

Ferienwohnungen: Interkantonale Steuerauscheidung

Wo und wie muss ich meine Ferienwohnung besteuern? Was gilt es dabei Besonderes zu beachten?

CHANTAL NICOLLIER
Betriebswirtschafterin HF,
Steuerberaterin, NRS Treuhand AG

Als Eigentümer eines Ferienhauses bzw. einer Ferienwohnung in einem Zweitkanton werden Sie für diese Liegenschaft und die daraus erzielten Einkommen und Vermögenserträge sowie Veräusserungsgewinne in diesem Kanton steuerpflichtig.

Ihr Wohnort bzw. Aufenthaltsort gilt als Hauptsteuerdomizil. Ihr Feriendomizil wird als Nebensteuerdomizil bezeichnet. Mit der interkantonalen Steuerauscheidung wird das Steuersubstrat zwischen Haupt- und Nebensteuerdomizil aufgeteilt.

Das Steueramt des Hauptsteuerdomizils erstellt nach Festlegung der Einkommens- und Vermögenswerte die interkantonale Ausschcheidung und teilt diese Informationen dem Steueramt des Nebensteuerdomizils mit, welches ebenfalls ein Veranlagungsverfahren nach dem jeweiligen kantonalen Recht durchführt. Durch diese Ausschcheidung zwischen den Kantonen wird eine Doppelbesteuerung vermieden. Es genügt, wenn Sie als Steu-

erpflichtiger eine Kopie der Steuererklärung des Hauptsteuerdomizils in Ihrem Feriendomizil einreichen.

Sollten Sie während der Steuerperiode in einen anderen Kanton umziehen, gilt am Ende des Steuerjahres das sogenannte Zuzugsprinzip. Sie sind somit in dem Kanton hauptsteuerpflichtig, in dem Sie am Ende des Jahres Ihren Wohnsitz haben.

Repartitionswert

Die Steuerwerte sind je nach Kanton und Lage der Liegenschaft unterschiedlich. Für eine neutrale Bewertung helfen die Repartitionswerte in Prozent des kantonalen Steuerwertes.

Schulden & Schuldzinsen

Die Schulden wie auch die Schuldzinsen werden nach Lage des Vermögens (der Aktiven) verteilt. Dabei hat es steuerlich keinen Einfluss, ob eine Hypothek auf der Liegenschaft im Hauptsteuerdomizil oder Nebensteuerdomizil aufgenommen wurde.

Eigenmietwert

Der Eigenmietwert für selbstbewohnte Liegenschaften sollte einer marktüblichen Miete abzüglich kantonal akzeptierter Reduktion entsprechen. Er wird vom Fiskus berechnet und dem Steuerpflichtigen mitgeteilt.

Auch im Nebensteuerdomizil ist ein Eigenmietwert zu deklarieren, ausser die Liegenschaft wird vermie-

BUCH ZUM THEMA



Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschubengel

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. Verfasserin: Sibylle Merki, diplomierte Steuerexpertin, Master of Advanced Studies FH in Mehrwertsteuer.

Ratgeber zum Aktionspreis: nur Fr. 20.– für Mitglieder und Fr. 25.– für Nicht-Mitglieder! Normalpreis Fr. 34.50 für Mitglieder, Fr. 39.50 für Nicht-Mitglieder. www.hev-shop.ch, Tel. 044 254 90 20, Fax 044 254 90 21 oder info@hev-schweiz.ch

det, dann ist der entsprechende Mietertrag anzugeben, und der Eigenmietwert für diese Zeit entfällt. Zu beachten sind jedoch die kantonalen Regelungen für gemischte Nutzung bei häufiger Vermietung.

Liegenschaftskosten

Sämtliche Kosten, welche in direktem Zusammenhang mit dem Liegenschaftsertrag (Eigenmietwert oder Mietertrag) stehen, können in Abzug gebracht werden.

Die anerkannten Abzüge für Liegenschaftskosten variieren von Kanton zu Kanton. Genauere Angaben entnehmen Sie den von den Steuerverwaltungen zur Verfügung gestellten Merkblättern.

Abzugsfähig sind nur werterhaltende Kosten, d.h. Auslagen für Reparaturen und Renovationen. Bei einer Renovation ist jedoch die Abgrenzung zwischen werterhaltend und wertvermehrend nicht immer einfach. Eine anteilmässige Aufteilung, vorteilshalber erstellt von einem Bauexperten, ist daher sehr hilfreich.

Aufwendungen im Zusammenhang mit der Vermietung der Liegenschaft (z.B. administrative Auslagen, Inserate, Liegenschaftsverwaltung) können ebenfalls in Abzug gebracht werden. Für die persönlichen Leistungen des Hauseigentümers wird jedoch kein Abzug zugelassen.

Werden als Mietertrag die Bruttomieten deklariert, können zudem Heiz- und Nebenkosten sowie Kurtaxen abgezogen werden.

Steuerlich interessant sind energetische Gebäudesanierungen. Sie können vollumfänglich abgezogen werden. Neu ab dem 1.1.2020 können zudem im Steuerjahr angefallene und steuerlich nicht vollständig in Abzug



Ferienwohnungen oder -häuser ausserhalb des Wohnorts (Hauptsteuerdomizil) werden steuertechnisch als Nebensteuerdomizile bezeichnet – für sie gelten besondere Regeln.

gebrachte Investitionskosten sowie Rückbaukosten für einen Ersatzneubau in den zwei nachfolgenden Steuerperioden deklariert werden.

Alternativ zu den oben erwähnten Abzügen ist je nach Kanton ein Pauschalabzug zwischen 10 bis 20 Prozent möglich.

Die effektiven oder pauschalen Liegenschaftskosten werden dem Liegenschaftskanton zugeteilt. Sind diese

Kosten höher als der Eigenmietwert oder der Mietertrag der Ferienwohnung, so muss der Hauptsteuerkanton den Kostenüberhang übernehmen. Wird beispielsweise das Ferienhaus im Kanton Graubünden energetisch saniert, so hat der Wohnsitzkanton, z.B. Zürich, die den Eigenmietwert übersteigenden Kosten zu übernehmen und mit anderem Einkommen zu verrechnen.

Steuern und Immobilien – beim HEV finden Sie Rat!

Steuer-Hotline: 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
Betriebswirtschafterin HF,
Steuerberaterin,
NRS Treuhand AG



GABRIELA DREIFUSS
Treuhanderin mit FA,
Steuerberaterin,
NRS Treuhand AG

Am Dienstag, 19. Februar 2019, 09.00-16.00 Uhr, beantworten die Steuer- und Immobilienspezialisten von NRS Treuhand AG Ihre Fragen.

Rufen Sie uns am 19. Februar an: Tel. 0800 438 438

BEISPIEL INTERKANTONALE STEUERAUSSCHIEDUNG

	Total	Kanton Zürich Wohnort	Kanton Tessin Feriendomizil
Repartitionswert = kantonaler Steuerwert x Repartitionsfaktor (Fr. 500 000 x 115 %)	Fr. 575 000		Fr. 575 000
Bankguthaben	Fr. 100 000	Fr. 100 000	
Total Aktiven in %	Fr. 675 000 100%	Fr. 100 000 14,81%	Fr. 575 000 85,19%
Schuldenverteilung (nach Lage der Aktiven)	- Fr. 200 000 100%	- Fr. 29 620 14,81%	- Fr. 170 380 85,19%
Anpassung Liegenschaftswert auf Kanton Zürich = Repartitionswert/Repartitionsfaktor x Differenz zu 100% (Fr. 575 000/90 x 10) a)	Fr. 63 889		Fr. 63 889
Reinvermögen b)	Fr. 538 889 Satzbestimmendes Vermögen	Fr. 70 380 Steuerbares Vermögen Zürich	Fr. 468 509 Steuerbares Vermögen Tessin

a) Ist der Repartitionswert im Hauptsteuerdomizil tiefer als 100%, so erfolgt beim Nebensteuerdomizil eine Aufrechnung und umgekehrt.

b) Vorbehältlich kantonal unterschiedlicher Pauschalabzüge.

Anmerkung: Berechnungsbeispiel mit Wohnsitz im Kanton Zürich (aus Sicht Steuerverwaltung Kanton Zürich), Repartitionsfaktoren gemäss Kreisschreiben Nr. 22 Schweizerische Steuerkonferenz, Hauptsteuerdomizil Zürich (Repartitionsfaktor 90%), Nebensteuerdomizil Tessin (Repartitionsfaktor 115%), Liegenschaft Kanton Tessin/Steuerwert gemäss Steuerverwaltung Tessin Fr. 500 000 (= 100%)

TABELLE NRS TREUHAND AG



Melden Sie sich jetzt für den kostenlosen HEV-Reise-Infoanlass an!

Reise-Infoanlass – Ausgesuchte Reisen im 2019/2020.

Verreisen Sie mit uns!

Warum in die Ferne schweifen? Weil unser vielseitiges und exklusives Angebot an HEV-Reisen einem fast keine andere Wahl lässt! Überzeugen Sie sich selbst. Wir laden Sie herzlich zu unserem Reise-Infoanlass am Dienstag, 12. Februar 2019, mit anschliessendem Apéro, ein. Kommen Sie vorbei, und erfahren Sie alles über das HEV-Reiseangebot 2019/2020. Unsere Reiseveranstalter von TUI Events und Atlas Reisen freuen sich, Ihnen einen Überblick zu den kommenden Reise-Highlights zu verschaffen und Ihre Fragen zu beantworten.

Reisen mit allem Komfort

Egal, ob Sie sich im nahen Ausland oder doch lieber am anderen Ende der Welt erholen möchten – auf den nötigen Komfort können Sie bei all unseren Reisen zählen.

Besonderes Augenmerk legen wir am 12. Februar 2019 auf folgende Reisen:

- Mongolei
- Expeditionskreuzfahrt Island – Grönland
- Bhutan
- Albanien
- Kapverden
- Flusskreuzfahrt auf dem Douro
- Zugreise durch Russland

Informationen zu unseren Reisen finden Sie auch online unter: www.hev-reisen.ch

Anmeldung

Melden Sie sich noch bis Freitag, 8. Februar, für unseren Reiseanlass an. Rufen Sie an unter der Nummer 044 254 90 20 oder schreiben Sie eine Mail an redaktion@hev-schweiz.ch mit dem Vermerk «Reiseanlass», Ihrem Namen, Ihrer Telefonnummer und Ihrer HEV-Mitgliedsnummer.

Wir würden uns freuen, Sie am 12. Februar 2019, um 15 Uhr, bei uns an der Seefeldstrasse 60 in Zürich begrüssen zu dürfen.