

19.11.2014

Fabian Jeker
Steuerberater

Elisabeth Stanojevic
Kauffrau

Steuern sparen mit Liegenschaften?

Sehr geehrte Damen und Herren

Selbst bewohnte oder vermietete Liegenschaften können sich erheblich auf die Steuerbelastung in der Schweiz auswirken. Im Folgenden werden die Grundsätze der Besteuerung von Liegenschaften in der Schweiz und im Ausland sowie mögliche Optimierungsmassnahmen aufgezeigt.

Einkommenssteuer

Miet- und Pachtzinseinnahmen

Wer seine Liegenschaft vermietet und damit Erwerb erzielt, muss diesen als Einkommen deklarieren. Versteuert werden die Miet- und Pachtzinseinnahmen, die an die Mieterschaft ohne verrechnete Nebenkosten gestellt worden sind.

Eigenmietwert

Bei selbst genutzten bzw. nicht vermieteten Liegenschaften wird der Eigenmietwert als Einkommen versteuert. Der Eigenmietwert entspricht ca. 60-70% des Betrags, den der Eigentümer bei einer Fremdvermietung erzielen würde, bzw. der Mieter bezahlen müsste. Die Höhe des Eigenmietwertes ist kantonal verschieden und liegt in der Regel zwischen 4 und 7% des Steuerwertes der Liegenschaft. In Basel-Stadt liegen diese Werte aktuell bei 4% bei der kantonalen Steuer sowie 4.6% bei der direkten Bundessteuer.

Abzug Unterhaltskosten

Unterhaltskosten inländischer oder ausländischer Liegenschaften können in Abzug gebracht werden, wobei bei der Einkommensteuer lediglich werterhaltende Kosten zum Abzug zugelassen werden. Dazu zählen Reparaturarbeiten bzw. gleichwertiger Ersatz von Einrichtungen und Installationen sowie Kosten für Malerarbeiten, Gebäudeversicherungsprämien und diverse Serviceverträge. Kosten für Energiesparmassnahmen unterliegen gesonderten Bedingungen. Trotz faktischer Wertsteigerung der Liegenschaft können beispielsweise Aufwendungen für zusätzliche Wärmedämmung als werterhaltende Kosten in Abzug gebracht werden. Der Einbau von Solaranlagen als Ersatz für bestehende Heizsysteme ist ebenfalls von der Einkommenssteuer absetzbar, sofern diese nicht bereits beim Neubau von Liegenschaften installiert wurden.

Wertvermehrende Unterhaltskosten können nicht von der Einkommenssteuer abgesetzt werden, beim Verkauf einer Liegenschaft werden diese Aufwendungen jedoch bei der Grundstückgewinnsteuer zum Abzug zugelassen. Als solche Kosten gelten

beispielsweise Ersteinbau oder wertsteigernder Ersatz von Einrichtungen. Nicht abziehbar sind Betriebskosten wie Wasser, Strom, Gas und Abfallentsorgung sowie Ausbau der Liegenschaft.

Die Eigentümer können jährlich frei wählen, ob die effektiven Kosten von Unterhalts- und Renovationsarbeiten oder eine Pauschale in Abzug gebracht werden soll.

Durch vorzeitige Planung von umfassenden Renovationsarbeiten und Konzentration der damit einhergehenden Kosten auf eine oder zwei Steuerperioden sowie voller Ausnutzung des Pauschalabzugs in den anderen Perioden kann die gesamte Steuerbelastung optimiert werden. Wir empfehlen daher die vorgängige Konsultation eines Steuerberaters.

Hypothekar- und Darlehenszinsen

Die Höhe der Schuldzinsen ist abhängig von der jeweiligen Höhe der Hypothek und allfälliger Darlehen sowie deren Zinssatz. Diese Zinsen können steuerlich abgezogen werden und können ihr Einkommen erheblich reduzieren. Höhere Hypothekarzinsen tragen somit zur Steuerreduktion bei, nichtsdestotrotz führen diese zu einem überproportionalen Vermögensabgang und sind daher finanzpolitisch zu vermeiden.

Vermögenssteuer

Steuerwert bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften in Basel-Stadt

Die Kapitalisierung und Methode zur Festsetzung des Steuerwertes ist kanton unterschiedlich. Im Kanton Basel-Stadt gelten die kapitalisierten jährlichen Miet- und Pachtzinsen (ohne Nebenkosten) als Steuerwert. Der Kapitalisierungssatz beträgt 6.50%, der Steuerwert wird wie folgt berechnet:

$$\frac{(\text{Miet} - \text{oder Pachtzins}) \times 100}{6.50\%} = \text{Steuerwert}$$

Dasselbe gilt für Liegenschaften, die nicht in Basel-Stadt gelegen sind.

Steuerwert bei selbstgenutzten Liegenschaften in Basel-Stadt

Selbstgenutzte bzw. nicht vermietete Liegenschaften, die in Basel-Stadt gelegen sind, werden zum Realwert bewertet. Mit der Bewertungsverfügung legt die Steuerverwaltung Basel-Stadt den Steuerwert fest. Bei selbstgenutzten Liegenschaften, die nicht in Basel-Stadt gelegen sind, muss der bisherige Steuerwert und zusätzlich der auswärtige Steuerwert (z.B. amtlicher Wert, Katasterwert) deklariert werden. Spätestens alle 10 Jahre oder nach umfassenden Umbauten schätzt die Steuerverwaltung den Steuerwert der Liegenschaft neu ein. Die Liegenschaften im Ausland werden vom auswärtigen Steuerwert oder vom Kaufpreis berechnet.

Müssen steuerpflichtige Personen ihre Liegenschaft sowohl im Ausland als auch in der Schweiz deklarieren?

Die Schweiz verlangt die Deklaration des weltweiten Einkommens und Vermögens. Die Liegenschaften im Ausland werden in der Schweiz nicht direkt besteuert, jedoch für die Steuersatzbestimmung hinzugezogen. Mittels internationaler Steuerausscheidung wird dieses Einkommen und Vermögen auf die betroffenen Staaten aufgeteilt. Die Steuersätze werden auf Basis des weltweiten Einkommens berechnet. Dies wird im Folgenden an einem vereinfachten Beispiel erläutert:

	Schweiz	Ausland	Total
Erwerbseinkommen	100'000	-	100'000
Abzüge Schweiz	-25'000	-	-25'000
Mietzinseinnahmen	-	10'000	10'000
Unterhaltskosten	-	-3'000	-3'000
Total	75'000	7'000	82'000

In obigem Beispiel beläuft sich das weltweite Einkommen auf CHF 82'000. Dieser Betrag ist relevant für die Bestimmung des Steuersatzes, welcher anschliessend auf dem in der Schweiz steuerbaren Einkommen von CHF 75'000 angewandt wird. Das Einkommen aus dem Ausland von CHF 7'000 wird nicht in der Schweiz besteuert. Je nach Hypothekarbelastung kann sich eine ausländische Liegenschaft auch steuersatzmindernd auswirken. Im Ausland gelten die lokalen Steuergesetze, je nach Land kann, muss aber nicht, das weltweite Einkommen zur Satzbestimmung berücksichtigt werden.

Bei Nichtdeklaration

In einem solchen Fall empfehlen wir die Eingabe einer straflosen Selbstanzeige. Hat die Steuerverwaltung noch keine Kenntnis von der Liegenschaft im Ausland, so sind lediglich Nachsteuern und allfällige Verzugszinsen für die vergangenen zehn Jahre zu bezahlen. Eine Busse entfällt. Zu beachten ist, dass die Möglichkeit einer straflosen Selbstanzeige nur einmalig besteht.

Exkurs: Finanzierung von Wohneigentum

Gemäss Publikation des Bundesamtes für Statistik (BFS) liegt die Wohneigentumsquote in der Schweiz aktuell bei rund 37% und ist somit die tiefste Quote in ganz Westeuropa. Dies ist nicht nur durch die kaufkraftbereinigt höheren Liegenschaftspreise in der Schweiz begründet, sondern auch durch die Tendenz zur restriktiven Vergabe von Hypotheken in der Schweiz.

Bei der Vergabe von Hypotheken setzen Banken voraus, dass mindestens 20% des Kaufpreises als „Eigenkapital“ vorhanden sein müssen. Seit dem Jahr 2012 müssen zudem mindestens 10% des Kaufpreises in Form von „echten Eigenmitteln“, folglich freiwillig angespartem Vermögen, welches nicht aus der Pensionskasse stammt, vorliegen. Die Beschränkungen für Schweizer Banken zur Vergabe von Hypotheken wurden in den letzten Jahren verstärkt und werden in den nächsten Jahren noch restriktiver gestaltet werden. Neu müssen Hypotheken bis zu 2/3 des ursprünglichen Kapitals amortisiert werden. Bis anhin bestand teilweise die Möglichkeit, Hypotheken nur bis 80% des Ursprungskapitals zu amortisieren. Noch akzeptieren Banken die Verpfändung des Vorsorgekapitals der Pensionskasse als Eigenkapital, jedoch gibt es aber politische Bestrebungen, diese Vorbezüge weiter zu beschränken.

Mit freundlichen Grüssen

artax Fide Consult AG

Mitglied von Morison International

Gartenstrasse 95, Postfach, 4002 Basel
 Tel: +41 61 225 66 66, Fax: +41 61 225 66 67
info@artax.ch, www.artax.ch