

## 10. GERSBACH-Lunch vom 21. Februar 2008

### Steuern und Liegenschaften

Ausgewählte Aspekte aus den Referaten von Gabriele Gersbach, Rechtsanwältin, eidg. dipl. Steuerexpertin, und Dr. Hans-Ulrich Gersbach, eidg. dipl. Steuerexperte.

#### Ausgangslage

Besitz von Liegenschaften kann verschiedene Steuern auslösen, wie etwa die Einkommenssteuer, Vermögenssteuer, Grundstückgewinnsteuer, auch Erbschafts- und Schenkungssteuern oder auch die Mehrwertsteuer.

In diesem Gersbach-Lunch geht es vor allem um Liegenschaften im Privatvermögen und auch hier vor allem über selber genutzte Liegenschaften, also Wohneigentum.

#### Eigenmietwert, Schuldzinsenabzug

Hauseigentümer haben mehr Möglichkeiten zur Steuerplanung als Mieter. Eigentümer müssen zwar den Eigenmietwert oder die Mieteinnahmen als Einkommen versteuern. Sie können aber die Schuldzinsen vom Einkommen abziehen. Bei selbst bewohnten Liegenschaften übersteigen die Schuldzinsen sehr oft den Eigenmietwert, sodass Eigenheimbesitzer steuerlich meistens besser fahren als Mieter, die den Mietzins für ihre Wohnung vom

Einkommen nicht abziehen können. Bei diesem System kann es auch durchaus von Vorteil sein, die Hypothek nicht direkt, sondern über einen Umweg zu amortisieren, indem regelmässige Zahlungen in ein Vorsorgeguthaben (mit Vorteil in der Säule 3a) geleistet werden. Die Hypothek selber und natürlich die Schuldzinsen bleiben damit in voller Höhe bestehen und können abgezogen werden.

#### Liegenschaftenerhaltung

Auch der Liegenschaftenerhaltung ist grundsätzlich als Abzug vom Einkommen steuermindernd. Dies gilt allerdings nur für Massnahmen, die der Werterhaltung der Liegenschaft dienen. Sogenannte Lebenshaltungskosten wie Heizkosten oder Kosten des privaten Stromverbrauchs können nicht vom Einkommen abgezogen werden. Auch Kosten für wertvermehrende Massnahmen werden nicht zum Abzug zugelassen. Sie können aber dann, wenn die Liegenschaft verkauft wird, als Anlagekosten bei der Grundstückgewinnsteuer geltend gemacht werden. Auch die laufenden Betriebskosten (wie z.B. Gebäudeversicherungsprämien) gehören ebenfalls zu den Liegenschaftskosten. Im Einzelfall muss bis ins Detail unterschieden werden, was zu den Lebenshaltungskosten und was zu den Liegenschaftskosten gehört. Bei den Liegenschaftskosten muss nochmals unterschieden werden, was werterhaltend und was wertvermehrend ist. Bei meisten Kantonen führen in Merkblättern auf, wie gross der abzugsfähige Anteil der Ersatzkosten einzelner Gebäudeteile ist und während welcher Besitzdauer welche Kosten abgezogen werden können. Von Kanton zu Kanton ergeben sich aber durchaus Unterschiede in der Behandlung des Ersatzes der verschiedenen Gebäudeteile. Im Bund und in den meisten Kantonen kann jedes Jahr gewählt werden, ob für den Abzug der Liegenschaftenerhaltungskosten die Pauschale in Prozenten des Eigenmietwerts eingesetzt wird oder die effektiven Unterhaltungskosten eingesetzt werden. Die Pauschale ist dann sinnvoll, wenn die effektiven Kosten niedriger sind. Der Abzug der effektiven Kosten ist dann besser, wenn die

Kosten höher als die Pauschale sind und zum Abzug auch tatsächlich zugelassen werden. Wer den Liegenschaftenerhaltung planen kann, kann diesen auch über mehrere Jahre verteilen. So kann die Progression nachhaltig gebrochen werden. Wenn die Liegenschaftskosten nach der effektiven Art abgerechnet und deklariert werden, stellt sich die Frage, welcher Zeitpunkt der massgebliche für die Geltendmachung ist. Dieser Zeitpunkt ist durchaus von Relevanz. Wenn Sie einen bestimmte Unterhalt ins Vorjahr 2007 nehmen, die Rechnung aber im laufenden Jahr 2008 mit dem im gleichen Jahr zufließenden Bonus bezahlen möchten, dann geht das natürlich nur, wenn auf den Zahlungstermin abgestellt wird. Wenn Sie also beim Liegenschaftenerhaltung Finanz- und Liquiditätsplanung machen, müssen Sie gleichzeitig auch Steuerplanung machen und sich erkundigen, welche Methode Ihr Wohnkanton bei der Wahl des Zeitpunktes zum Geltendmachen der Unterhaltungskosten anwendet. Vorsicht ist für Käufer einer Altliegenschaft geboten. Sie müssen die sogenannte "Dumont-Praxis" beachten, bevor sie anfangen, an dieser Liegenschaft Renovierungen vorzunehmen. Die Dumont-Praxis besagt, dass bei Altliegenschaften Unterhaltungskosten während den ersten 5 Jahren nach dem Erwerb nur im Rahmen der Pauschale zum Abzug zugelassen werden. Gemäss der neueren "modifizierten Dumont-Praxis" werden Unterhaltungskosten während den ersten 5 Jahren nach dem Kauf soweit zum Abzug zugelassen, als die Liegenschaft nicht vernachlässigt ist. Also: Umbauten bei neu erworbenen Altliegenschaften gut überlegen und rechtzeitig die Praxis der Steuerbehörden abklären.

## Grundstückgewinnsteuer

Wir sprechen hier nur über Liegenschaften, welche sich im Privatbesitz befinden. Die Grundstückgewinnsteuer berechnet sich auf der Differenz zwischen dem Verkaufspreis und den Anlagekosten der Liegenschaft. Als Anlagekosten können nur Kosten berücksichtigt werden, welche wertvermehrend sind. Damit wird klar, dass als Ergänzung zur Bestimmung der Liegenschaftskosten bei der Einkommenssteuer hier das Gegenstück zu finden ist. Was als Anlagekosten angerechnet werden kann, bestimmt sich auch hier nach den gesetzlichen Bestimmungen. Alles, was bei der Einkommenssteuer nicht als Liegenschaftunterhalt akzeptiert worden ist, kann als Anlagekosten angerechnet werden. Alles, was bei der Einkommenssteuer als Unterhaltskosten steuermindernd eingesetzt worden ist *oder hätte auf diese Weise berücksichtigt werden können*, stellt keine Anlagekosten dar. Der Steuerpflichtige kann also auch hier nicht bestimmen, was als Anlagekosten zu gelten hat, sowenig er bestimmen kann, was Unterhaltskosten sind. Es empfiehlt sich deshalb auf jeden Fall, alle Unterlagen aufzubewahren, welche Hinweise geben können auf die Bestimmung der Anlagekosten. Die Erhebung des

## Umnutzung Liegenschaft für gewerbliche Zwecke

Wenn eine Liegenschaft teilweise für gewerbliche Zwecke genutzt wird, ist zweierlei zu beachten :

Wird eine bisher vorwiegend privat genutzte Liegenschaft neu zu mehr als 50% für geschäftliche Zwecke genutzt wird sie (aufgrund der durchgehend angewendeten Präponderanzmethode) steuerlich zu Geschäftsvermögen. Die Unterscheidung in Liegenschaften im Privatbesitz und solchen im Geschäftsvermögen ist sehr wichtig : Das Schweizerische Steuersystem kennt je nach Kanton unterschiedliche Verfahren zur Bestimmung der Besteuerung von Liegenschaftsverkäufen. In einigen Kantonen wird immer der Grundstückgewinn berechnet und besteuert (bspw Zürich), unabhängig davon, ob die Liegenschaft Privatbesitz ist oder nicht, in anderen Kantonen (bspw Aargau) wird nur bei Liegenschaften im Privatbesitz die Grundstückgewinnsteuer berechnet, bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen unterliegt der Gewinn bei einem Verkauf der Einkommenssteuer (und der AHV) und ist voll progressionswirksam. Unter diesem Aspekt empfiehlt es sich nicht, eine Liegenschaft ins Geschäftsvermögen zu nehmen.

Daneben sind insbesondere die Bestimmungen der Mehrwertsteuer zu beachten. Wenn jemand als Selbstständigerwerbender Teile der privaten Liegenschaft zu gewerblichen Zwecken nutzt und aus dieser selbstständiger

Grundstückgewinnes wird praktisch bei allen Kantonen aufgeschoben, wenn ein entsprechender Umstand vorliegt. Dazu gehören namentlich Handänderungen bei Erbgingen, Erbvorbezügen, Schenkungen oder gemischte Schenkungen, bei Handänderungen unter Verwandten in gerader Linie, unter Ehegatten, und ähnlichen Vorgängen. Wer in der Schweiz eine Liegenschaft verkauft und innert einer angemessenen Frist eine andere Liegenschaft kauft oder schon gekauft hat (Ersatzbeschaffung), genießt ebenfalls einen Steueraufschub. Beim Steueraufschub wird die Besitzesdauer ebenfalls mitgegeben. Die Besitzesdauer ist deshalb von Bedeutung, weil praktisch überall die Regel gilt: Je länger eine Liegenschaft im Besitz der gleichen Eigentümer bleibt, desto geringer ist die Steuer. Dies ist auch aus der Sicht der Steuerplanung von Interesse. : Es kann also beispielsweise Sinn machen, eine Liegenschaft an die Kinder zu verschenken, wenn diese im Gegenzug den Eltern darin ein Wohnrecht einräumen. Solche Vorgänge müssen indessen sorgfältig geplant werden, damit keine Steuerfallen entstehen.

gen Erwerbstätigkeit heraus mehrwertsteuerpflichtig wird, dann stellt sich ihm im Zusammenhang mit der Mehrwertsteuer das Problem des Vorsteuerabzuges auf den Aufwendungen an der Liegenschaft selbst. Gemäss der überarbeiteten Branchenbroschüre können die Vorsteuern auf den Aufwendungen der geschäftlich genutzten Liegenschaftsteile in der Steuererklärung abgezogen werden. Voraussetzung ist allerdings, dass die Aufwendungen ordnungsgemäss verbucht werden und die entsprechenden Belege vorhanden sind. Die Belege müssen den Bedingungen entsprechen, wie sie in der Wegleitung zur Mehrwertsteuer aufgeführt sind.

Bei der Mehrwertsteuer gibt es zudem die Möglichkeiten, Vorsteuerabzüge nachzuholen (die sogenannte Einlagentsteuerung). Dieser steht umgekehrt die Eigenverbrauchssteuer gegenüber. Wenn eine zuvor geschäftlich genutzte Liegenschaft nicht mehr geschäftlich genutzt wird, dann steht wiederum eine Umnutzung an, und auf den aktivierten Werten werden die seinerzeit abgezogenen Vorsteuern ganz oder teilweise, je nach Nutzungsdauer, wieder aufgerechnet. Wer also als Selbstständigerwerbender in der eigenen privaten Liegenschaft ein Geschäft betreiben will, der ist gut beraten, auch die Folgen der Mehrwertsteuer in seine Überlegungen und Planungen einzubeziehen.

**Empfehlungen**

Aus steuerlicher Sicht ist Wohneigentum einem Mietverhältnis vorzuziehen. Bei selbst bewohnten Liegenschaften übersteigen die Schuldzinsen sehr oft den Eigenmietwert, sodass Eigenheimbesitzer steuerlich meistens besser fahren als Mieter, die den Mietzins für ihre Wohnung vom Einkommen nicht abziehen können. Zudem ist der Liegenschaftunterhalt abzugsfähig. Beachten Sie jedoch immer die steuerlichen Rahmenbedingungen, die je nach Kanton unterschiedlich sein können.

Auch im Bereich der Liegenschaften muss Steuerplanung langfristig und vorausschauend gemacht werden. Dies gilt vor allem auch bei Verkäufen oder Nutzungsänderungen.

Lassen Sie vorgesehene Steuerplanungsmassnahmen auf ihre Auswirkungen und auf ihre Rechtmässigkeit überprüfen und ziehen Sie rechtzeitig fachlichen Rat bei.

Der nächste Gersbach-Lunch findet am 28. August 2008, 11.30 Uhr im Sportzentrum Baregg, Baden, statt.

**Thema :**            **Praxisänderungen in der Mehrwertsteuer**

Anmelden können Sie sich mit einem Klick [hier](#).

Gersbach & Gersbach  
Aktiengesellschaft für Steuern Recht Treuhand  
Husmatt 2  
Postfach 5204  
5405 Baden 5 Dättw il

Telefon 056 493 37 30  
Fax 056 493 37 77  
[www.gersbachundgersbach-ag.ch](http://www.gersbachundgersbach-ag.ch)