

STEUERN IM GRIFF

**STEUERSTRATEGIEN BEIM UNTERHALT
VON LIEGENSCHAFTEN**

STEUERTIPP NR. 2



Liegenschaftsbesitzer können nur dann die maximalen Steuerabzüge generieren, wenn sie planmässig und mit einer klaren Strategie vorgehen.

Eigentümer von Liegenschaften können bei fast allen Kantonen je Liegenschaft und je Steuerperiode für die direkte Bundessteuer aber auch für die Staatssteuer wählen, ob sie die **Unterhaltskosten pauschal** oder **effektiv** geltend machen wollen (sog. Wechselpauschale). Die Wechselpauschale beinhaltet wesentliches Steueroptimierungspotential.

Bei den Steuern kann man viel falsch machen, bzw. «suboptimale» Entscheidungen treffen:

Beispiel Ehepaar Hanna und Kurt Jeger

Seit Jahren erstellen wir die Steuererklärung des Ehepaars Jeger. Ihr steuerbares Einkommen beläuft sich auf ca. CHF 80'000 pro Jahr. Das Ehepaar bewohnt ein eigenes, älteres Einfamilienhaus.

Bei der Übergabe der Unterlagen für die Steuererklärung erklärte Herr Jeger unverhofft: «Dieses Jahr freue ich mich auf die Steueranlagung und auch nächstes Jahr. Wir haben unsere Liegenschaft für CHF 170'000 renoviert und werden somit während zweier Jahre keine Steuern mehr bezahlen müssen.»

Herr Jeger war etwas erstaunt, dass wir seine Freude nicht ganz teilen konnten.

Was ist hier falsch gelaufen?

Im Gegensatz zu juristischen Personen oder Einzelunternehmungen können Privatpersonen keinen Verlustvortrag vornehmen. Im ersten Jahr wird die Steuerbelastung des Ehepaars sicherlich bei CHF Null liegen, die überschüssenden Unterhaltskosten von CHF 90'000 sind jedoch aus steuerlicher Sicht «verloren».

Dazu kommt, dass die völlige Eliminierung des steuerbaren Einkommens keine gute Strategie darstellt, da der Grenzsteuersatz mit abnehmendem steuerbarem Einkommen ständig sinkt. Die Steuerprogression nimmt also ab und somit auch die steuerliche Wirkung von Abzügen. Bedeutende Unterhaltskosten oder ein Einkauf in die Pensionskasse, sollten deshalb in jährlichen Tranchen erfolgen, um die Progression optimal brechen zu können.

Pauschalabzug oder effektiver Abzug des Liegenschaftsunterhalts

Bei einer selbst bewohnten Liegenschaft ist jedes Jahr zu entscheiden, ob der Pauschalabzug oder der Abzug der effektiven Kosten vorgenommen werden soll. Es versteht sich, dass der Abzug der effektiven Kosten nur dann Sinn macht, wenn diese höher sind als

die Pauschale (die Pauschale variiert von Kanton zu Kanton).

Durch geschickte Planung ist es sogar möglich, mehr Liegenschaftsunterhaltskosten geltend zu machen, als effektiv angefallen sind. Unfair? Nein. Die Liegenschaftsunterhaltskosten sind, zusammen mit den immer tiefer werdenden Schuldzinsen, die Gegenpositionen zum Eigenmietwert. Dieser stellt bekanntlich ein «fiktives Einkommen» dar.

Steuerstrategie für «Grossunterhalt»

Grössere Unterhalts- und Renovationsarbeiten sollten auf mehrere Steuerperioden verteilt werden. Als grobe Faustregel gilt, dass Renovationen, welche das halbe steuerbare Einkommen übersteigen, auf zwei Jahre verteilt werden sollten. Wenn die Kosten jedoch mehr als das steuerbare Jahreseinkommen erreichen, sollte der Aufwand auf mindestens drei Steuerperioden verteilt werden. Eine Aufteilung auf unterschiedliche Steuerjahre kann erreicht werden, indem die Arbeiten auf einzelne Renovationsphasen aufgeteilt oder jahresübergreifend ausgeführt werden. In diesem Falle sind die Aufwendungen des alten und neuen Jahres klar abzugrenzen und separat in Rechnung zu stellen. Beachten Sie dabei die Abgrenzungskriterien, welche in Ihrem Kanton gelten (Rechnungsdatum oder Zahlungsdatum).

Beispiel für eine umfassende Renovation und Aufteilung der Kosten

Die Renovation soll vorliegend auf zwei Phasen und drei Steuerjahre verteilt werden. In der ersten Phase wird die Fassade isoliert. Dieser Aufwand soll auf zwei Steuerjahre verteilt werden. In einer zweiten Phase soll die Küche erneuert werden. Die Arbeiten werden wie folgt aufgeteilt:

November 2015 bis Februar 2016:	Energetische Sanierung der Liegenschaft. Dabei wird die Hälfte der Arbeiten im Jahr 2015 und die andere Hälfte im Jahr 2016 erbracht (aber auch abgerechnet und bezahlt).
Jahr 2017:	Ersatz der Küche

Steuerstrategie für «Kleinunterhalt»

Viele Haus- und Wohnungseigentümer wollen ihre Liegenschaft «ordentlich» unterhalten. Zu diesem Zweck wird permanent investiert. Jedes Jahr werden gewisse Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Dies ist aus steuerlicher Sicht nicht optimal. Die betragsmässig vergleichsweise geringen Unterhaltskosten dürften die Pauschale selten übersteigen. Somit kann immer nur die Pauschale geltend gemacht werden. Die tatsächlichen Liegenschaftskosten «verpuffen» wirkungslos.

Um dies zu verhindern, sollte der Liegenschaftsunterhalt «aufgespart» werden. Die Kleinrenovationen und der Anlagenersatz sind auf sogenannte «Unterhaltsjahre» zu konzentrieren. Alle vier bis sechs Jahre sind diese Arbeiten dann auszuführen.



Planbar sind nur die nicht dringenden Arbeiten. Die meisten Unterhaltsarbeiten dürften zeitlich planbar sein. Bei unerwarteten wesentlichen Reparaturen stellt sich die Frage, ob man im selben Zuge auch diverse nicht dringliche Arbeiten vornehmen will, um diese Kosten dann gesamthaft steuerlich geltend machen zu können.

Fazit

Liegenschaften eignen sich sehr gut für die Steuerplanung. Folgende Punkte sind dabei wichtig:

5 Tipps zur Steuerplanung mit Liegenschaften

- Planung der Unterhalts- und Renovationsarbeiten im Voraus (soweit möglich).
- Wahl der richtigen Steuerstrategie (Grossrenovationen auf mehrere Steuerperioden verteilen, Kleinunterhalt auf Renovationsjahre zusammenziehen).
- Steuerung der Aufwendungen auf die erwünschte Zeitperiode (nach Zahlungs- oder Rechnungsdatum).
- Akribisches Sammeln aller Belege für werterhaltende Arbeiten (Unterhalt) und deren ergänzende Dokumentation (Fotos vor- und nachher, Bauabrechnung, Aufstellung des Architekten).
- Miteinbezug von Kosten, welche oft vergessen werden (z.B. die Gebäudeversicherungsprämien, die Kosten des Kaminfegers, das Service-Abonnement der Heizung etc.).

Die Beachtung all dieser Punkte ist wohl etwas aufwendig, eine sorgfältige Planung zahlt sich jedoch aus. Wir hoffen, dass wir zu Ihrer persönlichen Steueroptimierung beitragen konnten.

Autor Hanspeter Baumann, dipl. Treuhandexperte, Partner, BDO AG Liestal, Tel: 061 927 87 00, E-Mail: hanspeter.baumann@bdo.ch

Co-Autor Markus Häller, dipl. Steuerexperte, Rechtsanwalt, Partner, BDO AG Aarau, Tel: 062 834 91 91, E-Mail: markus.haeller@bdo.ch

Haben Sie Fragen?

Für Fragen oder bei Unklarheiten kontaktieren Sie bitte Ihren **Kundenpartner** oder eine unserer **33 Niederlassungen in Ihrer Nähe**.

www.bdo.ch/standorte/

oder Tel. 0800 825 000

Hinweis

Diese Publikation will einen Überblick vermitteln; sie enthält Informationen allgemeiner Art und kann eine individuelle Abklärung nicht ersetzen. Für den Inhalt wird keine Haftung übernommen. Es ist zu beachten, dass überlagernde Vorschriften bestehen können. Bei einer Verknüpfung mit einem früher erschienenen Newsletter ist die Rechtsentwicklung seit dem Erscheinen zu berücksichtigen.

Copyright

Ein Abdruck dieses Artikels (auch auszugsweise) ist nur mit schriftlicher Zustimmung von BDO und mit Quellenangabe gestattet. Bitte senden Sie uns ein Belegexemplar zu.

Kontakt: digital.media@bdo.ch

Tel: 0800 825 000