

## *Steuern rund ums Eigenheim*

Das grösste Sparpotenzial für Liegenschaftsbesitzer liegt in der Planung des jährlichen Gebäudeunterhalts. Unterhaltsarbeiten können steuerlich geltend gemacht werden, sofern sie Werterhaltend sind. Beim Kauf einer Liegenschaft dürfen jedoch in den ersten fünf Jahren keine Abzüge vorgenommen werden (Dumontpraxis). Diese kommt bei reinen Schenkungen und Erbgang sowie Erbvorbezug und Erbteilung nicht zum Tragen. Bis zu 50 Prozent steuerlich absetzbar sind jedoch in den ersten fünf Jahren energieeffiziente Massnahmen.

Die Frage ob der Abzug der effektiven Kosten oder der Pauschalabzug geltend gemacht werden sollte, beantwortet zuerst die Wahlmöglichkeit des Kantons. Der Kanton Luzern kennt keine jährliche Wahlmöglichkeit, der Kanton Bern und Schwyz als Beispiel schon. Bei der direkten Bundessteuer ist die Wahl in jedem Steuerjahr möglich. Als zweite Position stellt sich die Frage mit welcher Position man besser fahren wird. Waren die Unterhaltskosten höher als der Pauschalabzug, so wählt man die effektive Methode (falls der Kanton dies zulässt).

Dementsprechend gilt es zu beurteilen, ob es günstiger ist, alle Arbeiten auf einmal vorzunehmen oder sie auf mehrere Steuerperioden zu verteilen. Oft wird es von Vorteil sein, die Arbeiten auf mehrere Steuerperioden zu verteilen, damit die Progression der Einkommenssteuer gebrochen werden kann. Bei Privatpersonen - ausgenommen natürliche Personen - ist es zu vermeiden, dass das steuerbare Einkommen unter Null fällt, da diese das Einkommen übersteigende Kosten nicht mehr zur Steueroptimierung genutzt werden können.

Wohneigentümern wird der Eigenmietwert ihrer Liegenschaft als Naturaleinkommen angerechnet. Bei der Schätzung des amtlichen Wertes empfiehlt es sich, seine Einflussmöglichkeiten wahrzunehmen und das entsprechende Protokoll zu prüfen.

Der Verkauf der Liegenschaft birgt wahre Steuerfallen. Falls ein Gewinn realisiert wird, fällt eine Grundstücksgewinnsteuer an, deren Höhe unter anderem von der Länge der Besitzdauer abhängig ist. Dies kommt auch bei einem Scheidungsfall zum tragen, falls die Liegenschaft auf nun mehr einen Ehegatten übertragen wird. Bei einer Ersatzbeschaffung der dauernd selbst bewohnten Liegenschaft wird diese Steuer grundsätzlich aufgeschoben; sie ist jedoch fällig, falls der Kaufpreis des neuen selbst bewohnten Wohneigentums tiefer ist als der Verkaufspreis der alten Liegenschaft.

Es ist sehr ratsam, dass sämtliche Belege für den Hauskauf und für wertvermehrnde Arbeiten über die gesetzliche Aufbewahrungspflicht aufbewahrt werden, da im Falle des Verkaufs der Liegenschaft die ursprünglichen Anschaffungskosten und die wertvermehrnden Arbeiten grundsätzlich nachgewiesen werden müssen. Je höher diese Kosten sind, umso kleiner ist der Grundstücksgewinn, und damit die Grundstücksgewinnsteuer.

Zu guter letzt besteht in einigen Kantonen (z.B. Kanton Luzern) eine Liegenschaftssteuer. Diese Steuer berechnet sich anhand eines Prozentsatzes des kantonalen Schatzwertes der Liegenschaft.

Stand: 3. Juni 2003

### ***Haftungsausschlussbestimmung***

Unsere vorstehenden Ausführungen erheben nicht den Anspruch, inhaltlich vollständig, umfassend und im konkreten Einzelfall richtig zu sein. Sie dienen insbesondere nicht dazu, dem Leser eine individuelle Beratung irgendwelcher Art zu bieten. Sofern Sie trotzdem gestützt auf diese Ausführungen Dispositionen treffen, erfolgt dies ausschliesslich auf Ihre Verantwortung. Die Aricon Treuhand AG lehnt jede Haftung ab.