

Kauf einer Liegenschaft und dessen Steuerfolgen

Mit dem Kauf einer Liegenschaft verändert sich für den Eigentümer auch die steuerliche Situation. Einerseits muss er die erworbene Liegenschaft als Vermögen versteuern, andererseits bildet der Eigenmietwert neues Einkommen. Zu beachten sind auch die abzugsfähigen Kosten des Liegenschaftsunterhalts. von Marco Schädler



Marco Schädler

Der massgebende Steuerwert einer neu gekauften Liegenschaft wird aufgrund der amtlichen Schätzung berechnet. Dabei wird die folgende Formel angewendet: zweimal Ertragswert plus einmal Verkehrswert geteilt durch drei. Nachfolgend ein Rechenbeispiel:

Vom steuerbaren Vermögen kann die Hypothekarschuld abgezogen werden. Da die Vermögenssteuer in der Regel deutlich tiefer als die Einkommenssteuer ist, muss der Veränderung des steuerbaren Einkommens mehr Beachtung geschenkt werden.

Berechnung des Steuerwerts

> Ertragswert Fr. 500 000 x 2 = 1 000 000
 > + Verkehrswert Fr. 900 000 x 1 = 900 000
 > Total Fr. = 1 900 000
 > Steuerwert Fr. 1 900 000 : 3 = 633 000

Eigenmietwert ist Einkommen

Wird die Liegenschaft selbst bewohnt, muss der Eigenmietwert als Einkommen deklariert werden. Wie der Vermögenssteuerwert wird auch der Eigenmietwert der amtlichen Schätzung entnommen. Wird die Liegenschaft dauernd selbst bewohnt, kann in Graubünden ein Abzug von 30 Prozent des Eigenmietwerts geltend gemacht werden. Wird die Liegenschaft vermietet, müssen alle Mieteinnahmen versteuert werden. Zu beachten ist, dass die Nettomieteinnahmen exklusiv der Nebenkosten deklariert werden müssen. Weitere Einnahmen aus der Liegenschaft wie Pachtzinsen oder Erträge aus Durchleitungsrechten bilden ebenfalls steuerbares Einkommen.

Schuldzinsen sind abzugsfähig ...

Die bezahlten Hypothekar- und Baurechtzinsen können vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Bankkreditzinsen inklusive Kreditkommissionen

gehören bis zum Beginn der Nutzung der Liegenschaft zu den Anlagekosten und sind nicht abziehbar.

... ebenso werterhaltende Kosten

Die Liegenschaftsunterhaltskosten können entweder effektiv oder mittels einer Pauschale geltend gemacht werden. Der Eigentümer kann jedes Jahr und für jede einzelne Liegenschaft wählen, welchen Abzug er geltend machen will. Vom steuerbaren Einkommen können lediglich die werterhaltenden Kosten abgezogen werden. Dazu gehören neben allen Reparaturen am Gebäude auch zum Beispiel die Gebäudeversicherungsprämien, der Ersatz des Kochherds, die Kaminfegerkosten, Kosten für die Serviceabonnements und auch Aufwendungen für den Gartenunterhalt.

Die kantonale Steuerverwaltung publiziert auf ihrer Website www.stv.gr.ch unter den Praxisfestlegungen eine detaillierte Checkliste der abziehbaren Kosten. Das Studium dieser Liste kann bares Geld wert sein.

Sobald durch die Auslagen ein Mehrwert für die Liegenschaft entsteht, werden diese als wertvermehrend taxiert und können somit nicht vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Diese wertvermehrenden Auslagen werden dann beim Verkauf des Hauses bei der Bemessung der Grund-

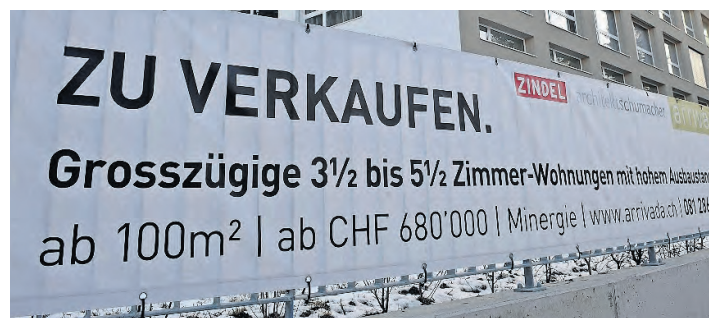
«Rechnungen für wertvermehrende Auslagen einer Liegenschaft sind während der ganzen Besitzdauer aufzubewahren»

stückgewinnsteuer angerechnet. Die betreffenden Rechnungen sind darum während der ganzen Besitzdauer aufzubewahren.

Bedeutung des Zahlungsdatums

Zu welchem Zeitpunkt der Unterhaltsabzug geltend gemacht werden kann, hängt in Graubünden vom entsprechenden Zahlungsdatum ab. Die Planung ist nach Möglichkeit so auszurichten, dass die Steuerprogression gebrochen werden kann. Bei grösseren Projekten kann eine Verteilung der Baukosten auf zwei Steuerperioden zu massiven Steuereinsparungen führen. Es ist also ratsam, bei der Bauplanung auch Steuerüberlegungen miteinzubeziehen.

Marco Schädler ist Fachmann Finanz- und Rechnungswesen FA und Revisionsexperte sowie Partner bei der BMU Treuhand AG.



Der Kauf einer Eigentumswohnung hat auch diverse Folgen steuerlicher Natur.