

Steuern – Der Fiskus greift kräftig auf die Haus- und Stockwerkeigentümer zu. Umso wichtiger ist es, von den Möglichkeiten zum Steuern sparen Gebrauch zu machen.

Steuertipps für Haus- und Stockwerkeigentümer



Steuertipp Staffelung von Unterhaltsarbeiten

Vor allem in Kantonen mit der Möglichkeit der Steuerpflichtigen, jedes Jahr zwischen einem Pauschalabzug («Unterhaltspauschale») und der Geltendmachung



PATRICK ZADRAZIL
lic. iur.
Rechtskonsulent
beim HEV Schweiz

gression mehrfach gebrochen. Im Sinne einer Faustregel gilt, dass die Staffelung auf zwei, allenfalls drei Steuerperioden sinnvoll ist. Dies ist aber im Einzelfall auf Grundlage des individuellen steuerbaren Einkommens und der abzugsberechtigten Unterhaltskosten zu berechnen. Zu bedenken ist aber auch, dass die Unterhaltsarbeiten dann auch tatsächlich zeitlich versetzt durchgeführt werden müssen, was je nach Art der Arbeiten mit Unannehmlichkeiten verbunden sein kann, die durch den Steuervorteil nicht aufgewogen werden.

Steuertipp Unternutzungsabzug

Bei der direkten Bundessteuer kann bei der Nutzungsaufgabe von einzelnen Räumen ein Unternutzungsabzug geltend gemacht werden, da bei der Festsetzung des Eigenmietwertes auch auf die tatsächliche Nutzung abzustellen ist. Diese Regelung gilt auch in vielen Kantonen, wobei die Voraussetzungen für die Geltendmachung kantonal unterschiedlich sind. Grundvoraussetzung für die Geltendmachung ist, dass ein Raum tatsächlich nicht mehr benutzt wird, also auch nicht gelegentlich als Gä-

BEISPIEL STAFFELUNG

Gemeinde Zürich, Steuerbares Einkommen: Fr. 100'000, Unterhaltsarbeiten: Fr. 80'000; Vermögen: Fr. 200'000, Eigenmietwert Fr. 25'000, Unterhaltspauschale: 20% = Fr. 5'000 (Grundtarif/alleinstehend, konfessionslos)

	Arbeiten in einer Steuerperiode:	Staffelung auf zwei Steuerperioden:
Steuerbares Einkommen:	Fr. 20'000	Fr. 60'000
Bundessteuern:	Fr. 49	Fr. 786
Kantons- und Gemeindesteuern 2007	Fr. 1'105	Fr. 6'782
	Fr. 1'154	Fr. 7'568
Steuerbares Einkommen:	Fr. 95'000	Fr. 60'000
Bundessteuern:	Fr. 2'760	Fr. 786
Kantons- und Gemeindesteuern 2008	Fr. 13'429	Fr. 6'690
	Fr. 16'189	Fr. 7'476
Steuern Total (2007 + 2008):	Fr. 17'343	Fr. 15'044
Spareffekt bei Staffelung:		Fr. 2'299

steszimmer oder Bastelraum. Einzelne Kantone verlangen sogar, dass der Raum vollständig leergeräumt ist.

Die Neufestlegung des Eigenmietwertes bei einer Unternutzung erfolgt dadurch, indem der massgebliche Gesamteigenmietwert des Objektes proportional auf die effektiv noch genutzten Räume verlegt wird. Über 30 Quadratmeter grosse Zimmer werden dabei als zwei Räume angerechnet. Bei Einfamilienhäusern werden Küche, Badezimmer, Toiletten und Nebenräume (Entrée, Estrich, Keller, Garage etc.) in der Regel insgesamt als zwei Räume gerechnet, bei Wohnungen im Stockwerkeigentum als ein Raum. Die Steuerbehörden gehen davon aus, dass gut situierte Steuerpflichtige in der Regel höhere Ansprüche an den Wohnkomfort stellen und

mehr Wohnraum beanspruchen als Steuerpflichtige in knapperen finanziellen Verhältnissen. Zudem berücksichtigen die Steuerbehörden den Umstand, dass sich der Wohnbedarf der in einer Wohnung oder einem Einfamilienhaus verbleibenden Personen oft auf frei gewordene Zimmer ausdehnt. Aufgrund der Lebenserfahrung wird eine tatsächliche Unternutzung immerhin dann glaubhaft, wenn ein Einfamilienhaus oder eine Wohnung mit fünf oder mehr Zimmern nur von einer einzigen Person bewohnt wird und keine Anhaltspunkte dafür vorhanden sind, dass diese Person einen überdurchschnittlich hohen Wohnbedarf hat. Wenn zwei oder mehr Personen in mittleren bis guten finanziellen Verhältnissen ein Normaleinfamilienhaus bzw. eine Wohnung mit vier bis sechs Zimmern

bewohnen, gewähren die Steuerbehörden dagegen in der Regel keinen Unternutzungsabzug. Kein Abzug auf dem Eigenmietwert für die Unternutzung wird zudem gewährt, wenn sich die Wohnbedürfnisse des Steuerpflichtigen nach dem Kauf der Liegenschaft nicht geändert haben. So dann ist daran zu denken, dass der verminderte Eigenmietwert bei Unternutzung nur für jene Steuerperiode gilt, für welche der Unternutzungsabzug vom Steuerpflichtigen auch geltend gemacht wurde. Abschliessend ist noch zu bemerken, dass sich die Unterhaltspauschale nach dem um den Unternutzungsabzug verminderten Eigenmietwert berechnet. Wichtig ist, dass der Unternutzungsabzug bei Vorliegen der Voraussetzungen auf jeden Fall bei der direkten Bundessteuer geltend gemacht werden kann, auch wenn ein Kanton den Abzug nicht kennt.

Bei weiteren Fragen geben die zuständigen Steuerämter oder die Weisungen bzw. Merkblätter Auskunft, die es in vielen Kantonen zum Unterhaltsabzug gibt und welche die Voraussetzungen für den kantonalen Abzug näher erläutern. Auch der Bund kennt entsprechende Richtlinien.

BEISPIEL UNTERNUTZUNGSABZUG

Ausgangslage: Wohnung im Stockwerkeigentum mit 5 Zimmern (ohne Nebenräume und Küche etc. gerechnet), Eigenmietwert Fr. 18'000.-, bewohnt durch eine alleinstehende Person, deren Kind nicht mehr im elterlichen Haushalt lebt. Ein Zimmer steht leer.

$$18'000 \times 5 \text{ (5 Zimmer plus ein Raum minus ein Zimmer)} - 6 \text{ (5 Zimmer plus ein Raum)} = 15'000.-$$

Resultat: Es besteht ein Anspruch auf einen Unternutzungsabzug in der Höhe von Fr. 3'000.-. Der Eigenmietwert reduziert sich von Fr. 18'000 auf Fr. 15'000.-.

KURS ZUM THEMA

Steuern planen, Steuern sparen

- Zürich**
Dienstag, 24.02.09, 17.30–20.30 Uhr, Seefeldstrasse 60
- Bern**
Mittwoch, 04.03.09, 17.30–20.30 Uhr, Ort: Hotel Allegro Kursaal Bern, Kornhausstr. 3

Informationen und Anmeldung unter www.hev-kurse oder Tel. 044 254 90 20

STEUER-HOTLINE
5. MÄRZ 2009

Steuern und Immobilien – beim HEV finden Sie Rat!

Die Steuerspezialisten von Balmer-Etienne AG geben Auskunft



MICHAEL EICHHOLZER
Betriebsökonom HWV
dipl. Steuerexperte



SIBYLLE MERKI
dipl. Steuerexpertin
MWST-Expertin



MARCO STREULI
lic. iur.
Steuerberater



Der neue Steuerratgeber bietet Ihnen einen umfassenden Überblick über die Steuern im Zusammenhang mit Ihrer Liegenschaft. Die informative und verständliche Wegleitung vermittelt das erforderliche Grundlagenwissen und beinhaltet nebst Fallbeispielen auch zahlreiche praktische Steuertipps. **Preis: Fr. 89.- für Mitglieder, Fr. 104.- für Nichtmitglieder. Aktionspreis vom 1.02.09 bis 31.03.09: Fr. 69.- für Mitgl./Fr. 84.- für Nichtmitgl.**

die Steuer- und Immobilienspezialisten von Balmer-Etienne AG (Mit-herausgeber des HEV-Ratgbers «Steuern und Immobilien») Ihre Fragen unter der Gratisnummer **Tel. 0800 800 164**

Wohneigentümer werden vom Fiskus auf vielfältige Art und Weise zur Kasse gebeten: So fallen im Zusammenhang mit einer Liegenschaft beispielsweise Handänderungen, Grundstücksgewinn- und

Vermögenssteuern, Einkommens- bzw. Ertragssteuern und Mehrwertsteuern an. Umso wichtiger ist es, die zulässigen Abzüge zu kennen. Am **Donnerstag, 5. März 2009, 09.00–14.00 Uhr** beantworten

BESTELLUNG RATGEBER

Ja, ich bestelle zum **Aktionspreis (bis 31.03.09)**

- Ex. Handbuch Steuern und Immobilien
 Fr. 69.- für Mitglieder
 Fr. 84.- für Nichtmitglieder
inkl. MWSt., exkl. Porto und Verpackung

Herr Frau

Mitglied-Nr. _____

Name _____

Vorname _____

Strasse _____

PLZ/Ort _____

E-Mail _____

Datum _____

Unterschrift _____

Einsenden an: HEV Schweiz, Postfach, 8032 Zürich, Telefon 044 254 90 20, Fax 044 254 90 21, info@hev-schweiz.ch