

STEUERN IM GRIFF

LIEGENSCHAFTSUNTERHALT BEI VERMIETETEN LIEGEN- SCHAFTEN

Steuertipp 13



Bei Kapitalanlageliegenschaften können Sie gewisse Kosten in Abzug bringen, welche bei selbstbewohnten Liegenschaften nicht geltend gemacht werden können. Wichtig ist, bewusst zwischen Unterhaltungspauschalen und effektiven Kosten zu wählen. Es gibt einige Besonderheiten zu beachten.

Wertvermehrnde Kosten oder werterhaltende Kosten

Die Unterscheidung von abzugsfähigen Kosten bei der Einkommensteuer (wernerhaltende Kosten, oft auch Unterhalt bezeichnet) und nicht abzugsfähigen Kosten (wertvermehrnde Kosten) ist entscheidend. In der Regel sind wertvermehrnde Kosten, welche dem Energiesparen dienen, dem Unterhalt gleichgestellt.

Die 27 Steuergesetze der Schweiz (Kantone und Bund) sind sich zwar in vielen Punkten ähnlich, aber nicht vollumfänglich aufeinander abgestimmt. Aus diesem Grund müssen Sie für Ihre Steuererklärung immer die speziellen Bestimmungen des Kantons berücksichtigen.

Wir haben die Unterhaltskosten im BDO Newsletter: **Steuertipp Nr. 1 - «Effektive Unterhaltskosten bei selbstbewohnten Liegenschaften»** behandelt. Sie finden den Steuertipp auf der BDO Webseite.

Effektive Kosten oder Pauschale

Bei fast allen Kantonen und beim Bund kann für jede Liegenschaft und jede Steuerperiode zwischen dem effektiven Abzug und der Pauschale gewählt werden (sogenannte Wechselpauschale). Diese Wahlmöglichkeit eröffnet sehr interessante Steueroptimierungsmöglichkeiten. Diese haben wir im BDO Newsletter: **Steuertipp Nr. 2 - «Steuerstrategien beim Unterhalt von Liegenschaften»** dargestellt.

Private Liegenschaften, Liegenschaften, welche mehrheitlich geschäftlich genutzt werden und Liegenschaften im Geschäftsvermögen

Bei **Liegenschaften im Geschäftsvermögen** können nur die effektiven Kosten geltend gemacht werden. Sie müssen in der Buchhaltung erfasst werden.

Beim Bund und den meisten Kantonen kann nur bei **privat oder mehrheitlich privat genutzten Liegenschaften** (z.B. selbst bewohnte Liegenschaften, Mehrfamilienhäuser) die Wechselpauschale in Anspruch genommen werden. Sobald die Liegenschaft mehrheit-

«Die Steueroptimierungsmöglichkeiten bei Liegenschaften werden oft nicht erkannt und entsprechend auch nicht ausgeschöpft.»

Hanspeter Baumann, BDO

Autor

Hanspeter Baumann
dipl. Treuhandexperte, Partner
BDO AG, Liestal
Tel. 061 927 87 00
hanspeter.baumann@bdo.ch

Co-Autor

Markus Häller
dipl. Steuerexperte,
Rechtsanwalt, Partner
BDO AG, Liestal
Tel. 062 834 91 91
markus.haeller@bdo.ch

lich, das heisst zu mehr als 50 Prozent, für geschäftliche Zwecke genutzt wird, können nur die **effektiven Kosten** in Abzug gebracht werden.

Es gibt aber auch Kantone, welche bei geschäftlich genutzten Liegenschaften im Privatvermögen die Wechselpauschale zulassen, wie zum Beispiel der Kanton Baselland.

Welche Kosten können bei vermieteten Liegenschaften als Unterhalt oder Betriebskosten in Abzug gebracht werden?

Bei vermieteten Liegenschaften können die Kosten geltend gemacht werden, welche zur Erzielung der Erträge aufgewendet wurden (sogenannte Gewinnungskosten). Dazu zählen:

Unterhalts- und diesen gleichgestellte Kosten

- Werterhaltende Aufwendungen wie Ersatz eines Badezimmers, Malerarbeiten, Reparatur der Heizung, gleichwertiger Ersatz von Kücheneinrichtungen.
- Auslagen für Energiesparmassnahmen (in fast allen Kantonen).

Betriebskosten bei selbstbewohnten und bei vermieteten Liegenschaften

- Versicherungsprämien.
- Beiträge für Strassenunterhalt, Strassenbeleuchtung, Strassenreinigung.
- Einlagen in Reparatur- und Erneuerungsfonds bei Stockwerkeigentum (STWE), sofern diese dem Unterhalt dienen.

Betriebs- und Verwaltungskosten bei vermieteten Liegenschaften

- Kosten der Liegenschaftsverwaltung durch Dritte (Abwart, Liegenschaftsverwaltung).
- Eigene Auslagen im Zusammenhang mit der Vermietung (Porti, Telefonkosten, Bankspesen).
- Betreuungskosten, Prozesskosten im Zusammenhang mit der Vermietung, sofern verhältnismässig.
- Wasser, Abwasser, Allgemiestrom, Kehrrechtgebühren, Heizung, Konzessionsgebühren für Radio und TV, sofern pauschal im Mietpreis enthalten oder wenn die Nebenkosteneinnahmen versteuert werden.

Die abzugsfähigen Aufwendungen müssen mit den deklarierten Einnahmen abgestimmt sein. Es empfiehlt sich, pro Liegenschaft eine genaue Liegenschaftsabrechnung zu erstellen.

Vorgehen, wenn die Nebenkosten pauschal erhoben werden

Bei pauschaler Verrechnung der Nebenkosten stimmen diese kaum mit den effektiven Kosten überein. Es sind zwei Fälle denkbar:

Die Pauschale ist höher als die effektiven Nebenkosten

Beispiel: Der Mietertrag beträgt 25'200 Franken und die Nebenkosten werden dem Mieter pauschal mit 4'800 Franken in Rechnung gestellt. Die effektiven Nebenkosten betragen jedoch lediglich 3'720 Franken.

Lösung: Der Gesamtbetrag von 30'000 Franken (25'200 plus 4'800 Franken) muss als Einnahme deklariert werden. Die nachgewiesenen Nebenkosten können jedoch abgezogen werden.

Begründung: Bei einem Teil der Nebenkosten handelt es sich um eine «verdeckte» Einnahme. Einnahmen müssen immer deklariert werden. Konsequenterweise können die Gewinnungskosten, also die Nebenkostenauslagen, abgezogen werden.

Die Pauschale ist tiefer als die effektiven Nebenkosten

Beispiel: Der Mietertrag beträgt 25'200 Franken und die Nebenkosten werden dem Mieter pauschal mit 4'800 Franken in Rechnung gestellt. Die effektiven Nebenkosten betragen jedoch 7'231 Franken.

Lösung: Es sollten die ganzen Einnahmen von 30'000 Franken (25'200 plus 4'800 Franken) als Einnahmen deklariert werden. Demgegenüber dürfen jedoch die effektiven Nebenkosten in der Höhe von 7'231 Franken abgezogen werden.

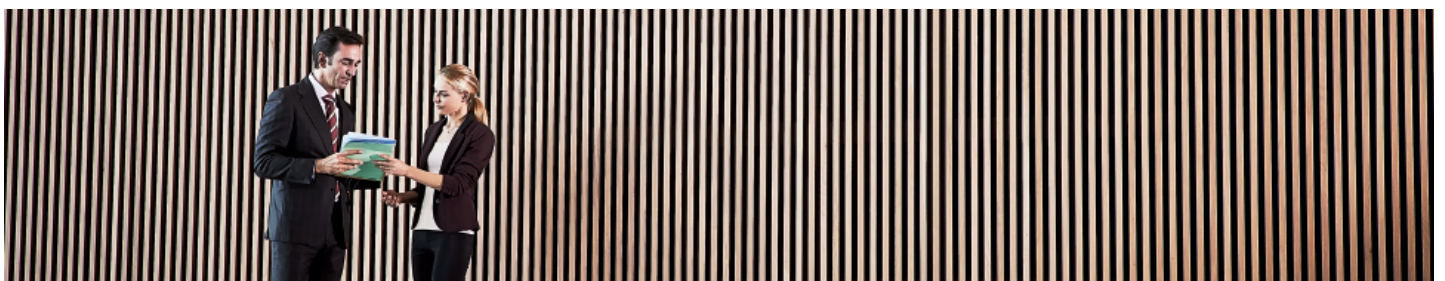
Begründung: Es ist im Interesse des Steuerpflichtigen, die abzugsfähigen Kosten vollumfänglich geltend zu machen. Da die Nebenkosten höher sind, ist es nicht vorteilhaft nur die eigentliche Mieteinnahme von 25'200 Franken zu deklarieren. Es ist günstiger, die Gesamteinnahme von 30'000 Franken als Einkommen zu deklarieren, dafür die Nebenkostenauslagen als Gewinnungskosten geltend zu machen.

Vorgehen, wenn ein Akontobetrag für die Nebenkosten erhoben wird und eine Nebenkostenabrechnung erfolgt

Beispiel: Der Mietertrag beträgt 25'200 Franken. Die Nebenkosten werden zusätzlich mit einem Akontobetrag erhoben und später mit dem Mieter abgerechnet.

Lösung: Korrekt ist die Deklaration der Nettomiete von 25'200 Franken als Mieteinnahme.

Begründung: Die Nebenkosten stellen keine Einnahme dar, es handelt sich um einen durchlaufenden Posten. Diese Position ist nicht zu deklarieren.



Berechnung der pauschalen Unterhaltskosten bei vermieteten Liegenschaften

Falls eine Pauschale für die Unterhaltskosten möglich ist, stellt sich die Frage nach deren korrekten Berechnung. Wie steht die Pauschale zu den Nebenkosten? Das nachstehende Beispiel erklärt das Vorgehen in diesem Fall:

Beispiel: Der Mietertrag eines älteren, vermieteten Einfamilienhauses beträgt 25'200 Franken und die Nebenkosten werden pauschal mit 4'800 Franken verrechnet. Die effektiven Nebenkosten sind jedoch tiefer und betragen 3'720 Franken.

Die Berechnung erfolgt für die Direkte Bundessteuer (20 Prozent Unterhaltungspauschale). Die effektiven Unterhaltskosten betragen 5'917 Franken. Wie ist vorzugehen? Ist die Pauschale günstiger oder sollen die effektiven Unterhaltskosten abgezogen werden?

In der Praxis passieren oftmals Fehler wie im nachfolgenden Beispiel:

Bezeichnung	Franken
Jahresmieteinnahme	25'200
Pauschale Nebenkosteneinnahme	4'800
Effektive Nebenkosten	3'720
Effektive Unterhaltskosten	5'917

Falsche Lösung

Steuerbares Einkommen (25'200 + 4'800)	30'000
Pauschale (20 Prozent von 30'000)	- 6'000
Steuerbares Einkommen	24'000

Richtige Lösung

Steuerbares Einkommen (25'200 + 4'800)	30'000
Abzugsfähige Nebenkosten	- 3'720

1. Wahlmöglichkeit:

Unterhaltungspauschale (20 Prozent von 25'200) - 5'040

2. Wahlmöglichkeit:

Effektive Unterhaltskosten (bessere Lösung) - 5'917 - 5'917

Steuerbares Einkommen **20'363**

Fazit

Die Steueroptimierungsmöglichkeiten bei Liegenschaften werden oft nicht erkannt und entsprechend auch nicht ausgeschöpft. Entscheidend sind die Planung der voraussehbaren Unterhaltskosten und die zeitliche Steuerung. Entscheidend sind aber auch ein klares Konzept und das Erkennen, welche Posten steuerbares Einkommen darstellen und welche Abzüge möglich sind.

Dieser Artikel beleuchtet lediglich einige der wesentlichen Punkte und ersetzt keinesfalls die Überprüfung der Umstände im Einzelfall. Insbesondere sind jeweils die kantonalen Besonderheiten zu beachten.

Wir sind Ihnen bei der Planung Ihrer Steueroptimierung gerne behilflich.

Haben Sie Fragen?

Für Fragen oder bei Unklarheiten kontaktieren Sie bitte Ihren Kundenpartner oder eine unserer 33 Niederlassungen in Ihrer Nähe www.bdo.ch/standorte oder **Tel. 0800 825 000**.

Copyright

Ein Abdruck dieses Artikels (auch auszugsweise) ist nur mit schriftlicher Zustimmung von BDO und mit Quellenangabe gestattet.

Kontakt: digital.media@bdo.ch

Hinweis

Diese Publikation will einen Überblick vermitteln; sie enthält Informationen allgemeiner Art und kann eine individuelle Abklärung nicht ersetzen. Für den Inhalt wird keine Haftung übernommen.