



Für Liegenschaftsbesitzer bieten sich einige Chancen, Steuern zu sparen. Die frühzeitige Planung der individuellen Situation ist meistens entscheidend.

Bild: SHKB/Stock

STEUERTIPPS FÜR LIEGENSCHAFTSBESITZENDE

Wer eine Immobilie besitzt, hat zwar regelmässig Ausgaben und muss über die Jahre immer wieder investieren, erhält im Gegenzug aber attraktive Möglichkeiten, um bei den Steuern zu sparen. Patrik Diggelmann*, Leiter Steuer- und Erbschaftsberatung der Schaffhauser Kantonalbank, zeigt, von welchen Steuervorteilen Besitzerinnen und Besitzer von Liegenschaften profitieren können.

SONDERSEITE
SCHAFFHAUSEN
Schaffhauser Kantonalbank

Tipp 1: Betriebskosten nicht vergessen
In der Steuererklärung können Unterhaltskosten für Liegenschaften abgezogen werden. Dabei können Immobilienbesitzerinnen und -besitzer entweder von

einem Pauschalabzug Gebrauch machen oder die effektiven Aufwendungen angeben. Zu den effektiv abzugsfähigen Kosten gehören unter anderem werterhaltende Massnahmen (z. B. Renovationsarbeiten) oder Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen. Oft vergessen wird, dass auch Betriebskosten abzugsberechtigt sind. Dazu zählen beispielsweise die Gebäudeversicherung, der Kaminfeger, das Service-Abonnement für die Heizung oder die Kosten für die Verwaltung.

Tipp 2: Energie und Steuern sparen
Steuerlich besonders behandelt werden energiesparende und umweltschonende

Investitionen und Sanierungen. Wenn diese Kosten im Jahr der Rechnungstellung steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können, da ein negatives Reineinkommen resultieren würde, können sie in den nachfolgenden maximal zwei Steuerjahren abgezogen werden. Dieses Privileg eines sogenannten Verlustvortrags existiert für alle anderen Liegenschaftskosten nicht.

Tipp 3: Unterhalt clever planen
Viele Unterhaltsarbeiten sind planbar. Das ist ein grosser Vorteil für die persönliche Steueroptimierung. Bei kleinen, nicht dringlichen Renovationsarbeiten – wie Malerarbeiten oder der Ersatz

funktionierender Installationen – lohnt es sich, diese zu sammeln und alle vier bis fünf Jahre zu erledigen. Denn die effektiven Kosten können nur dann abgezogen werden, wenn sie die steuerlich vorgesehene Pauschale übersteigen. Bei grösseren Plänen, z. B. einer Dachsanierung oder bei der Installation von neuen sanitären Anlagen, bietet es sich an, die Investitionen auf mehr als ein Steuerjahr zu verteilen. So lässt sich die Steuerprogression brechen.

Tipp 4: Belege langfristig aufbewahren
Investitionen, die den Wert einer Liegenschaft steigern, z. B. die Erstellung eines

Wintergartens, können nicht von den Steuern abgezogen werden. Dennoch sollten die entsprechenden Belege unbedingt aufbewahrt werden. Bei einem allfälligen Verkauf der Liegenschaft werden Wertsteigerungen bei der Grundstückgewinnsteuer berücksichtigt.

Tipp 5: Eigenmietwert reduzieren

Wer ein Eigenheim bewohnt, muss den sogenannten Eigenmietwert als Einkommen versteuern. Dieser kann durch zwei Faktoren reduziert werden. Einerseits existiert ein Abzug für Mindernutzen in der Höhe von maximal 30 Prozent. Dieser ist möglich, wenn sich die Anzahl Familienmitglieder im Haus reduziert oder einige Wohnräume aufgrund von Gebrechlichkeit nicht mehr genutzt werden können. Andererseits existiert eine Härtefallklausel, die eintritt, wenn der Eigenmietwert mehr als ein Drittel der Einkünfte und das Vermögen weniger als 500 000 Franken beträgt. Auch in diesem Fall kann eine Reduktion des Eigenmietwerts beantragt werden. Diese Regelungen gelten für den Kanton Schaffhausen – sie werden in den einzelnen Kantonen sehr unterschiedlich gehandhabt.

Tipp 6: Professionelle Hilfe in Anspruch nehmen

Bestimmt 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 meistens schon zu spät. Das gilt auch beim Thema Liegenschaftsunterhalt. Fakt ist: Liegenschaftsbesitzerinnen und -besitzern bieten sich interessante Chancen, die Steuerschuld zu reduzieren. Wie bei sämtlichen Steuergestaltungsmassnahmen ist es entscheidend, dass diese frühzeitig geplant und auf die individuelle Situation abgestimmt werden. Eine Fachperson kann nicht nur bei der Steuererklärung helfen, sondern auch bei der Unterhaltsplanung Unterstützung bieten.



Der Steuerprofi Patrik Diggelmann zeigt seinen Kundinnen und Kunden, wie sie ihre Steuern optimieren können. Bild: SHKB

ZUR PERSON

*Patrik Diggelmann leitet die Steuer- und Erbschaftsberatung bei der Schaffhauser Kantonalbank. Er erstellt mit seinem Team Steuererklärungen auf Mandatsbasis und berät in Steuerfragen.