

Besteuerung im Scheidungsfall

Steuern Wie erfolgt die Besteuerung im Falle einer Scheidung, wenn das gemeinsame Haus weiterhin durch einen Ehegatten bewohnt wird?

Simona Matthias
Steuerberaterin bei BDO

Eine Scheidung ist nicht nur eine emotionale Herausforderung, sondern kann neben den juristischen Angelegenheiten auch zu steuerrechtlichen Fragen führen. Es erfolgt die Aufteilung des gemeinsamen Vermögens nach den Regeln des entsprechenden Güterstandes. Darunter fällt auch die Vereinbarung über die künftige Verwendung der gemeinsamen Liegenschaft.

Was passiert mit der gemeinsamen Liegenschaft?

Variante 1: Verkauf der Liegenschaft an einen Dritten

Das Ehepaar entscheidet sich dafür, die Liegenschaft zu verkaufen. Der erzielte Erlös wird gesplittet, und das Ehepaar teilt die zu bezahlende Grundstückgewinnsteuer hälftig auf.

Variante 2: Abkauf der Liegenschaft

Ein Ehegatte übernimmt das gemeinsame Haus und zahlt dabei den anderen aus. Ein Rechtsgeschäft bei effektiver Trennung oder bei Scheidung löst keine Grundstückgewinnsteuern aus und gilt als steueraufschiebende Veräusserung.

Variante 3: Beibehaltung des gemeinsamen Eigentums

Die Liegenschaft bleibt im gemeinsamen Eigentum. In der Regel ist dies der Fall, wenn die Liegenschaft weiterhin durch einen Ehegatten bewohnt wird. Die weitere Nutzung und die rechtlichen Aspekte werden im Scheidungsurteil festgelegt. In Variante 3 erfolgt häufig eine unentgeltliche Überlassung des Wohneigentums. Dabei wird dem im Haus wohnenden Ehegatten das Recht gewährt, auf eine befristete oder auch unbefristete Zeit das gemeinsame Haus weiterhin zu bewohnen, ohne dafür eine entsprechende Miete zu bezahlen. Doch was bedeutet dies aus steuerlicher Sicht respektive wer hat die Liegenschaft effektiv in seiner Steuererklärung zu deklarieren?

Der Liegenschaftssteuerwert wird in der Vermögenssteuer nach Eigentumsanteilen besteuert. Demzufolge haben die geschiedenen Eheleute in der jeweiligen Steuererklärung den Steuerwert hälftig zu deklarieren. Im Gegenzug kann auch die Hypothekenschuld entsprechend hälftig in Abzug gebracht werden.

Etwas komplexer ist es bei der Einkommenssteuer, welche die Besteuerung des Eigenmietwertes, den Abzug der Liegenschaftsunterhaltskosten, den Abzug

der Alimente und den Schuldzinsabzug beinhaltet.

Die Voraussetzung für die Besteuerung eines Eigenmietwertes ist, dass der Eigentümer die Liegenschaft selbst nutzt. Wird eine Liegenschaft einem Miteigentümer gratis zur Verfügung gestellt, muss sich der Eigentümer den Eigenmietwert anrechnen lassen (BGE 2A.508/2001 vom 26. Juni 2022). Der Ehegatte, der die Liegenschaft nicht mehr nutzt, hat keinen Erlös aus seiner Liegenschaft, weder durch Eigennutzung noch durch Vermietung. Der belastete Eigenmietwertanteil wird den Alimenten in Rentenform gleichgesetzt.

Sofern die Parteien keine andere Vereinbarung treffen, werden die gewöhnlichen Liegenschaftsunterhaltskosten durch die Liegenschaftseigentümer getragen und können im Rahmen ihres Eigentumsanteils in Abzug gebracht werden. Sollte eine andere Vereinbarung getroffen werden, kann in Einzelfällen und in Absprache mit den Steuerbehörden ein Abzug bei dem Eigentümer erfolgen, der diese auch nachweislich zahlt (VGE SG vom 22.05.2008).

Die Beurteilung der abzugsfähigen Schuldzinsen erfolgt analog dem Hypothekenschuldabzug im Vermögen. Der Schuldzinsabzug setzt das Vorhandensein einer eigenen Schuld voraus. Bei bezahlten Schuldzinsen ist der den geschiedenen oder getrennt lebenden Ehegatten oder Partner betreffende Schuldzinsanteil den Unterhaltsbeiträgen in Rentenform gleichzusetzen.

Beispiel zum einfacheren Verständnis

Herr und Frau Zürcher besitzen im Kanton Zürich in der Gemeinde Musterhausen eine gemeinsame Liegenschaft mit einem Steuerwert von Fr. 980 000.– und einem amtlich geschätzten Eigenmietwert von Fr. 24 000.–. Die Liegenschaft ist mit einer Hypothek von Fr. 580 000.– belastet. Die Schuldzinsen betragen Fr. 12 000.–. Die alleinige Übernahme der Liegenschaft der Ehefrau ist aufgrund der gegenwärtigen finanziellen Lage von Frau Zürcher nicht möglich, deshalb darf sie vorerst unentgeltlich in der Liegenschaft wohnen. Gemäss Trennungvereinbarung verpflichtet sich Herr Zürcher, monatlich Fr. 1500.– als Alimentenleistungen zu zahlen. Darüber hinaus übernimmt er die gesamten Schuldzinsen.

Die Handhabung in der Praxis kann in einzelnen Kantonen variieren. In jedem Fall empfehlen wir die vorgängige Abklärung der steuerlichen Folgen.



Bei einer Scheidung stellt sich auch die Frage, was mit dem gemeinsamen Haus passiert. Der Entscheid wirkt sich auch auf die Besteuerung der beiden ehemaligen Ehepartner aus.

BILD: SPLITOV27 – STOCK.ADOBE.COM

Beispiel zur Variante 3

Veranlagung	Herr Zürcher	Frau Zürcher
– Übriges Einkommen (Annahme)	Fr. 90 000.–	Fr. 50 000.–
– Eigenmietwert	Fr. 12 000.–	Fr. 12 000.–
– Liegenschaftsunterhalt	– Fr. 2400.–	– Fr. 2400.–
– Schuldzinsen	– Fr. 6000.–	– Fr. 6000.–
Einkommen ohne Alimentenleistungen	Fr. 93 600.–	Fr. 53 600.–
– Alimente in Geldform	– Fr. 18 000.–	Fr. 18 000.–
– Alimente Eigenmietwert	– Fr. 12 000.–	Fr. 12 000.–
– Alimente Schuldzinsenübernahme	– Fr. 6000.–	Fr. 6000.–
Nettoeinkommen	Fr. 57 600.–	Fr. 89 600.–

Quelle BDO

Steuerhotline

Steuern und Immobilien – beim HEV finden Sie Rat!

Wohneigentum wird auf vielfältige Art und Weise besteuert. So fallen im Zusammenhang mit einer Liegenschaft beispielsweise Handänderungs-, Grundstückgewinn- und Vermögenssteuern, Einkommens- oder Ertragssteuern und Mehrwertsteuern an. Umso wichtiger ist es, die zulässigen Abzüge zu kennen. Die Steuerspezialisten von BDO geben Ihnen Auskunft.

Am **Mittwoch, 21. Februar 2024, 09.00–16.00 Uhr**, beantworten die Steuer- und Immobilienspezialisten von BDO Ihre Fragen. Rufen Sie am 21. Februar 2024 an: **Tel. 0800 438 438**



Markus Häller
Rechtsanwalt,
dipl. Steuerexperte,
Partner BDO AG



Lukas Kretz
Dipl. Steuerexperte,
stv. Bereichsleiter Steuern
und Recht, Partner BDO AG



Lukas Vogelbach
Dipl. Steuerexperte, BSc
Betriebsökonomie ZFH,
leit. Steuerberater, BDO AG

Aus dem HEV Verlag

Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel

Der HEV-Ratgeber richtet sich vorgängig an private Immobilieneigentümer und dient bei Steuerfragen als Nachschlagewerk sowie als leicht verständlicher Leitfaden. Er begleitet die fiktive Familie Müller beim Kauf, bei der Nutzung sowie beim Verkauf der Immobilie aus steuerlicher Perspektive. Der Ratgeber soll Immobilieneigentümer sensibilisieren, vor jeder Entscheidung in Bezug auf die Immobilie auch die steuerlichen Aspekte gebührend zu berücksichtigen und in die Planung miteinzubeziehen.

Der Ratgeber wurde von Sibylle Merki, diplomierte Steuerexpertin, Master of Advanced Studies FH in Mehrwertsteuer, verfasst und 2022 von Sandro M. Hattemer, eidg. Diplomierter Steuerexperte, LL.M UZH International Tax Law, Executive MBA Universität Zürich, umfassend überarbeitet und aktualisiert. Beide Autoren verfügen über langjährige Erfahrung im Bereich Steuern und Immobilienfragen.



Überarbeitete Neuauflage 2022, «Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel», Sandro M. Hattemer (Neuaufgabe); Sibylle Merki (1. Auflage). Fr. 39.– für Mitglieder, Fr. 46.– für Nicht-Mitglieder, hev-shop.ch