

Wohneigentum und Steuern

Referat vom 5. November 2019

Marc Nideröst

LL.M. International Tax Law UZH / dipl. Steuerexperte /
Betriebsökonom FH

Inhalt

- Einkommenssteuer
- Vermögenssteuer
- Steuerplanung
- Entwicklungen im Steuerrecht

Einkommenssteuer (Bund / Kanton)

Steuerpflichtiges Einkommen

- Mietwert der eigenen Wohnung
(./. bezahlte Baurechtszinsen / Unternutzungsabzug)
- Mietwert bei Nutzniessung / Eigennutzungswert bei Wohnrecht
- Ertrag aus Vermietung / Verpachtung
- Wohnbauförderungsbeiträge
- Erhaltene Baurechtszinsen
- Weitere Erträge aus Liegenschaften (z.B. kostendeckende Einspeisevergütung Photovoltaikanlagen, etc.)

Einkommenssteuer (Bund / Kanton)

Steuerabzüge

- Schuldzinsenabzug (beschränkt auf Vermögenserträge plus CHF 50'000)
- Baukreditzinsen (nur kantonal / Wahlrecht)
- Baurechtszinsen (beschränkt)
- Unterhaltskosten (werterhaltend)
- Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften (Abschaffung sog. Dumont-Praxis per 01.01.2010)

Einkommenssteuer (Bund / Kanton)

Steuerabzüge

- Versicherungsprämien
- Kosten der Verwaltung durch Dritte
- Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen (gemäss separater Verordnung; Absprache mit der Steuerverwaltung empfohlen!)
- denkmalpflegerische Arbeiten (im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen, soweit nicht subventioniert)

Einkommenssteuer (Bund / Kanton)

Steuerabzüge

- Abzug der tatsächlichen Kosten und Prämien
- oder Pauschalabzug von 10% vom Brutto-Mietertrag bzw. – Mietwert (für Gebäude bis 10 Jahre) bzw. 20% (für ältere Gebäude)
- jährliches Wahlrecht
- Ausschluss des Pauschalabzugs für Liegenschaften, die von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt werden

Einkommenssteuer (Bund / Kanton)

Beispiele aus dem Abgrenzungskatalog KStV

- Ersatz einer Verkleidung → $\frac{1}{1}$ Unterhalt
- Verkleidung mit Eternit, Aluminium, usw., statt Anstrich → $\frac{2}{3}$ Unterhalt / Rest Anlagekosten
- Umdecken von Dächern / Sanierung von Flachdächern → $\frac{1}{1}$ Unterhalt
- Erstellen eines Dachstuhls mit Estrich → $\frac{1}{4}$ Unterhalt / Rest Anlagekosten
- Erstellen eines Dachstuhls ohne Estrich → $\frac{2}{3}$ Unterhalt / Rest Anlagekosten

Vermögenssteuer (Kanton)

Grundsätze

- Besteuerung des Eigentums und des Nutzniessungsvermögens
- Besteuerung zum Verkehrswert unter angemessener Berücksichtigung des Ertragswertes → Kanton Schwyz: kantonale Schätzung
- Abzug von Schulden (und Schuldzinsen)
- Besteuerung am Ort der gelegenen Sache → interkantonale (evt. interkommunale / internationale) Steuerauscheidung

Vermögenssteuer (Kanton)

Finanzdepartement
Steuerverwaltung

Schätzungsabteilung
Bahnhofstrasse 15
Postfach 1232
6431 Schwyz
Telefon 041 819 11 24

kantonschwyz

Einschreiben

PID-Nr.
Unser Zeichen Kündig Edi
Direktwahl 041 819 24 61
Datum 30.08.2007

Schätzungsverfügung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke
Generelle Neuschätzung gemäss § 6 SchätzV.
Die nachstehend verfügten Werte sind gültig ab 01.01.2007

Gemeinde/Ort: Morschach
Objektart:
Adresse:
Örtliche Bezeichnung:
Eigentumsart:

GB-Nr.:
GB-Eintrag:
Antrittstag: 31.01.1980
Wertbasis: 31.12.2004
Baujahr: 1985

Die kantonale Steuerverwaltung verfügt, gestützt auf § 155 StG, folgende steueramtliche Werte:

Eigenmietwert pro Jahr	Anteil 1/1	Fr.	15'912.--
Vermögenssteuerwert	Anteil 1/1	Fr.	1'508'240.--

Bemerkungen:
Diese Verfügung ersetzt jene vom 28.01.2005.

Rechtsmittelbelehrung:
Gegen diese Verfügung kann Innert 30 Tagen seit Zustellung bei der Kantonalen Steuerkommission, Postfach 1232, Bahnhofstrasse 15, 6431 Schwyz, schriftlich Einsprache erhoben werden; die Anträge einschliesslich Anfechtungsobjekt sowie die dazugehörige Begründung (Sachverhalt und Beweismittel) sollen in der Einsprache angegeben und allfällige Beweiskunden beigelegt werden.
Rechtskräftige Schätzungsverfügungen sind im Steueranlagungsverfahren nicht mehr anfechtbar.
Für die Steuerklärung aufbewahren! Schätzungsbericht siehe Rückseite

Schätzungsbericht		GB Nr.	Gemeinde: Morschach						
<u>Gebäudeeinteilung / Raumprogramm</u>									
Geschoss	Gebäudeeinteilung	Bemerkung	Anzahl	Einheit	à Fr.	Mietwert			
.UG	Werkstatt	Nebensüne	12.0	Monste	1'850	22'200			
.UG	Garage		2.0	Stück	1'200	2'400			
1.0G	4 ½ Zimmerwohnung		12.0	Monste	1'450	17'400			
..0G	4 ½ Zimmerwohnung		12.0	Monste	1'350	16'200			
Total Mietwert pro Jahr						58'200			
Geschoss	Raumprogramm	Bemerkungen	Eff. Fläche	m ² /Wf	RE				
.EG	Vorplatz	4 1/2 - Zimmerwohnung (Eigene)			0.0	1			
.EG	Bad	RH 2.20/CS/Pla.	17.4	17.4	0.0	1			
.EG	Zimmer	BA/OK/DLAV/Pla.	7.8	7.8	1.1	1			
.EG	Zimmer	Par.	17.7	17.7	1.0	1			
.EG	Zimmer	Tex.	15.2	15.2	1.0	1			
.EG	Zimmer	Par.	10.2	10.2	0.7	1			
.EG	Wohnraum	Chaminée/Pla.	26.7	26.7	1.3	1			
.EG	Wintergarten ½	Nov.	7.1	3.6	0.4	1			
.EG	Sitzplatz		12.0	3.0	0.2	1			
.EG	Küche	4K/DA/BD/GMA/CS/FR/KVA/Pla.	17.4	17.4	1.5	1			
.EG	Dusche	DUP/KLAV/Pla.	4.6	4.6	0.8	1			
.EG	Büro	Plz.	22.8	22.8	1.2	1			
4 1/2 - Zimmerwohnung (Eigene) Nettowohnfläche (NWf) und Raumeinheiten (RE)						146.4			
Berechnung Korrekturfaktor RE									
Örtliche Lage, Distanzen						Note x Faktor = Punkte			
8: Zentrale Lage, Distanz bis 9 min.						8 x 1 = 8			
7: günstig						7 x 1 = 7			
9: sehr gute Besonnung, sehr gute Aussicht						9 x 1 = 9			
9: geringfügig						9 x 2 = 18			
Total mohnlage						42			
Berechnung Mietwert RE									
Mietpreinsniveau Morschach						1'920			
Korrekturfaktor in %						480			
Norm-Jahresmietwert pro RE						2'400			
4 1/2 - Zimmerwohnung (Eigene)						RE 9.2			
Garage						Stück 2.0			
Total Mietwert pro Jahr						2'400			
Berechnung des Eigenmietwertes									
Eigenmietwert 65%						15'912			
Totalsumme Mietwert pro Jahr						82'680			
Berechnung des Ertragswertes									
Ertragswert = Mietwert Mietwert : Kapitalisierungssatz 6.20 x 100 =						1'333'548			
Berechnung des Realwertes mit absoluten Landwert									
BKP-Nr	Vers.Nr.	Beschrieb	m ²	à Fr.	BK-Index	% von NW	Neuwert	-t	Zeitwert
2	735	Mehrfamilienhaus	2'965	480	907.6	89	1'423'200	14	1'223'562
2		Garagenbau	80	250	907.6	1	20'000	3	19'400
4		Umgebung			907.6	5	79'600	14	68'466
5		Baunebenkosten			907.6	5	72'160	7	67'109
Total Gebäude inkl. Zusatzkosten							1'994'960		1'378'917
Landwert						m ² 1'452	450		653'400
Realwert									2'032'317
Berechnung des steueramtlichen Verkehrswertes									
Verkehrswert = (Ertragswert x 3.0 + Realwert x 1.0) : 4.0 =									1'508'240
Vermögenssteuerwert									1'508'240

Interkantonale Steuerauscheidung

Vermögen	Total	Schwyz	Graubünden
Steuerwert		800'000	500'000
Repartitionswert		125%	140%
Steuerwert 100%	997'143	640'000	357'143
Übr. Vermögen	200'000	200'000	
Total Aktiven	1'197'143	840'000	357'143
	100.00%	70.16%	29.84%
Schulden	- 800'000	- 561'280	- 238'720
Korr. Repartition	303'750	160'000	89'286
Reinvermögen	646'429	438'720	207'709
Sozialabzüge	- 250'000	-169'671	-80'329
Total	396'429	269'049	127'380

Interkantonale Steuerauscheidung

Einkommen	Total	Schwyz	Graubünden
Eigenmietwert	40'000	25'000	15'000
Unterhaltskosten	- 8'000	- 5'000	- 3'000
Vermögenserträge	4'000	4'000	-
Schuldzinsen	- 24'000	- 16'838	- 7'162
	100.00%	70.16%	29.84%
Zwischentotal	12'000	7'162	4'838
Erwerbseinkommen	100'000	100'000	-
Berufsauslagen	- 8'000	- 8'000	-
Reineinkommen	104'000	99'162	4'838
Sozialabzüge	- 6'400	-6'102	-298
Total	97'600	93'060	4'540

Steuerplanung bei Immobilien

Beispiel 1: Planung einer Renovation von CHF 100'000

- Wohnsitz Schwyz
- Verheiratet / römisch-katholisch
- Eigenmietwert CHF 20'000
- übriges steuerbares Einkommen CHF 100'000
- Baujahr Einfamilienhaus 1975

Variante 1: Renovation in 2019 CHF 50'000 / in 2020 CHF 50'000

Variante 2: Renovation in 2019 CHF 100'000 / in 2020 Pauschalabzug

Steuerplanung bei Immobilien

Variante 1	2019	2020	Total
Einkommen	120'000	120'000	
Unterhaltskosten	- 50'000	- 50'000	
Total	70'000	70'000	
Einkommenssteuer	7'868	7'868	15'736

Variante 2	2019	2020	Total
Einkommen	120'000	120'000	
Unterhaltskosten	-100'000	- 4'000	
Total	20'000	116'000	
Einkommenssteuer	1'077	16'893	17'973

Steuerplanung bei Immobilien

Beispiel 2: Vermögensanlage / Hypothekaramortisation / Vorsorge

- Angesparte Mittel von CHF 100'000

Variante 1: Amortisation der Hypothek

Variante 2: Einkauf in die Pensionskasse

Variante 3: Vermögensanlage (kapitalgewinnorientiert /
festverzinslich)

- Pensionskassenverzinsung 1.50%
- Hypothekarzins 2.5%
- Grenzsteuersatz 22%
- Steuer auf Kapitalauszahlung 5.0%

Steuerplanung bei Immobilien

	Fremdkapitalkosten (Variante 1)	CHF	Vorsorgerendite (Variante 2)	CHF
Investition	Keine steuerlichen Auswirkungen	-	Abzug beim Einkommen (Steuervorteil)	22'000
Jahr 1	Hypothekarzins 2'500 – Steuervorteil 550	1'950	Zinsertrag 1.5%	1'500
Jahr 2	Hypothekarzins 2'500 – Steuervorteil 550	1'950	Zinsertrag 1.5%	1'523
Jahr 3	Hypothekarzins 2'500 – Steuervorteil 550	1'950	Zinsertrag 1.5%	1'545
Jahr 4	Hypothekarzins 2'500 – Steuervorteil 550	1'950	Zinsertrag 1.5%	1'569
Jahr 5	Hypothekarzins 2'500 – Steuervorteil 550	1'950	Zinsertrag 1.5%	1'592
Ende Jahr 5	Keine steuerlichen Auswirkungen	-	Steuer 7.5% auf Kapital und angehäuften Erträgen	-8'080
Total		9'750		21'649
	Rendite	1.95%		4.32%

Entwicklungen im Steuerrecht

Neuer Abzug für energiesparende Investition und Rückbaukosten

Ab 1. Januar 2020:

- Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau sind den Unterhaltskosten gleichgestellt
- Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, und Rückbaukosten sind in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der laufenden Steuerperiode steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können → «Verlustvortrag» für zwei Jahre
- «Verlustvortrag» bleibt auch bei Wohnsitzwechsel innerhalb der Schweiz oder Eigentumsübertragung erhalten

Entwicklungen im Steuerrecht

Neuer Abzug für energiesparende Investition und Rückbaukosten

Rückbaukosten

- Demontage von Installationen
- Abbruchs des vorbestehenden Gebäudes
- Abtransport und Entsorgung des Bauabfalls
- Nicht abziehbar: Altlastensanierung, Rodungen, Planierungsarbeiten sowie Aushubarbeiten
- Subjektidentität
- Separate Abrechnung mit Ausweis der abziehbaren Kosten, gegliedert nach Demontage-, Abbruch-, Abtransport- und Entsorgungskosten erforderlich

Entwicklungen im Steuerrecht

Neuer Abzug für energiesparende Investition und Rückbaukosten

- Ersatzneubau: Bau, der nach Abschluss des Rückbaus eines Wohngebäudes oder gemischt genutzten Gebäude innert angemessener Frist auf dem gleichen Grundstück errichtet wird und eine gleichartige Nutzung aufweist
- Angemessene Frist: in der Regel 2 Jahre
- Keine gleichartige Nutzung ist gegeben, wenn ein vorbestehendes unbeheiztes Gebäude (z.B. Stall, Scheune oder Autounterstand) durch ein beheiztes oder klimatisiertes Wohngebäude ersetzt wird,
- oder wenn ein früher gewerblich genutztes Gebäude (z.B. Lagerraum) durch ein beheiztes oder klimatisiertes Wohngebäude ersetzt wird
- Knacknüsse für die Zukunft:
 - Ersatz einer reinen Büro-/Gewerbebaute?
 - Abschaffung Eigenmietwert ab 2021/22?

Entwicklungen im Steuerrecht

Abschaffung Eigenmietwert

Eckwerte des Vorschlags (WAK-Ständerat)

- Abschaffung des Eigenmietwerts auf selbstbewohntem Wohneigentum / Streichung des Unterhaltskostenabzugs
- Für Zweit- und Ferienwohnungen bleibt der Eigenmietwert bestehen / Beibehalt des Unterhaltskostenabzugs
- Streichung des Abzugs für energiesparende Investition und Rückbauten für Bundessteuer (Hauptwohnsitz) / fakultativ für Kantone
- Schuldzinsenabzug (5 Varianten!)
- Zeitlich begrenzter Ersterwerbberabzug für Schuldzinsen (Wohneigentumsförderung)

Entwicklungen im Steuerrecht

Abschaffung Eigenmietwert

Möglicher Zeitplan

- 12. Juli 2019: Vernehmlassungsbericht
- November 2019: Zusätzlicher Bericht der Bundesverwaltung zur Vernehmlassung
- Frühjahr 2020: Behandlung im Parlament
- Sommer/Herbst 2020: Schlussabstimmung
- 1. Januar 2021: frühestes Inkrafttreten

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Marc Nideröst

LL.M. International Tax Law UZH / dipl. Steuerexperte /
Betriebsökonom FH

041 819 54 00

marc.nideroest@mattig.ch