

## Steuerabzug: Pauschaler oder effektiver Abzug bei Liegenschaften

Der Pauschalabzug richtet sich nach dem Eigenmietwert oder den aktuellen Mietzinseinnahmen.

- Liegenschaften „jünger“ als 10 Jahre = 10% von den Mieteinnahmen / Eigenmietwert
- Liegenschaften „älter“ als 10 Jahre = 20% von den Mieteinnahmen / Eigenmietwert

Beispiel (Liegenschaft wird selbst bewohnt):

Liegenschaft „Vitus“ Baujahr 1850 = 20% vom Eigenmietwert (CHF 17'103) = CHF 3'420.60

Beispiel (Liegenschaft wird vermietet):

Liegenschaft „Träumli“ Baujahr 2020 = 10% von den Mieteinnahmen (CHF 10'000) = CHF 1'000

Wichtig: ob Mieteinnahmen oder Eigenmietwert spielt keine Rolle, wichtig ist das „Alter“ der Liegenschaft.

Der Pauschalabzug beträgt beim Bund und in den meisten Kantonen für bis zu zehn Jahre alte Liegenschaften 10 Prozent des Eigenmietwerts, für ältere Liegenschaften 20 Prozent.

### Effektive Kosten oder Pauschalabzug?

Beim Bund und in den meisten Kantonen kann man jedes Jahr entscheiden, ob man den Pauschalabzug geltend machen oder die effektiven Unterhaltskosten abziehen will. Kleinere Investitionen in den Unterhalt der Liegenschaft sollten Sie nach Möglichkeit auf das gleiche Kalenderjahr konzentrieren.

So können Sie in den übrigen Jahren, in denen nur geringe Unterhaltskosten anfallen, vom Pauschalabzug profitieren. Grössere Renovationsarbeiten hingegen staffeln Sie besser so, dass sie sich auf mehrere Steuerperioden verteilen. Damit kommen Sie einige Jahre lang in eine tiefere Progressionsstufe und sparen entsprechend mehr Steuern.

- Wertvermehrnde Arbeiten können nicht abgezogen werden.

Falls Sie die effektiven Kosten abziehen möchten, können Sie die Beträge der Abrechnung, die wir Ihnen versendet haben, entnehmen und entsprechend Ihrer Wertquote Ihren Anteil berechnen.

### **\*WICHTIG\***

- Sie erhalten von uns den „Kapitalnachweis“ für Ihre Steuerrechnung (Wertschriftenverzeichnis).
- Nehmen Sie für den Unterhalt den Pauschalabzug.
- Falls Sie Renovationen in Ihrer Wohnung durchgeführt haben, die nicht wertvermehrend sind, können Sie diese bei der Steuererklärung angeben.
- Für den Abzug Ihrer effektiven Kosten entnehmen Sie die Beträge aus unserer Abrechnung (Detail Stockwerkeigentümer-Abrechnung) und berechnen Sie Ihre Beiträge anhand Ihrer Wertquote.

### **Tamara & Patrick Immobilien steht für Transparenz**

Der Pauschalabzug ist in den meisten Fällen höher. Wir führen eine einfache und transparente Buchhaltung mit unserem System ImmoShome.

## Merkblatt Steuererklärung – Steuerzwecke

### Mietwert der eigenen Wohnung oder bei Nutzniessung

- Der Eigenmietwert (Mietwert der eigenen Wohnung) ist aufgrund der Schätzungsverfügung der Steuerverwaltung zu deklarieren.
- Der Eigenmietwert für Neubauten, für die noch keine Schätzung vorliegt, ist mit 3% der Anlagekosten auf der Basis des tatsächlichen Nutzungsbeginns (pro-rata) zu berücksichtigen.
- Werden einzelne in der Mietwertfestsetzung enthaltene Räume dauernd nicht benutzt, kann ein begründeter Antrag für einen Unternutzungsabzug mit der Steuererklärung eingereicht werden.

### Mietzinseinnahmen

Sämtliche effektiv erzielten Mietzinseinnahmen sind anzugeben.

### Eigennutzungswert des Wohnberechtigten

Bei unentgeltlichem Wohnrecht ist der Eigennutzungswert (meistens ist dies der Eigenmietwert) anzugeben.

### Deklarationspflicht bei Nutzniessung und Wohnrecht

- Bei unentgeltlicher Nutzniessung muss der Nutzniesser den Vermögenswert der Liegenschaft, Abzug der Hypothekarschulden im Vermögen, Eigenmietwert und Unterhaltskosten angeben.
- Bei unentgeltlichem Wohnrecht muss der Wohnrechtsgeber den Vermögenswert der Liegenschaft und der Abzug der Hypothekarschulden im Vermögen und der Wohnrechtsnehmer den Eigenmietwert und die Unterhaltskosten deklarieren
- Für den Abzug der Schuldzinsen ist das Schuldverhältnis und nicht der Umstand, wer die Schuldzinsen bezahlt, massgebend.

### Baurechtszinsen

Vom Mietwert und den Liegenschaftserträgen können die bezahlten Baurechtszinsen in Abzug gebracht werden. Ein Überabzug ist nicht möglich.

### Unterhaltskosten

- Bei privaten Liegenschaften sind die Unterhaltskosten abzugsfähig, wenn diese nicht wertvermehrend sind oder Betriebskosten darstellen.
- Beim Stockwerkeigentum sind die auf die einzelnen Stockwerkeinheiten entfallenden Unterhalts- und Verwaltungskosten abziehbar. Es sind insbesondere Reparaturen aller Art, Gartenunterhalt, Liftunterhalt (davon ausgenommen Serviceabonnement), Gebäude- und sonstige Sachversicherungen, Verwaltungshonorar, Erneuerungsfondsbeiträge.
- Bei selbstgenutztem Stockwerkeigentum sind die Betriebskosten wie z.B. Heizung, Warmwasser, Hauswart, Energie, Wasser, Abwasser/ARA, Kehricht, TV etc. nicht abzugsfähig.
- Ebenfalls nicht abzugsfähig sind wertvermehrnde Aufwendungen. Diese können bei einem späteren Verkauf bei der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten geltend gemacht werden. Deshalb ist es sehr wichtig, diese Rechnungen / Belege dauernd aufzubewahren.
- In den meisten Kantonen kann in jeder Steuerperiode für jede Liegenschaft zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und dem Pauschalabzug gewählt werden. Eine jährliche Überprüfung, welche Variante vorteilhafter ist, ist dringend angebracht. Die tatsächlichen Kosten sind mit einer detaillierten Aufstellung gegenüber der Steuerbehörde zu belegen.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Hinweisen zu dienen.

Die Verwaltung

Alle Angaben ohne Gewähr