

Steuertipps – Liegenschaftsbesitzende

Profitieren Sie optimal von den Abzugsmöglichkeiten



1. Die richtige Steuerstrategie beim Unterhalt einer Liegenschaft

Besitzerinnen und Besitzer von Liegenschaften erhalten beim Unterhalt ihrer Immobilie attraktive Möglichkeiten, Steuern zu sparen. Wir zeigen Ihnen auf, wie Sie diese Vorteile optimal für sich nutzen können.

Was gilt als abzugsfähiger Liegenschaftsunterhalt?

Bei den Liegenschaftskosten wird steuerlich zwischen Unterhaltskosten und wertvermehrenden Auslagen unterschieden. In der Steuererklärung können nur die Unterhaltskosten abgezogen werden. Dabei kann man entweder von einem Pauschalabzug Gebrauch machen oder die effektiven Aufwendungen angeben. Als abziehbare Kosten gelten folgende Auslagen:

- Werterhaltende Arbeiten (z. B. Renovationsarbeiten)
- Betriebskosten (z. B. Verwaltungskosten, Gebäudeversicherung, Kaminfeger, Service-Abonnement für die Heizung)
- Einlagen in den Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentumsgemeinschaften
- Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen
- Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau (z. B. Demontage von Installationen, Abbruch des Gebäudes, Entsorgung Bauabfall)
- Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten

Steuerliche Privilegien beim Energiesparen

Energiesparende und umweltschonende Investitionen sowie Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau sind steuerlich besonders privilegiert. Wenn aufgrund der Geltendmachung dieser Kosten ein negatives Reineinkommen resultiert, kann der nichtberücksichtigte Teil in den folgenden maximal zwei Steuerjahren in Abzug gebracht werden. Für alle anderen Liegenschaftskosten existiert diese Möglichkeit des Verlustvortrags nicht.

Unterhaltsarbeiten clever planen

Viele Unterhaltsarbeiten sind planbar. Dieser Vorteil kann für die persönliche Steueroptimierung genutzt werden.

- **Kleine Renovationsarbeiten** (z. B. Malerarbeiten, Ersatz von einzelnen Installationen): Sie können sich jedes Jahr zwischen dem Pauschalabzug und dem Abzug der effektiven Unterhaltskosten entscheiden. Der Abzug der effektiven Kosten ist nur dann möglich, wenn die Auslagen die Pauschale übersteigen. Da die Kosten für kleinere Unterhaltsarbeiten die Pauschale nur selten übersteigen, empfehlen wir Ihnen, die nicht dringenden Arbeiten zu sammeln und alle vier bis fünf Jahre zu erledigen. So verpuffen die tatsächlichen Liegenschaftskosten nicht wirkungslos.
- **Grosse Renovationsarbeiten** (Erneuerung Dachstuhl, Sanitäranlagen): Bei grösseren Renovation lohnt es sich, die Aufwendungen auf mehrere Jahre zu verteilen, um die Steuerprogression zu brechen.

Steuertipps – Liegenschaftsbesitzende

Profitieren Sie optimal von den Abzugsmöglichkeiten

Beispiel: Bei einer Renovation von CHF 100'000 ist die Steuerersparnis bei einem Ehepaar mit Wohnsitz in Schaffhausen und einem steuerbaren Einkommen von CHF 120'000 rund CHF 5'000 grösser, wenn die Unterhaltskosten hälftig auf zwei Jahre aufgeteilt werden.

Gut zu wissen

Die Unterhaltskosten werden im Kanton Schaffhausen nach dem Rechnungsdatum der entsprechenden Steuerperiode zugeordnet. Dies ist aber nicht in allen Kantonen gleich geregelt, teilweise ist das Zahlungsdatum massgebend.

2. Wertsteigernde Investitionen

Investitionen, die zu einer Wertsteigerung der Liegenschaft führen, zum Beispiel die Erstellung eines Anbaus, werden vom Steueramt bei der Einkommenssteuer nicht als abzugsfähig anerkannt. Sie werden aber bei einem allfälligen Verkauf der Liegenschaft bei der Grundstückgewinnsteuer berücksichtigt.

3. Reduktion Eigenmietwert bei tiefem Einkommen

Auf den Eigenmietwert der am Wohnsitz selbstbewohnten Liegenschaft kann in sogenannten Härtefällen ein Einschlag

beantragt werden. Ein Härtefall liegt vor, wenn der Eigenmietwert höher als 1/3 der gesamten Bareinkünfte ist. In diesen Fällen kann der Eigenmietwert entsprechend reduziert werden. Beträgt das steuerpflichtige Vermögen jedoch mehr als CHF 500'000, entfällt diese Möglichkeit. Diese Regelung gilt für den Kanton Schaffhausen und fällt in den einzelnen Kantonen sehr unterschiedlich aus.

4. Abzug für Mindernutzen

Mit dem Abzug für Mindernutzen kann der Eigenmietwert der selbstbewohnten Liegenschaft reduziert werden. Im Kanton Schaffhausen kann der Abzug unter folgenden Voraussetzungen beansprucht werden:

- Bei Wegzug oder Tod von Familienangehörigen, die lange Zeit im Eigenheim des Steuerpflichtigen gewohnt haben, wird jeweils pro Person ein Abzug von 6 Prozent des Eigenmietwerts gewährt (max. 30 Prozent).
- Ist die Nutzung von Wohnräumen durch Gebrechlichkeit nicht mehr möglich, kann ebenfalls eine Pauschale geltend gemacht werden. Diese beträgt 30 Prozent, wenn die betroffene Person alleine im Haushalt lebt und 15 Prozent, sofern weitere, gesunde Familienangehörige im Haushalt leben.

Ihre Ansprechperson

Bei Fragen zu unseren Steuerdienstleistungen stehen Ihnen Ihre persönliche Kundenberaterin, Ihr Kundenberater oder unser Steuerspezialistenteam gerne zur Verfügung:



Patrik Diggelmann

Leiter Steuer- und Erbschaftsberatung
Direktwahl +41 52 635 22 78
patrik.diggelmann@shkb.ch