

Merkblatt mit Hinweisen für Liegenschaftseigentümer betreffend Steuerklärung

Mietwert der eigenen Wohnung oder bei Nutzniessung

- Der Eigenmietwert (Mietwert der eigenen Wohnung) ist aufgrund der Schätzungsverfügung der Steuerverwaltung zu deklarieren.
- Der Eigenmietwert für Neubauten, für die noch keine Schätzung vorliegt, ist mit 3 % der Anlagekosten auf der Basis des tatsächlichen Nutzungsbeginns (pro-rata) zu berücksichtigen.
- Werden einzelne in der Mietwertfestsetzung enthaltene Räume dauernd nicht benutzt, kann ein begründeter Antrag für einen Unternutzungsabzug mit der Steuererklärung eingereicht werden.

Mietzinseinnahmen

Sämtliche effektiv erzielten Mietzinseinnahmen sind anzugeben.

Eigennutzungswert des Wohnberechtigten

Bei unentgeltlichem Wohnrecht ist der Eigennutzungswert (meistens ist dies der Eigenmietwert) anzugeben.

Deklarationspflicht bei Nutzniessung und Wohnrecht

- Bei unentgeltlicher Nutzniessung muss der Nutzniesser den Vermögenswert der Liegenschaft, Abzug der Hypothekarschulden im Vermögen, Eigenmietwert und Unterhaltskosten angeben.
- Bei unentgeltlichem Wohnrecht muss der Wohnrechts**geber** den Vermögenswert der Liegenschaft und der Abzug der Hypothekarschulden im Vermögen und der Wohnrechts**nehmer** den Eigenmietwert und die Unterhaltskosten deklarieren.
- Für den Abzug der Schuldzinsen ist das Schuldverhältnis und nicht der Umstand, wer die Schuldzinsen bezahlt, massgebend.

Baurechtszinsen

Vom Mietwert und den Liegenschaftserträgen können die bezahlten Baurechtszinsen in Abzug gebracht werden. Ein Überabzug ist nicht möglich.

Unterhaltskosten

- Bei privaten Liegenschaften sind die Unterhaltskosten abzugsfähig, wenn diese nicht wertvermehrend oder Betriebskosten darstellen.
- Beim Stockwerkeigentum sind die auf die einzelnen Stockwerkeinheiten entfallenden Unterhalts- und Verwaltungskosten abziehbar. Es sind insbesondere Reparaturen aller Art, Gartenunterhalt, Liftunterhalt (davon ausgenommen Serviceabonnement), Gebäude- und sonstige Sachversicherungen, Verwaltungshonorar, Erneuerungsfondsbeiträge.
- Bei selbstgenutzten Stockwerkeigentum sind die Betriebskosten wie z.B. Heizung, Warmwasser, Hauswart, Energie, Wasser, Abwasser/ARA, Kehricht, TV etc. nicht abzugsfähig.
- Ebenfalls nicht abzugsfähig sind wertvermehrnde Aufwendungen. Diese können bei einem späteren Verkauf bei der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten geltend gemacht werden. Deshalb ist es sehr wichtig, diese Rechnungen / Belege dauernd aufzubewahren.
- In den meisten Kantonen kann in jeder Steuerperiode für jede Liegenschaft zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und dem Pauschalabzug gewählt werden. Eine jährliche Überprüfung, welche Variante vorteilhafter ist, ist dringend angebracht. Die tatsächlichen Kosten sind mit einer detaillierten Aufstellung gegenüber der Steuerbehörde zu belegen.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Hinweisen zu dienen.

Die Verwaltung