

Steuern und Immobilien

Liegenschaften gehören zum unbeweglichen Vermögen und sind im Liegenschaftsverzeichnis der Steuererklärung vollständig zu deklarieren.

MICHAEL EICHHOLZER
dipl. Steuerexperte, MAS MWST,
NRS Treuhand AG

Neben der selbstbewohnten Liegenschaft sind auch sämtliche Ferienwohnungen und Renditeliegenschaften im In- und Ausland aufzuführen. Dazu gehören auch Landparzellen (Wald, Landwirtschaftsland, Seeanstoss etc.) sowie Wohnrechte und Nutznießungsliegenschaften. Das Vermögen ist gemäss Steuerwertschätzung einzutragen oder durch Kapitalisierung mit z. B. 7,05 Prozent (Kanton Zürich) zu berechnen.

Für die Einkommenssteuer sind der Eigenmietwert gemäss Steuerwertschätzung oder die Mieteinnahmen bei Renditeliegenschaften zu deklarieren. Sofern die selbstbewohnte Liegenschaft aufgrund veränderter Wohnbedürfnisse zu gross bemessen ist, kann in vielen Kantonen ein Unternutzungseinschlag beantragt werden. Neben dem Unternutzungseinschlag wird auch ein Einschlag in Härtefällen gewährt, wenn der Eigenmietwert in einem offensichtlichen Missverhältnis zu den Einkommens- und Vermögensverhältnissen steht.

Zum Abzug zugelassen sind die effektiven Aufwendungen oder – sofern

höher – ein Pauschalabzug von 10 bis 20 Prozent des Eigenmietwerts oder der Einnahmen, je nach Alter der Liegenschaft. In allen Kantonen besteht mittlerweile die Möglichkeit, jedes Jahr und für jede Liegenschaft zwischen dem Pauschalabzug und dem Abzug der effektiven Liegenschaftenaufwendungen zu wählen.

Liegenschaftenaufwendungen

Unter die abzugsfähigen Aufwendungen einer Liegenschaft fallen die Kosten der nachfolgenden Kategorien (nicht abschliessend aufgezählt):

Unterhaltskosten

- Auslagen für Reparaturen und Renovationen, die nicht wertvermehrnde Aufwendungen darstellen.
- Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften.
- Betriebskosten wie Entschädigungen an den Hauswart, Kosten der gemeinschaftlich genutzten Räume, des Liftes, Liegenschaftssteuern (Objektsteuern), nicht nach dem Verursacherprinzip erhobene Gebühren, Abwasserentsorgung, Strassenbeleuchtung und -reinigung.
- Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften.
- Nachholen des periodischen Unterhalts.
- Instandstellung einer vernachlässigten Liegenschaft.

Versicherungsprämien

- Sachversicherungsprämien für die Liegenschaft (Brand-, Wasserschä-



Was müssen Immobilienbesitzer bei den Steuern deklarieren und welche Aufwendungen können sie abziehen? Ein genauer Blick auf die Wegleitung lohnt sich.

den, Glas- und Haftpflichtversicherungen).

Verwaltungskosten, auch durch Dritte

- Auslagen für Porto, Telefon, Inserate, Formulare, Betreibungen, Prozesse, Entschädigungen an Liegenschaftsverwalter, Jahresbeitrag Mitgliedschaft Hauseigentümerverband.

Energiesparende und dem Umweltschutz dienende Investitionen

- Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste durch die Gebäudehülle wie: Wärmedämmungen von Böden, Wänden, Dächern und Decken; Ersatz von Fenstern durch energetisch bessere; Anbringen von Fugendichtungen; Einrichten von unbeheizten Windfängen; Ersatz von Jalousie- und Rollläden.
- Massnahmen zur rationellen Energienutzung wie Ersatz von Wärmeerzeugern und Wassererwärmern; Einbau von Wärmepumpen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie.
- Einbau und Ersatz von Installationen, die einer rationellen Energienutzung dienen wie: thermostatische Heizkörperventile, Umwälzpumpen, Ventilatoren; Wärmedämmungen von Leitungen, Armaturen oder des Heizkessels; Messeinrichtungen und Installationen im Zusammenhang mit der verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung und zur Betriebsoptimierung; Kaminsanierungen; Massnahmen für die Rückgewinnung von Wärme; Kosten für energetische Analysen und Energiekonzepte; Kosten für den Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Stromverbrauch wie Kochherde,

Backöfen, Kühlschränke, Tiefkühler, Geschirrspüler, Waschmaschinen, Beleuchtungsanlagen, die im Gebäudewert eingeschlossen sind.

Liegenschaften im Ausland

Ausländische Liegenschaften werden in der Schweiz nicht besteuert – sie werden aber satzbestimmend berücksichtigt und führen in der Regel zu einer höheren Steuerprogression und somit zu Mehrsteuern. Zusätzlich werden Schuldzinsen und Schulden nach Lage der Aktiven verteilt, so dass bei ausländischen Liegenschaften ein Teil dieser Abzüge ins Ausland geschieden wird und als Konsequenz in der Schweiz nicht mehr steuermindernd abgezogen werden kann.

In gewissen Kantonen (z. B. Zürich) werden zudem die ausländischen Liegenschaftenaufwendungen in der Schweiz zum Abzug zugelassen, wenn diese höher als der Eigenmietwert oder die Mieteinnahmen der Liegenschaft sind.

In der Praxis ist es häufig der Fall, dass ausländische Liegenschaften in der Vergangenheit aus Unwissenheit nicht deklariert wurden. Hier empfiehlt sich die Beantragung einer straflosen Selbstanzeige, um die Liegenschaft steuerlich nachzuerfassen. Da die Schweiz dank des automatischen Informationsaustauschs ab dem Jahr 2018 erstmals Daten von ausländischen Steuerverwaltungen über Liegenschaftskonten von Schweizer Steuerpflichtigen im Ausland erhalten wird, ist rasches Handeln angesagt. Die straflose Selbstanzeige kann einmalig beantragt werden und sollte daher sämtliche (noch) nicht deklarierte Vermögenswerte enthalten. Es lohnt sich, einen Steuerberater Ihres Vertrauens beizuziehen.

Steuern und Immobilien – beim HEV finden Sie Rat!

Steuerhotline: Die Steuerspezialisten von NRS Treuhand AG geben Ihnen Auskunft.

Wohneigentümer werden vom Fiskus auf vielfältige Art und Weise zur Kasse gebeten. So fallen im Zusammenhang mit einer Liegenschaft beispielsweise Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Vermögenssteuern, Einkommens- oder Ertragssteuern und Mehrwertsteuern an. Umso wichtiger ist es, die zulässigen Abzüge zu kennen.



MICHAEL EICHHOLZER
dipl. Steuerexperte,
MAS MWST,
NRS Treuhand AG



CHANTAL NICOLLIER
Betriebswirtschaftlerin HF,
Steuerberaterin,
NRS Treuhand AG

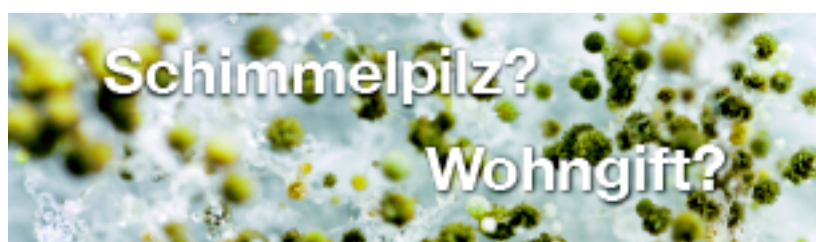
Am Mittwoch, 1. Februar 2017, 09.00-16.00 Uhr, beantworten die Steuer- und Immobilienspezialisten von NRS Treuhand AG Ihre Fragen.

Rufen Sie uns am 1. Februar an: Tel. 0800 438 438



GABRIELA DREIFUSS
Treuhanderin mit FA,
Steuerberaterin,
NRS Treuhand AG

REKLAME



Wenden Sie sich an den schweizweiten Spezialisten bei Fragen rund um Schimmelpilz- und Raumgiftsanierungen.

www.sprschweiz.ch

SPR Schweiz

BUCH ZUM THEMA

Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel



Der HEV-Ratgeber richtet sich grundsätzlich an private Hauseigentümer. Er begleitet 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. Die Autorin Sibylle Merki, diplomierte Steuerexpertin, Master of Advanced Studies FH in Mehrwertsteuer, verfügt über langjährige Berufserfahrung im Bereich Steuern. Sie war mehrere Jahre als Steuerkommissarin in einer kantonalen Steuerverwaltung tätig. **Jetzt zum 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. Zu bestellen unter: www.hev-shop.ch, Tel. 044 254 90 20, Fax 044 254 90 21 oder info@hev-schweiz.ch

MEINUNG

220_Titel_Kom

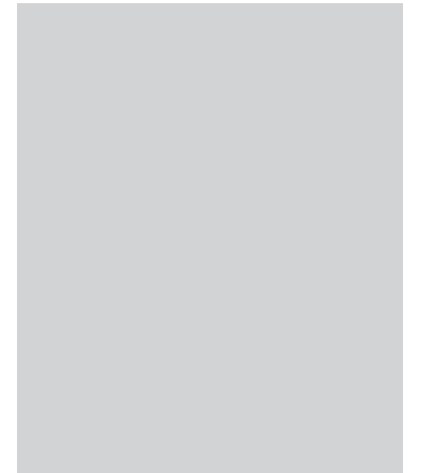


BILD XX

240_GT_Kommentar_Initial
240_GT_Kommentar_Initial
240_GT_Kommentar_Initial

242_GT_Kommentar 242_GT_Kommentar

Ihr Ansgar Gmür

122_GT_Witze | Ausrichtung: unten
Gestern Nacht wurde bei uns eingebrochen und man hat nach Geld gesucht. Meine Frau und ich sind sofort aufgestanden und haben geholt – leider vergeblich.

Letzte Woche, gegen drei Uhr, hat überraschend der Nachbar bei mir geklingelt. Mir ist vor Schreck fast die Bohrmaschine aus der Hand gefallen.

Als ich jünger war, hasste ich es, an Hochzeiten zu gehen. Denn die älteren Damen kamen zu mir, blinzelten mir zu, lachten und sagten: «Na, du bist doch der Nächste!» Sie haben mit dem Blödsinn aufgehört, als ich begann, das Gleiche auf Beerdigungen zu machen.