwert in Härtefällen

Auf dem Eigenmietwert kann dann ein Einschlag beantragt werden, wenn der Eigenmietwert (nach Abzug eines allfälligen Mindernutzens) höher ist als ein Drittel der Bareinkünfte, welche dem Eigentümer einer Liegenschaft zur Deckung der Lebenshaltungskosten zur Verfügung stehen und das steuerpflichtige Vermögen weniger als CHF 500'000.- beträgt. Zur Berechnung steht auf der Homepage der Kantonalen Steuerverwaltung ein Formular zur Verfügung. (www.steuern.sh.ch → Formulare → Antrag auf Reduktion Eigenmietwert in Härtefällen.)

Unter zusätzlicher Eigenmietwert sind die Mietwerte für Bastelräume, Garagen und Abstellplätze einzutragen, falls diese nicht bereits im Steuer-

Liegenschaftenertrag und Kosten 2023

 Kantonssteuer CHF

 Bundessteuer CHF

1. Liegenschaft (selbstbewohnte Liegenschaft)

Eigenmietwert	180		16'000	
abzüglich	181	6	% Mindernutzen	182 - 960
zusätzlicher Eigenmietwert				
1.1	180	+		
1.2	180	+		
1.3	180	+		
Eigenmietwert brutto			15'040	▶ x1.08 ▶ 16'243
Bruttoertrag aus Vermietung	183	+		+
Mietwert der eigenen Geschäftsräume	184	+		+
Total Bruttomietwert			15'040	16'243

Die wichtigsten steuerlichen Begriffe

Hypotheken/Schuldzinsen

Die Hypothekarschuld und deren Zinsen können in der Steuererklärung abgezogen werden.

Achtung: Baukreditzinsen hingegen nicht. Sie gelten als Anlagekosten und können bei einem allfälligen Verkauf der Liegenschaft berücksichtigt werden.

Steuertipp: Hypothek indirekt amortisieren



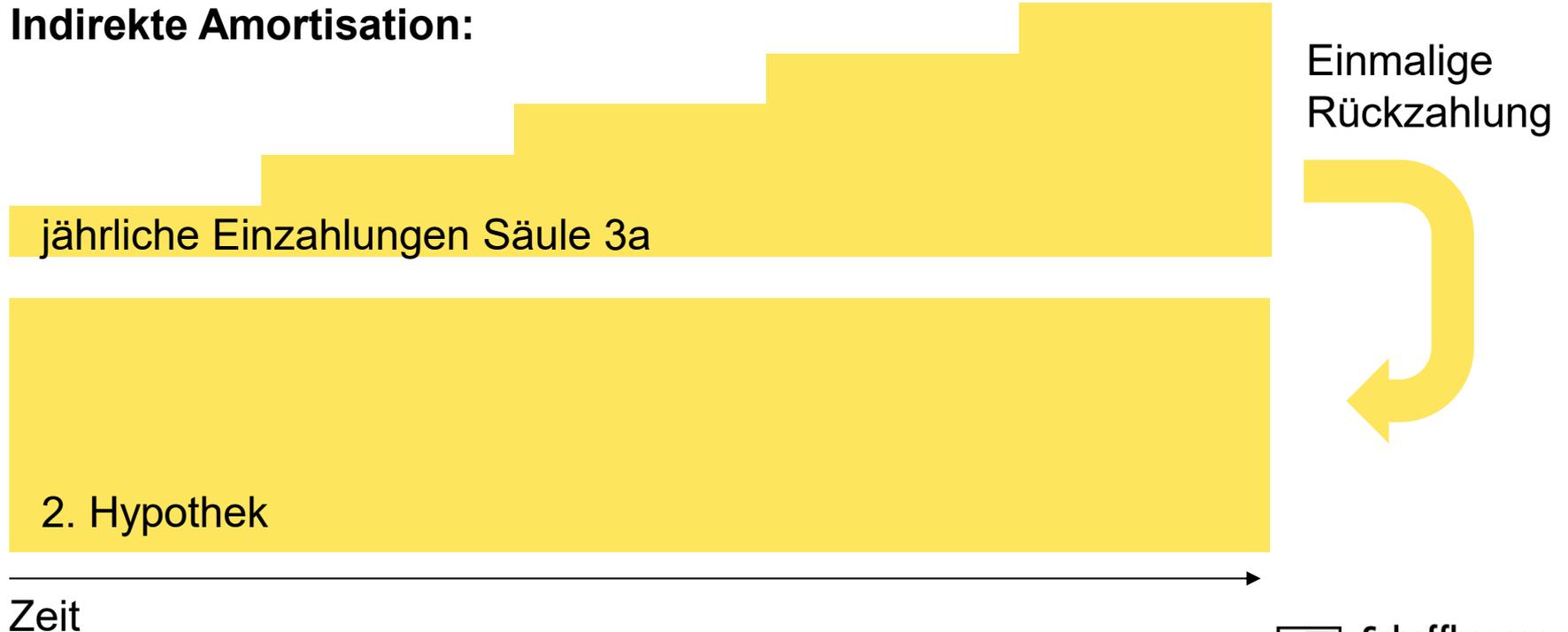
Direkte Amortisation:



Steuertipp: Hypothek indirekt amortisieren



Indirekte Amortisation:



Steuertipp: Hypothek indirekt amortisieren



Steuerliche Vorteile der indirekten Amortisation:

- Konstante Hypothekarschuld
- Konstante Hypothekarzinsbelastung
- Steuervorteil durch Einzahlungen in die Säule 3a
(Achtung: Einmalsteuer bei Auszahlung der Säule 3a)

Die wichtigsten steuerlichen Begriffe

Wertvermehrende Auslagen oder Anlagekosten:

Wertvermehrende Auslagen schaffen neue Werte oder erhöhen den Nutzungswert der Liegenschaft. Diese Kosten können in der Steuererklärung nicht als Unterhalt abgezogen werden.

Wichtig: Bewahren Sie diese Belege gut auf, da bei einem Verkauf die Kosten bei der Grundstückgewinnsteuer berücksichtigt werden können.

Was sind steuerlich relevante Liegenschaftsunterhaltskosten

Betriebskosten:

- Verwaltungskosten (Stockwerkeigentum)
- Gebäudeversicherungen (kantonal und privat)
- Serviceabos
- Kaminfeger
- ...

nicht aber Lebenshaltungskosten i. Zsh. mit der Liegenschaft wie z.B. Strom, Wasser, Abwasser, Heizkosten, Hausratversicherung oder Kehrrichtentsorgung

Was sind steuerlich relevante Liegenschaftsunterhaltskosten

Unterhaltskosten:

Grundsätzlich Instandhaltung (Ersatz)/Werterhaltend

- Reparaturarbeiten
- Malerarbeiten
- Renovationsarbeiten
- Einlagen Erneuerungsfonds
- Gartenunterhalt
- ...

nicht aber Eigenleistungen oder wertvermehrende Aufwendungen



Aussagekräftige Dokumentation erstellen:

Es empfiehlt sich, grössere Unterhaltsarbeiten mittels vorher/nachher Fotos zu dokumentieren um die Abzugsfähigkeit dem Steueramt gegenüber transparent nachweisen zu können.

Was sind steuerlich relevante Liegenschaftsunterhaltskosten

Kosten die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen:

- Installation PV-Anlage (Achtung: Frist von 5 Jahren nach Neubau)
- Verbesserung der Isolation
- Kosten für energietechnische Analysen und Energiekonzepte
- Ersatz Heizung
- Abbruchkosten in Hinblick auf einen Ersatzneubau
- ...

Wichtig zu wissen: Kosten die dem Energiesparen und Umweltschutz dienen, können in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abgezogen werden, soweit sie im laufenden Steuerjahr nicht berücksichtigt werden können.

Wissenswertes zur Deklaration der Unterhaltskosten

- Für die Deklaration der Kosten im entsprechenden Steuerjahr ist im Kt. SH das Rechnungsdatum massgebend. In gewissen Kantonen kann zwischen dem Rechnungs- und Zahlungsdatum gewählt werden.
- Akontorechnungen müssen ebenfalls im Jahr der Rechnungsstellung in Abzug gebracht werden (nicht erst mit der Schlussrechnung).
- Einzelbeträge von CHF 1'000 und mehr sind in Form von Rechnungskopien zu belegen.
- Einen guten Überblick über die steuerliche Behandlung von Liegenschaftsaufwendungen bietet die Dienstanleitung der kantonalen Steuerverwaltung Schaffhausen (Liegenschaftsaufwendungen Art. 34 Nr. 2)

Auszug aus der Dienstanleitung des Kt. SH Art. 34 Nr. 2

Art. 34 Nr. 2

Dienstanleitung zum Schaffhauser Steuergesetz

Liegenschaftsaufwendungen im Einzelnen – Verhältnis zwischen abziehbaren (Unterhalts-)Kosten und nicht abziehbaren Anlagekosten oder Privataufwand

(x gelten als Energiespar- und Umweltschutz-Investitionen; Dienstanleitung Art. 34 Nr. 4)

	Abziehbare	Nicht abziehbare(r)	
	(Unterhalts-) Kosten	Anlagekosten	Privataufwand
	%	%	%

Gebäude aussen

Dach

- Dachrenovation			
-- Umdecken des Daches	100		
- Dachisolierung			
-- Wärmedämmung (z.B. Anbringung eines Unterdaches)	x 100		
-- Energiedach neu	x 100		
- Dachrinnen			
-- bisher galvanisiertes Blech, neu Kupfer	100		
- Dachrinnenheizung (neu)		100	
- Flachdachsanieerung			
-- mit Isolation	x 100		
-- ohne Isolation	100		
-- neu Giebeldach	pro m² Fr. 300	Restbetrag der Gesamt-rechnung	

Fassaden / Aussenwände

- Fassadenrenovation	100		
-- Malerarbeiten / Gerüstinstallation	100		
-- Ersatz Kreuzstöcke und Fenstersimse	100		
-- Rollläden anstelle Klappläden	50	50	
-- neue Verkleidung (Eternit) anstelle Anstrich	50	50	
-- erstmaliger Einbau Läden (bisher ohne)		100	
- Fassadenverkleidung	x 100		
- Fenster			
-- Fenster mit Wärmeschutzverglasung anstelle der bisherigen Fenster und Doppelfenster	x 100		
-- Isolierfenster (Verbundfenster) anstelle bisheriger Fenster und Doppelfenster	x 100		
- Wintergarten (Neuerstellung)		100	

Dienstanleitung zum Schaffhauser Steuergesetz

Art. 34 Nr. 2

(x gelten als Energiespar- und Umweltschutz-Investitionen; Dienstanleitung Art. 34 Nr. 4)

	Abziehbare	Nicht abziehbare(r)	
	(Unterhalts-) Kosten	Anlagekosten	Privataufwand
	%	%	%

Gebäude innen

Grundrissveränderungen / Ausbauten

- Estrichausbau			100
-- Einbau von Zimmern oder Wohnung			100
- Garageauskleidung			100
-- mit feuerhemmenden Platten, neu	x 100		
-- aus Gründen der Isolation			
- Herausbrechen einer Wand			
-- alt 2 Zimmer, neu 1 Zimmer	50	50	
-- alt 1 Zimmer, neu 2 Zimmer		100	
- Aushöhlung des Gebäudes mit anschließendem Neubau			100

Innenausbau

- Malerarbeiten allgemein			
-- allein oder im Zusammenhang mit Renovationen	100		
-- zusammen mit ganz oder teilweise wertvermehrenden Aufwendungen (ganz) z.B. bei An- oder Umbauten (teilw.)	anteilmässig	anteilmässig	
- Wand und Deckenverkleidungen, Bodenbeläge			
-- Pavatex- und andere Verkleidungen anstelle von notwendigen Maler- und Gipserarbeiten	100		
-- Kunststoffböden anstelle Inlaid	100		
-- Spannteppiche anstelle Holzböden oder Inlaid	100		
-- Parkettböden anstelle Spannteppiche oder Riemenböden	100		
- Plattenarbeiten			
-- zusammen mit Renovation	100		
-- erstmaliger Einbau zusammen mit der Sanierung eines Badezimmers / Küche	50	50	
-- Küchenabdeckungen in Granit zusammen mit einer Renovation	50	50	



Schaffhauser
Kantonalbank

Fallbeispiele zu den Liegenschaftsinvestitionen



Planung grösserer Unterhaltskosten

Beispiel: Ehepaar ohne Kinder mit Einkommen von TCHF 150', Steuerdomizil Stein am Rhein

Beispiel 1:

	2024	2025
steuerbares Einkommen vor Unterhaltskosten	150'000	150'000
Unterhaltskosten	200'000	0
Davon Energiesparmassnahmen	0	0
Steuerbares Einkommen	-50'000	150'000
Einkommenssteuern	0	26'000
Steuerersparnis über 2 Jahre	26'000	

Planung grösserer Unterhaltskosten

Beispiel: Ehepaar ohne Kinder mit Einkommen von TCHF 150', Steuerdomizil Stein am Rhein

Beispiel 2:

	2024	2025
steuerbares Einkommen vor Unterhaltskosten	150'000	150'000
Unterhaltskosten	100'000	100'000
Davon Energiesparmassnahmen	0	0
Steuerbares Einkommen	50'000	50'000
Einkommenssteuern	3'600	3'600
Steuerersparnis über 2 Jahre	44'800	

Planung grösserer Unterhaltskosten

Beispiel: Ehepaar ohne Kinder mit Einkommen von TCHF 150', Steuerdomizil Stein am Rhein

Beispiel 3:

	2024	2025	2026
steuerbares Einkommen vor Unterhaltskosten	150'000	150'000	150'000
Unterhaltskosten	66'700	66'700	66'700
Davon Energiesparmassnahmen	0	0	0
Steuerbares Einkommen	83'300	83'300	83'300
Einkommenssteuern	9'100	9'100	9'100
Steuerersparnis über 3 Jahre	50'700		

Planung grösserer Unterhaltskosten

Beispiel: Ehepaar ohne Kinder mit Einkommen von TCHF 150', Steuerdomizil Stein am Rhein

Beispiel 3:

	2024	2025	2026	2027
steuerbares Einkommen vor Unterhaltskosten	150'000	150'000	150'000	150'000
Unterhaltskosten	50'000	50'000	50'000	50'000
Davon Energiesparmassnahmen	0	0	0	0
Steuerbares Einkommen	100'000	100'000	100'000	100'000
Einkommenssteuern	12'600	12'600	12'600	12'600
Steuerersparnis über 4 Jahre	53'600			

Steuertipp: Umfangreicher Unterhalt aufteilen



Erkenntnis: Steuerplanung bei grösseren Liegenschaftsunterhaltskosten lohnt sich!

Ausgangslage: Ehepaar ohne Kinder mit Einkommen von TCHF 150', Steuerdomizil Stein am Rhein - Unterschiedliche Höhe der Steuerersparnis bei Unterhaltskosten von CHF 200'000

	Gesamter Unterhalt in 1 Jahr	Aufteilung auf 2 Jahre	Aufteilung auf 3 Jahre	Aufteilung auf 4 Jahre
Steuerersparnis	26'000	44'800	50'700	53'600
Höhere Steuerersparnis ggüber Unterhalt in 1 Jahr	-	+18'800	+24'700	+27'600

Steuertipp: Energiesparmassnahmen sind privilegiert



Beispiel: Ehepaar ohne Kinder mit Einkommen von TCHF 150', Steuerdomizil Stein am Rhein

Beispiel 4:

Steuerjahr	2024
steuerbares Einkommen vor Unterhaltskosten	150'000
Unterhaltskosten	200'000
Davon Energiesparmassnahmen	80'000
Steuerbares Einkommen	?

Steuertipp: Energiesparmassnahmen sind privilegiert



Beispiel: Ehepaar ohne Kinder mit Einkommen von TCHF 150', Steuerdomizil Stein am Rhein

Beispiel 4:

Steuerjahr	2024	2025
steuerbares Einkommen vor Unterhaltskosten	150'000	150'000
Unterhaltskosten	200'000	0
Davon Energiesparmassnahmen	80'000 30'000	→ 50'000
Steuerbares Einkommen	0	100'000
Einkommenssteuern	0	12'600
Steuerersparnis über 2 Jahre		39'400

Steuertipp: Energiesparmassnahmen sind privilegiert



Deklaration in der Steuererklärung:

Achtung: keine automatische Berücksichtigung der übertragbaren Kosten durch das Steueramt im Folgejahr!

Energiesparmassnahmen Erfassung freischalten

Energiesparmassnahmen erfassen

- Den Unterhaltskosten sind Investitionen, die dem Energiesparen oder dem Umweltschutz dienen, wie auch Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten gleichgestellt.
- Führen umfangreiche Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen wie auch Rückbaukosten im Hinblick auf einen adäquaten Ersatzneubau zu einem negativen Reineinkommen, kann der Überhang auf die zwei nachfolgenden Steuerperioden übertragen werden.
- Die Rechnungsbeträge sind im Jahr des Anfalls auf diesem Formular zu erfassen. Mittels einer separaten, selbstgefertigten Aufstellung haben die Steuerpflichtigen den Umfang der Investitionen in Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen einzeln nachzuweisen. Bei einer Gesamtrechnung, mit und ohne Positionen des Energiesparens und des Umweltschutzes, ist die betragsmässige Quote, die dem Energiesparen und Umweltschutz dient, auszuweisen.

1 Liegenschaft

Die Liegenschaftsnummer muss der Nummer im Liegenschaftsverzeichnis entsprechen.

Kanton: SH 8260 Nr. 1111
 Gemeinde: Stein am Rhein
 Strasse: Mustergasse Nr. 5

Tatsächlich erwachsene Instandhaltungs-, Instandstellungs-, Ersatzbeschaffungs-, Betriebs- und Verwaltungskosten

Rechnungsdatum* Name des Rechnungstellers Art der ausgeführten Arbeiten bzw. der Betriebs- und Verwaltungskosten Total netto Rechnungsbeitrag** davon Anteil Anlage bzw. Lebenshaltungskosten davon Anteil Unterhalts- und Betriebskosten CHF ohne Rappen***

Rechnungsdatum*	Name des Rechnungstellers	Art der ausgeführten Arbeiten bzw. der Betriebs- und Verwaltungskosten	Total netto Rechnungsbeitrag**	davon Anteil Anlage bzw. Lebenshaltungskosten	davon Anteil Unterhalts- und Betriebskosten CHF ohne Rappen***
1 TT.MM.JJJJ	Betriebskosten		2'000		2'000
2 TT.MM.JJJJ	Unterhaltsarbeiten		118'000		118'000
3 TT.MM.JJJJ	Installation PV-Anlage		30'000		30'000
4 TT.MM.JJJJ	Erneuerung Heizungsanlage		50'000		50'000
5 TT.MM.JJJJ					
6 TT.MM.JJJJ					
7 TT.MM.JJJJ					
8 TT.MM.JJJJ					
9 TT.MM.JJJJ					
10 TT.MM.JJJJ					
11 TT.MM.JJJJ					
12 TT.MM.JJJJ					
13 TT.MM.JJJJ					

Steuern23 - Energiesparmassnahmen

Zelle	Datum	Rechnungsteller	Art der ausgeführten Arbeiten	Sparmassnahme	Prozent	Energiesparmassnahme	Rückbaukosten
1	TT.MM.JJJJ	Betriebskosten					
2	TT.MM.JJJJ	Unterhaltsarbeiten					
3	TT.MM.JJJJ	Installation PV-Anlage		Energiesparmassnahme	100	30'000	
4	TT.MM.JJJJ	Erneuerung Heizungsanlage		Energiesparmassnahme	100	50'000	
5	TT.MM.JJJJ						
6	TT.MM.JJJJ						
7	TT.MM.JJJJ						
Total						80'000	

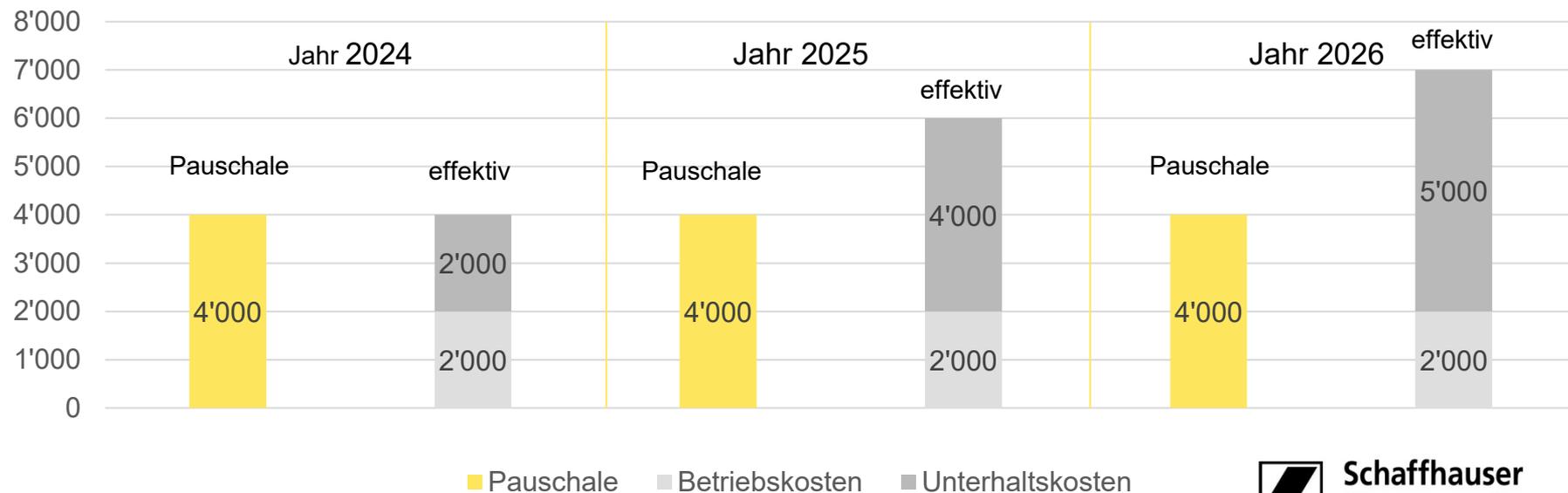
Total	zu übertragen ins «Verzeichnis der Liegenschaften» Unterhalts- und Verwaltungskosten effektiv ◀ 188	200'000
davon Kosten Energiesparmassnahmen	650 -	80'000
davon Rückbaukosten	651 -	

Planung bei kleineren Unterhaltsarbeiten

Beispiel: Ehepaar ohne Kinder mit Einkommen von TCHF 150' / Eigenmietwert von TCHF 16' / Steuerdomizil Stein am Rhein

Beispiel 1:

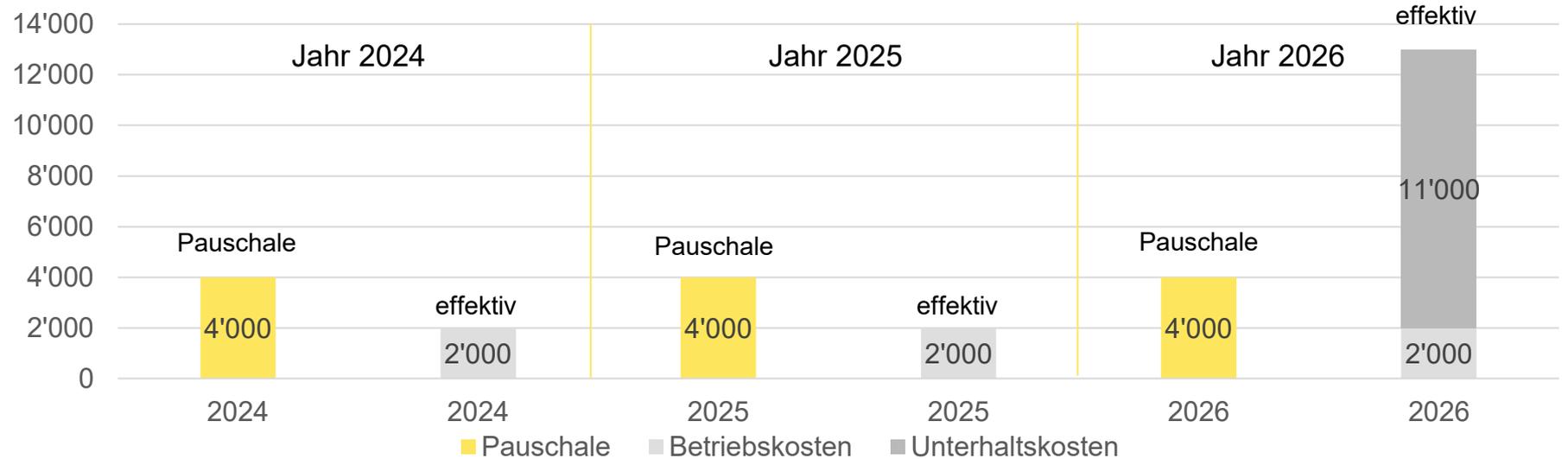
Deklaration Pauschale vs. effektive Unterhaltskosten



Planung bei kleineren Unterhaltsarbeiten

Beispiel: Ehepaar ohne Kinder mit Einkommen von TCHF 150' / Eigenmietwert von TCHF 16' / Steuerdomizil Stein am Rhein

Beispiel 2: Deklaration Pauschale vs. effektive Unterhaltskosten



Steuertipp: Geringe Unterhaltskosten zusammenfassen



Erkenntnis: kleinere Liegenschaftsunterhaltskosten zusammenfassen!

Man kann sich jedes Jahr zwischen dem Pauschalabzug und dem Abzug der effektiven Unterhaltskosten entscheiden. Es kann sich lohnen, nicht dringende Arbeiten zu sammeln und alle paar Jahre zu erledigen. So erzielt man mit den effektiven Unterhaltskosten einen grösseren Steuereffekt. Die Steuerersparnis ist beim Beispiel 2 rund **CHF 1'200 höher**, als wenn die Unterhaltsarbeiten verteilt werden.

Wie wirkt sich die Amortisation der Hypothek steuerlich aus?

Beispiel: Ehepaar ohne Kinder, Steuerdomizil Stein am Rhein mit folgenden Faktoren:

Faktoren	Beträge in CHF
Hypothek	700'000
Hypothekarzins (2.5%)	17'500
Bank- und Wertschriftenvermögen	500'000
Steuerb. Ertrag aus Bank- und Wertschriftenvermögen (1%)	5'000
Steuerbares Einkommen	150'000
Steuerbares Vermögen	300'000
Steuerbelastung 2024	26'449

**Reduktion Hypothek um
CHF 300'000
steuerliche Auswirkungen?**



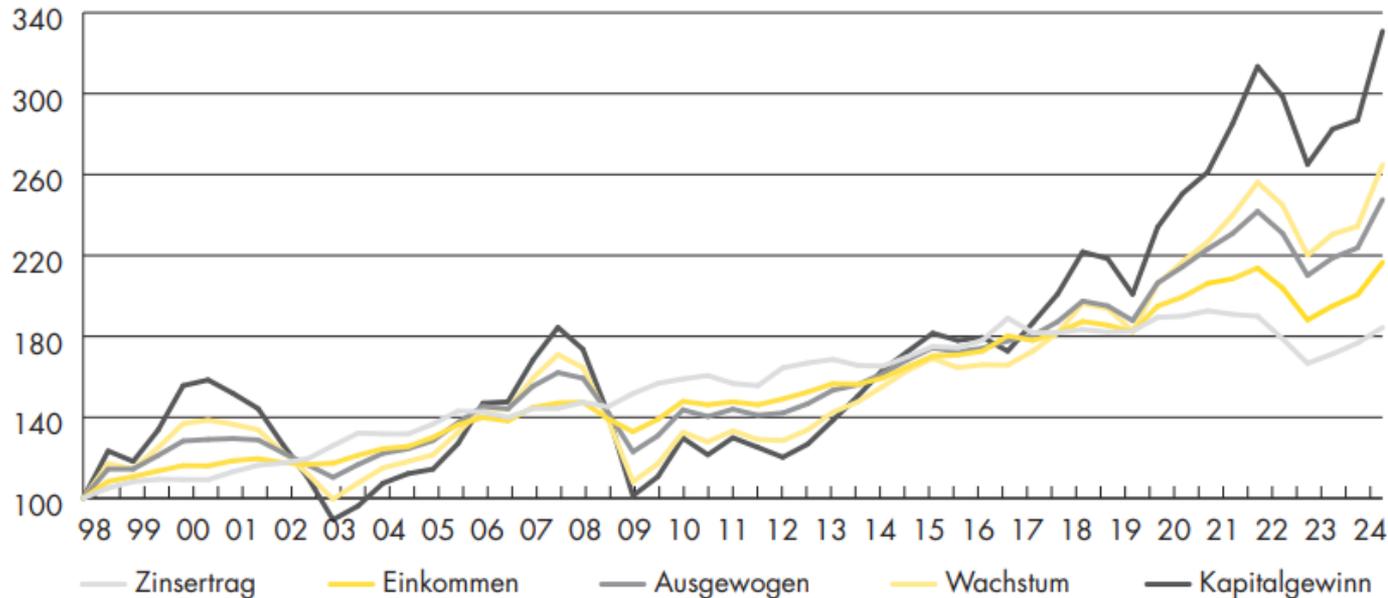
Lohnt sich die Amortisation der Hypothek steuerlich?

Beispiel: Ehepaar ohne Kinder, Steuerdomizil Stein am Rhein mit folgenden Faktoren:

Faktoren	Auswirkungen Red. Hypo	Beträge neu
Hypothek	-300'000	400'000
Hypothekarzins (2.5%)	-7'500	10'000
Bank- und Wertschriftenvermögen	-300'000	200'000
Steuerb. Ertrag aus Bank- und Wertschriftenvermögen (1%)	-3'000	2'000
Steuerbares Einkommen	+4'500	154'500
Steuerbares Vermögen	-	300'000
Steuerbelastung 2024	+1'517	27'966

Lohnt sich die Amortisation der Hypothek steuerlich? Opportunitätskosten der Hypothekarrückzahlung

Mehrjahresperformance CHF Strategien unserer Vermögensverwaltungsmandate:





Bezahlte Einmalsteuern können bei Rückzahlung des WEF-Bezugs zurückgefordert werden:

Werden Bezüge aus der 2. Säule für Wohneigentumsförderung zurückbezahlt, können die seinerzeit bezahlten Einmalsteuern zurückgefordert werden (Achtung: Frist von drei Jahren).

Die Zuständigkeit für die Rückerstattung liegt bei dem Steueramt, welche den Steuerbetrag seinerzeit erhoben hat.

Grundstückgewinnsteuern

Welche Steuerfolgen hat der Verkauf der Liegenschaft

Es fällt eine Sondersteuer an, die sogenannte Grundstückgewinnsteuer. Diese wird auf Grundstücksgewinne erhoben, die beim Verkauf von Immobilien anfallen. Die Grundstückgewinnsteuer wird von den Kantonen erhoben. Der Bund besteuert die Grundstücksgewinne nicht.



Grundstücksgewinnsteuern

Berechnungsbeispiel:

2	Anlagekosten			
2.1	Erwerb			
	Erwerbspreis	Kaufdatum 1.11.2015	140	860,000
	oder Steuerwert vor 10 Jahren		141	
	oder Überführungswert (vom Geschäfts- ins Privatvermögen)		142	
2.2	Aufwendungen			
	Wertvermehrende Aufwendungen (Punkt 11)		143	53,000
	Grundbuchgebühren beim Erwerb		144	2,000
	Grundbuchgebühren beim Verkauf		145	3,000
2.3	Auslagen			
	Vermittlungsprovisionen (max. 3% des Verkaufspreises zzgl. MWSt.)		146	15,000
	Weitere Aufwendungen (Inserate, Vorfälligkeitsentschädigung usw.)		147	2,000
2.4	Total Anlagekosten I		160	935,000
2.5	abzüglich aufgeschobener Gewinn aus früheren Verkäufen (Punkt 10)		177	
2.6	Total Anlagekosten II		180	935,000

Grundstückgewinnsteuern

Berechnungsbeispiel:

11 Wertvermehrende Aufwendungen *Rechnungskopien beilegen*

(ohne Unterhalt), ausgeführt während der massgebenden Besitzesdauer, sowie Erschliessungsbeiträge, Anschlussgebühren und Beträge an Bodenverbesserungen, Baulandumlegungen usw.

(Aufwendungen die bei der Einkommenssteuer berücksichtigt wurden oder hätten berücksichtigt werden müssen, können nicht abgezogen werden.)

Beleg-Nr.	Datum der Rechnung	Ersteller der Arbeit	Art der Arbeit
1	26.5.2019	Carport Schweiz	Anbau Carport
2	15.7.2020	Gartengestalter	Umgestaltung Garten
3	30.6.2021	Handwerker AG	Estrichausbau

Rechnungs-
betrag

	20,000
	15,000
	18,000

Leer lassen

Grundstücksgewinnsteuern

Berechnungsbeispiel:

3	Reingewinn (Punkt 1.2 abzüglich Punkt 2.4 bzw. 2.6)	190	265,000
4	Abzüglich Ersatzbeschaffung (wenn Sie eine Ersatzbeschaffung beantragen, füllen Sie zuerst auf Seite 3 Punkt 8.1 – 8.6 aus)	215	0
5	Verbleibender Reingewinn	220	265,000
6	Zuschlag / Abzug für Besitzesdauer		
	Jahre und Monate	Zuschlag / Abzug	%
	9	-20	
		235	-/+ -53,000
7	Steuerbarer Grundstücksgewinn (Punkt 3 bzw. 5 abz. 6)	240	212,000

Grundstückgewinnsteuern

Berechnungsbeispiel:

- 6 Zuschlag / Abzug für
Besitzesdauer
(Art. 120 Abs. 2 + 3 StG)

Die Besitzesdauer bemisst sich von der letzten steuerbegründenden Handänderung bis zum Verkaufsdatum. Der prozentuale Zuschlag oder Abzug vom verbleibenden Reingewinn unterscheidet sich je nach Länge der Besitzesdauer wie folgt:

Zuschlag		Abzug	
0 – 6 Monat	+ 50%	6 volle Jahre	– 5%
6 – 12 Monate	+ 45%	7 volle Jahre	– 10%
1 – 1 ½ Jahre	+ 40%	8 volle Jahre	– 15%
1 ½ – 2 Jahre	+ 35%	9 volle Jahre	– 20%
2 – 2 ½ Jahre	+ 30%	10 volle Jahre	– 25%
2 ½ – 3 Jahre	+ 25%	11 volle Jahre	– 30%
3 – 3 ½ Jahre	+ 20%	12 volle Jahre	– 35%
3 ½ – 4 Jahre	+ 15%	13 volle Jahre	– 40%
4 – 4 ½ Jahre	+ 10%	14 volle Jahre	– 45%
4 ½ – 5 Jahre	+ 5%	15 volle Jahre	– 50%
5 – 6 Jahre	+ 0%	16 volle Jahre	– 55%
		17 volle Jahre	– 60%

Grundstückgewinnsteuern

Berechnungsbeispiel:

Ehepaar Steuerdomizil Stein am Rhein, Konfession kath. und ref.

Grundstückgewinn
(Abgerundet auf 100CHF)

265'000.00

CHF

Anrechenbare Besitzdauer

9

0

Berechnen

Einfache Steuer
(15.0000%)
(Abschlag: 20.00%)

31800.00

CHF

Anteil Kantonssteuer (81%)

25'758.00

CHF

Anteil Gemeindesteuer (95%)

30'210.00

CHF

Kirchensteuer:
1x Röm. Katholisch, 13% / 1x Evang. Reformiert, 11.5%

3'895.50

CHF

Total Grundstückgewinnsteuer

59'863.50

CHF

Grundstückgewinnsteuern

Wie lässt sich die Grundstückgewinnsteuer reduzieren:

- Dokumentieren Sie für die Grundstückgewinnsteuer relevante Abzüge wie wertvermehrende Aufwendungen langfristig.
- Je länger die Besitzdauer umso geringer fällt die Grundstückgewinnsteuer aus.
- Prüfen Sie einen Steueraufschub

Grundstückgewinnsteuern

Steueraufschub bei der Grundstückgewinnsteuer:

- In bestimmten Fällen wird die Grundstückgewinnsteuer von Gesetzes wegen aufgeschoben, z.B. bei Eigentumswechsel durch einer Schenkung, Erbschaft oder Erbvorbezug oder auch einer Scheidung.
- Ein Steueraufschub wird auch gewährt, wenn der Verkaufserlös in eine Ersatzliegenschaft investiert wird (nicht möglich bei Verkauf von Zweit- und Ferienwohnungen oder vermieteten Liegenschaften).

Grundstückgewinnsteuern

Beispiel Besteuerung Grundstücksgewinn bei Ersatzbeschaffung:

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Verkaufspreis	1'200'000	1'200'000	1'200'000
Kaufpreis und abzugsfähige Aufwendungen	935'000	935'000	935'000
Grundstücksgewinn	265'000	265'000	265'000
Kaufpreis Ersatzliegenschaft	1'300'000	1'100'000	900'000
Aufgeschobener Gewinn	265'000	165'000	0
Sofort steuerbarer Gewinn	0	100'000	265'000

Grundstückgewinnsteuern

Stolperfalle Liegenschaftsabtretung; Schenkungssteuer vs. Grundstückgewinnsteuer

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Verkaufspreis	1'200'000	1'200'000	1'200'000
Kaufpreis und abzugsfähige Aufwendungen	-935'000	-935'000	-935'000
Grundstückgewinn	265'000	265'000	265'000
Kaufpreis Ersatzliegenschaft	1'300'000	1'100'000	900'000
Aufgeschobener Gewinn	265'000	165'000	0
Sofort steuerbarer Gewinn	0	100'000	265'000

Fallbeispiel

Kauf einer renovationsbedürftigen Liegenschaft:

Herr und Frau Muster kaufen eine renovationsbedürftige Liegenschaft für TCHF 700' im Jahr 2024. Die Renovation der Liegenschaft findet in den Jahren 2024 und 2025 statt. Insgesamt investieren Sie in die Renovation TCHF 400' (davon TCHF 150' für Energiesparmassnahmen)

Das steuerbare Einkommen des Ehepaares beläuft sich auf TCHF 150'. Welche Massnahmen sind steuerplanerisch sinnvoll?

- Renovationskosten möglichst gleichmässig verteilen (z.B. mit Akontorechnungen und gezielter Planung)
- Möglichkeit der Übertragung von steuerlich privilegierten Energiesparmassnahmen nutzen

Fallbeispiel

Kauf einer renovationsbedürftigen Liegenschaft:

	2024	2025	2026
Steuerbares Einkommen (ohne Unterhaltskosten)	150'000	150'000	150'000
Unterhaltskosten	-150'000	-250'000	0
Davon Energiesparmassnahmen	0	-150'000	0
Korrektur Energiesparmassnahmen	0	+100'000	-100'000
Steuerbares Einkommen	0	0	50'000
Steuerersparnis	26'000	26'000	22'400

Fallbeispiel

Auswirkungen auf die Grundstückgewinnsteuer: Verkauf renovierter Liegenschaft vs. Verkauf Neubau:

	Verkauf renovierte Liegenschaft	Verkauf Neubau	Differenz
Verkaufspreis	1'300'000	1'300'000	
Anlagekosten	-700'000	-1'100'000	-400'000
Grundstückgewinn	600'000	200'000	+400'000
Grundstückgewinnsteuer bei einer Haltedauer von 5 Jahren	169'425	56'475	112'950
Grundstückgewinnsteuer bei einer Haltedauer von 10 Jahren	127'069	42'356	84'713
Grundstückgewinnsteuer bei einer Haltedauer von 20 Jahren	67'770	22'590	45'180

Fragen?

Kontaktperson



Patrik Diggelmann
Leiter Steuer- und Erbschaftsberatung

Schaffhauser Kantonalbank
Vorstadt 53
8201 Schaffhausen
Tel. +41 52 635 22 78
patrik.diggelmann@shkb.ch