BachmannPartner
Eigenmietwert:
Auswirkungen und
Lösungen

Inhalt

- → Liegenschaftsunterhalt
- → Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen
- → Rückbaukosten im Hinblick auf Ersatzneubau
- → Denkmalpflegerische Arbeiten
- → Schuldzinsenabzug
- → Ersterwerberabzug
- → Liegenschaftssteuer für Zweitwohnungen

1. Liegenschaftsunterhalt

→ Kein Abzug bei selbstgenutztem Wohneigentum

→ Abzug bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften (wie bisher)

→ Vorsicht bei Vorzugmietzinsen!
Bisher 50% der Marktmiete

→ Abgrenzung bei gemischt genutzten Liegenschaften:
- Selbst- und Fremdnutzung
- Nutzungsänderung (allenfalls analog MWST?)

1. Liegenschaftsunterhalt

→ Handlungsempfehlungen

- Unterhalt zeitlich vorziehen
- Erneuerungsfonds jetzt noch äufnen!
  ABER: Liegt eine Steuerumgehung vor?

Wenn nächstens eine Sanierung ansteht, eher nein
Ansonsten, eher ja
Safe-Haven LU: 1% vom Gebäudeversicherungs-wert

2. Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen

→ Bund:

- kein Abzug bei selbstgenutztem Wohneigentum
- Abzug bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften, nur wenn es sich um werterhaltenden Unterhalt oder um Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften handelt, nicht aber bei wertvermehrenden Investitionen (!)

→ Kanton: Kann-Vorschrift

3. Rückbaukosten im Hinblick auf Ersatzneubau

→ Bund:

- kein Abzug bei selbstgenutztem Wohneigentum
- kein Abzug bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften (!)

→ Kanton: Kann-Vorschrift

4. Denkmalpflegerische Arbeiten

→ Bund:

- Abzug bei selbstgenutztem Wohneigentum
- Abzug bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften

→ Kanton: Kann-Vorschrift

5. Schuldzinsenabzug

→ Quotal-restriktive Methode:

$$\text{Abzug in \%} = \frac{\text{unbewegliches Vermögen (einschliesslich Bauland, leerstehende Häuser, landwirtschaftliche Grundstücke, Wald, etc.), aber ohne Liegenschaften im Eigengebrauch}}{\text{Gesamtes Privatvermögen}}$$

5. Schuldzinsenabzug

Offene Fragen:

- Gemischt genutzte Liegenschaften: Anteil anhand objektiver Kriterien
- Nutzungsänderungen / Käufe / Verkäufe: Pro-Rata temporis?

5. Schuldzinsenabzug

→ Beispiel:

Wohneigentum selbstgenutzt	CHF 2’000’000
Vermietete Liegenschaft	CHF 3’000’000
Wertschriften	CHF 5’000’000
Schuldzinsen	CHF 54’000

- Schuldzinsenabzug neu: CHF 16’200 (= 30%)
- Immobiliengesellschaft prüfen!
- Holding für Unternehmensbeteiligung prüfen!

6. Ersterwerberabzug

→ Voraussetzungen:
- dauernd und ausschliesslich selbstbewohnt
- Erstwohnsitz
- in der Schweiz

→ Abzug Schuldzinsen im Umfang von:
- CHF 10’000 für Ehepaare im ersten Jahr
- CHF 5’000 für Alleinstehende im ersten Jahr
- Reduktion um 10% in den neun Folgejahren

7. Liegenschaftssteuer für Zweitwohnungen

Die Kantone können zusätzliche Liegenschaftssteuern für überwiegend selbstgenutzte Zweitliegenschaften vorsehen.

→ Zuschlag zur ordentlichen Liegenschaftssteuer oder eigenständige Steuer
→ Kantonale oder kommunale Steuer
→ Abgrenzungsfragen bei gemischt genutzten Liegenschaften (was heisst überwiegend?)

→ Immobiliengesellschaft prüfen!

Marc Nideröst
LL.M. International Tax Law UZH
dipl. Steuerexperte
dipl. Betriebsökonom FH
marc.nideroest@bachmann.pro

BachmannPartner AG
Herrengasse 3
6430 Schwyz
041 811 08 00
www.bachmann.pro