

## **Steuererklärung...**

Frühling ist nicht nur die Zeit, wo die Temperaturen steigen und die Uhren eine Stunde vorgestellt werden, sondern auch die Zeit, in welcher die jährliche Steuererklärung zum Ausfüllen ruft. Kein Wunder haben wir um diese Jahreszeit auch wiederkehrende Anfragen zu diesem Thema.

### **Wir waren bisher Mieter, jetzt haben wir ein Einfamilienhaus gekauft. Was ändert sich bei meinen Steuern?**

In der jährlichen Steuererklärung geht es um zwei Steuern: die Einkommens- und die Vermögenssteuern. Zuerst zum gedanklich einfacheren Teil bei dieser Frage, den Vermögenssteuern: Sie haben den Kaufpreis Ihrer Liegenschaft finanzieren müssen. Deshalb haben Sie auf Ihrem Bankkonto einen tieferen Saldo und zusätzlich idR eine Hypothek, die Sie als Schulden geltend machen dürfen. Im Gegenzug besitzen Sie jetzt eine Liegenschaft, deren Wert Sie als Vermögen angeben müssen. Da der so genannte Vermögenssteuerwert Ihrer Liegenschaft klar unterhalb vom bezahlten Marktpreis liegt, nimmt Ihr steuerbares Vermögen um diese Differenz ab und Sie bezahlen etwas weniger Vermögenssteuern.

Etwas komplizierter wird die Situation bei den Einkommenssteuern, da wir in der Schweiz das Unikat der Eigenmietwertsbesteuerung haben. Stellen Sie sich für einen kurzen Moment vor, Sie kaufen das EFH und vermieten es an sich selber. Steuerlich hat das zur Folge, dass Sie als Eigentümer die erhaltene Miete als Einkommen versteuern müssen, Sie als Mieter die bezahlte Miete aber nicht in Abzug bringen können. Netto führt das deshalb bei Ihnen zu einem höheren steuerbaren Einkommen. Diese Differenz entspricht dem so genannten Eigenmietwert. Auf der Gegenseite dürfen Sie dafür gewisse Gewinnungskosten in Abzug bringen. Zum Einen sind das die belasteten Hypothekarzinsen, zum Zweiten können Sie die Kosten zum Abzug bringen, die Sie aufwenden, um Ihr EFH im Wert zu erhalten. Diese so genannt werterhaltenden Liegenschaftsunterhaltskosten schwanken natürlich von Jahr zu Jahr. Als Grössenordnung und Faustregel können Sie bei älteren Liegenschaften etwa von 1% des Liegenschaftspreises im langjährigen Schnitt ausgehen. Sie dürfen jedes Jahr wählen, ob Sie die effektiven werterhaltenden LUK oder eine Pauschale (10% des Eigenmietwerts, 20% bei Liegenschaften die älter als 10 Jahre sind) in Abzug bringen möchten. Da die Zinsen seit Jahren sehr tief sind, sind die Abzüge (HypoZinsen plus LUK) im Schnitt tiefer als der Eigenmietwert und Sie werden künftig im Schnitt höhere Einkommenssteuern zahlen müssen.

### **... und wenn ich eine Zweit-Immobilie im Ausland kaufe?**

Grundsätzlich ist die Betrachtung die Gleiche wie wenn Sie eine Zweitwohnung in der Schweiz kaufen würden, auch Ihre Zweitwohnung hat einen Eigenmietwert und Vermögenssteuerwert. So weit, so gleich wie oben erklärt. Bei der Steuerberechnung gibt es dennoch einen wichtigen Unterschied: Immobilien werden am Sitz der Immobilie besteuert. Ihre Zweitwohnung liegt nicht in der Schweiz, wird also bspw. in Frankreich besteuert und nicht in der Schweiz. Sie müssen Ihre Zweitwohnung dennoch in der Steuererklärung angeben. Das schweizerische Steuersystem geht davon aus, dass vermögendere Personen mehr Vermögenssteuern bezahlen sollen als weniger vermögende. Für die Bestimmung des Steuersatzes wird deshalb Ihre Gesamtvermögen (inkl. Auslandvermögen) berücksichtigt (dito beim Einkommen). Die Basis für die Steuerrechnung hingegen, also Ihr steuerbares Vermögen oder Einkommen, bleibt ohne Berücksichtigung Ihres Vermögens/Einkommens im Ausland. Die Steuerrechnung liegt damit höher, als wenn Sie die Zweitwohnung nicht hätten. Im Vergleich zur Situation einer Zweitwohnung in der Schweiz resultiert hingegen eine tiefere Steuerrechnung, dafür sind Sie zusätzlich im Land Ihrer Zweitwohnung beschränkt steuerpflichtig.