

JETZT AKTUELL

HEV-Kurse

VERMIETUNG UND VERWALTUNG

Liegenschafts- verwaltung

Grundkenntnisse Mietliegenschaften

Inhalt: Wie Liegenschaften richtig und effizient verwaltet werden können.

Themen: Mietrecht, Mietzinsgestaltung, Heiz- und Betriebskostenabrechnung, Vermietung und Wohnungswechsel.

Referenten: Ausgewiesene Fachleute, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, Juristen sowie Autoren div. Fachpublikationen: A. Gislser, M. Köferli-Schneider, L. Fritsche, Th. Oberle.

Zielpublikum: Private Verwalter kleinerer und mittlerer Liegenschaften oder Einsteiger im Verwaltungsbusiness.

Termin/Ort **noch wenige Plätze frei**

► Sa, 04.03.+11.03.17, oder

► Sa, 01.04.+08.04.17,

(2-Tageskurs),

jeweils 09.00–16.00 Uhr,

Hotel Banana City, Winterthur

Preis pro Person

Fr. 690.– Mitglieder/Fr. 750.– Nicht-Mitglieder (inkl. 2x Mittagessen)

VERMIETUNG UND VERWALTUNG

Schulung Online- Tool «immoShome»

Heiz-/Nebenkostenabrechnung

Inhalt: Übersicht Stammdatenerfassung, detaillierte Erklärung der Verteilmechanismen HK/NK, Fallbeispiel, Spezialfunktionen (Updates), individuelle Datenbearbeitung der Teilnehmer (Workshop).

Referent: Beat Bigger, Bigger IT Services AG, Kreuzlingen.

Zielpublikum: Vermieter und Verwalter, die mit «immoShome» arbeiten (wollen). Buchhaltungs- und Abrechnungskennntnisse sind von Vorteil.

Termin/Ort

► Mi, 22.02.17, 17.30–20.30 Uhr, HEV Institut, Zürich

Preis pro Person

Fr. 195.– Mitglieder/
Fr. 225.– Nicht-Mitglieder

ANMELDUNG

Ich melde mich für folgenden Kurs an:

Anzahl Personen _____

Kurs _____

Kursort _____

Kursdatum _____

Kurspreis _____

Mitglied HEV nein ja

Mitglieder-Nr. _____

Herr Frau

Name, Vorname _____

Name, Vorname _____

Strasse _____

PLZ/Ort _____

Tel. Privat _____

Tel. Geschäft _____

E-Mail _____

Unterschrift _____

Einsenden an: HEV Institut, Postfach, 8032 Zürich, Telefon 044 254 90 20, Fax 044 254 90 21, E-Mail: info@hev-schweiz.ch, www.hev-kurse.ch

Steuerhotline: die Fragen



Am 1. Februar 2017 standen die Steuerspezialisten von NRS Treuhand AG den HEV-Mitgliedern einen ganzen Tag lang für Fragen zur Verfügung.

BILD HEV SCHWEIZ

Die Steuerhotline stiess auch dieses Jahr bei den HEV-Mitgliedern auf grosses Interesse. Zahlreiche Anfragen trafen ein und wurden von den Steuerspezialisten fachkundig beantwortet. Nachfolgend finden Sie eine Auswahl häufig gestellter Fragen sowie die Antworten dazu.

Teilweise Vermietung der Liegenschaft und Eigenmietwert

■ Frau D. aus W.: Wir besitzen eine Liegenschaft in der Stadt und vermieten zwei unserer Zimmer an einen Studenten. Hat das eine Auswirkung auf den Eigenmietwert?

Antwort: Die Mietzinseinnahmen sind auf dem Liegenschaftsformular als Einkommen zu deklarieren. Da ein Teil des Hauses nicht mehr durch die Steuerpflichtigen genutzt werden kann, ist der Eigenmietwert zu kürzen. Dabei wird der Eigenmietwert geteilt durch die Anzahl aller Zimmer und erhöht um zwei für Küche und Nebenräume und anschliessend multipliziert mit der Anzahl vermieteter Zimmer. Um den daraus resultierenden Betrag kann der Eigenmietwert reduziert werden. In unserem Fall errechnet sich die Kürzung bei einem Eigenmietwert von Fr. 25 544 und einem 5 1/2-Zimmer-EFH wie folgt: Fr. 25 544: (5 und 2 Zimmer) x 2 Zimmer = Fr. 7298. Es ist also neben den effektiven Mietzinseinnahmen ein Eigenmietwert von Fr. 18 246 zu deklarieren. In der Regel resultiert ein steuerbarer Betrag, der höher ist als der Eigenmietwert für die Liegenschaft. Das ist vom Gesetzgeber so gewollt, da die Wohneigentumsförderung nur für selbstbewohntes Eigentum oder selbstbewohnte Räume vorgesehen ist. Nicht zu vergessen ist, dass die Kostenpauschale ebenfalls auf dem höheren Betrag berechnet werden darf.

Abzug der Hauswartkosten

■ Herr R. aus A.: Kann ich einen Hauswart/Allrounder, den ich als

Privatperson für den Unterhalt meiner Renditeliegenschaften angestellt habe, bei den Unterhaltskosten abziehen?

Antwort: Sofern diese Person nachweislich ausschliesslich für die Liegenschaften arbeitet, können die Lohnkosten inklusive der vom Arbeitgeber getragenen Sozialkosten abgezogen werden. Dazu gehören auch die für die Ausübung der Arbeit notwendigen Werkzeuge und Materialien. Die den Mietern in Rechnung gestellten Betriebskostenanteile sind nicht abzugsfähig, sofern die Nettomieten deklariert werden. Kein Abzug wird gewährt für die Entschädigung der eigenen Arbeit des Hauseigentümers.

Straflose Selbstanzeige

■ Frau N. aus D.: Welche Form muss eine straflose Selbstanzeige haben?

Antwort: Eine straflose Selbstanzeige kann grundsätzlich formlos eingereicht werden. Allerdings zeigt die Erfahrung, dass die lückenlose Aufbereitung und Einreichung aller notwendigen Unterlagen Garant für eine speditive und «kundenfreundliche» Bearbeitung sind. Zudem dürfen zur Nachdeklaration des verkürzten Einkommens alle Abzüge getätigt werden, die im ordentlichen

Verfahren auch zugelassen gewesen wären.

Abzugsfähigkeit von neuem Treppengeländer

■ Herr E. aus O.: Kann ein neu angebrachtes Treppengeländer (aus Sicherheitsgründen) vollumfänglich in der Steuererklärung abgezogen werden, obwohl es eine Neuinvestition und kein Ersatz ist?

Antwort: Eine Neuinvestition kann nur dann steuerlich in Abzug gebracht werden, wenn sie entweder eine Massnahme zur rationalen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien ist. Ferner abziehbar sind Investitionen in denkmalpflegerische Arbeiten, die der Steuerpflichtige aufgrund gesetzlicher Vorschriften vorgenommen hat. Ein erstmalig montiertes Treppengeländer dient weder dem Energiesparen noch dem Umweltschutz und ist auch keine denkmalpflegerische Investition. Aus diesem Grund können unter diesem Titel keine Kosten abgezogen werden. Allerdings empfiehlt es sich, die Rechnungen zur Geltendmachung bei einer allfälligen Grundstücksgewinnsteuer aufzubewahren.

Wohnrecht und Nutzniessung

■ Herr R. aus Z.: Wie sind ein Wohnrecht oder eine Nutzniessung

zu deklarieren und zu versteuern?

Antwort: Sofern die Nutzniessung oder das Wohnrecht im Grundbuch eingetragen sind und somit ein sogenannt dingliches Recht besteht, ist der Nutzniesser oder der Wohnrechtsnehmer verpflichtet, sowohl den Eigenmietwert als auch die Mietzinseinnahmen zu deklarieren. Zudem ist auch der gesamte Vermögenssteuerwert durch den Nutzniesser oder den Wohnrechtsnehmer zu versteuern. Sind die Nutzniessung oder das Wohnrecht nicht im Grundbuch eingetragen, spricht man von einem obligatorischen Recht. Hier ist im Unterschied zu den vorangegangenen Ausführungen der Vermögenssteuerwert der Liegenschaft vom Eigentümer zu deklarieren und zu versteuern. Der Eigenmietwert oder die Mietzinseinnahmen hat der Nutzniesser oder der Wohnrechtsnehmer wiederum zu versteuern. Ordentliche Unterhaltskosten können – sofern keine anderslautende Vereinbarung vorliegt – vom Nutzniesser respektive Wohnrechtsnehmer in Abzug gebracht werden. Ausserordentliche Kosten werden vom Eigentümer bezahlt und können von ihm abgezogen werden. Schuldzinsen sind in der Regel vom Nutzniesser oder vom Wohnrechtsnehmer zu bezahlen und abzuziehen.

AUS DEM HEV-VERLAG

Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel

Dieses HEV-Buch dient Hauseigentümern als Wegweiser durch den Steuerdschungel. Es richtet sich grundsätzlich an private Hauseigentümer. Dazu begleitet der Ratgeber die fiktive Familie Heim beim Kauf, bei der Nutzung sowie beim Verkauf der Immobilie aus steuerlicher Perspektive. Das Buch dient bei einfacheren Steuerfragen als Nachschlagewerk und leicht verständlicher Leitfaden. Merki Sibylle, 2015: **Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel**, 1. Auflage, 243 Seiten.

Jetzt Aktionspreis: Bis Ende Februar kostet der Ratgeber nur Fr. 20.– für Mitglieder und Fr. 25.– für Nicht-Mitglieder! Normalpreis ab 1. März Fr. 34.50 für Mitglieder, Fr. 39.50 für Nicht-Mitglieder. Preise inkl. MWST, zuzüglich Versandkosten.

Erhältlich im HEV-Shop unter www.hev-shop.ch, oder info@hev-schweiz.ch, Tel. 044 254 90 20.

