

Steuer-Tipps für Liegenschaftsbesitzer

von der Hermann Treuhand GmbH, in Winterthur / Tel. 052 246 04 26 / hermanntreuhand.ch

Liegenschaftsunterhaltsabzug:

Grundsätzlich können Sie von den Mieterträgen oder dem Eigenmietwert den Liegenschaftsunterhaltskosten-Abzug machen. Sie haben die jährliche Wahlmöglichkeit zwischen dem Pauschalabzug von 20% oder dem höheren effektiven Unterhaltskostenabzug. Sammeln Sie daher jeden Unterhaltsbeleg vom Baumarkt etc. und prüfen Sie jedes Jahr welche Variante mehr Abzüge generiert.

Wirtschaftlich technischer Neubau:

Ein neuer Begriff kursiert im Steuerrecht! Renovationskosten können unter diesen Begriff fallen mit der verheerenden Konsequenz, dass kein Renovationsfranken steuerlich in Abzug gebracht werden kann!

Dies kann bei Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser, welche zu einem grossen Teil renoviert werden der Fall sein.

Wichtig daher: Bei der Renovationsplanung bereits beraten lassen!

Eigenmietwert:

Ab Erwerb eines Eigenheimes ist der Eigenmietwert zu versteuern. Dieser wird Ihnen vom Steueramt mitgeteilt und bezieht sich auf ein ganzes Kalenderjahr. Folglich müssen Sie diesen beim Erwerb oder Verkauf einer Immobilien auf das angebrochene Jahr umrechnen (kürzen), ansonsten versteuern Sie viel zuviel!

Stockwerk-Eigentümer:

Als Stockwerk-Eigentümer bekommen Sie jedes Jahr eine Liegenschaftsunterhaltskostenabrechnung. Diese beinhaltet Verbrauchskosten für das tägliche Leben (Strom, Warmwasser, Heizung) und Unterhaltskosten (Wartungs-, Reparatur, Ersatzkosten, Erneuerungsfondszahlungen). Die Letzteren können Sie auch als effektive Unterhaltskosten in Abzug bringen.

Unternutzungsabzug und Einschlag in Härtefällen.

Sind die Kinder ausgezogen und einige Wohnräume stehen daher leer? Dann könnte der Eigenmietwert gekürzt werden, da eine Unternutzung vorliegt.

Ist Ihr Einkommen und Vermögen nur noch gering (z.B. als Rentner), könnte ein Einschlag auf dem Eigenmietwert in Härtefällen in Frage kommen.

Mieteinnahmen:

Sie bewohnen ein Eigenheim und vermieten ein Zimmer oder Garage. Sind die Mieteinnahmen nicht höher als die Eigenmiete sind diese nicht zu besteuern. Wir empfehlen Ihnen jedoch, die Einnahmen mit einer Beilage zur Steuererklärung zu dokumentieren und die Eigenmiete um den Mietertrag zu kürzen und die Mieteinnahmen separat aufzuführen. Somit versteuern Sie maximal den Betrag des Eigenmietwertes.