

INFOBULLETIN

JANUAR 2015 · NUMMER 45



Fachbeitrag

Besteuerung von privatem Liegenschaftsbesitz

Infos aus der Treuhandpraxis

Professionelle Gesprächsführung
Verlustverrechnung im Steuerrecht
Kontorahmen 2015



Wegmann+Partner AG
Treuhandgesellschaft
www.wptreuhand.ch



Rekonta Revisions AG
Revisionsgesellschaft
www.rekonta.ch

EDITORIAL



Das Jahr 2015 ist an den Devisen- und Kapitalmärkten turbulent gestartet. Durch die Aufhebung des Mindestkurses von CHF 1.20 pro Euro sind Prognosen für die Wirtschaft und den Kapitalmarkt weniger optimistisch und schwerer voraussehbar geworden. Für viele private Kapitalanleger kann gerade in diesem schwierigen Marktumfeld der

Erwerb einer Immobilie eine interessante und stabilere Anlagevariante sein. Der Liegenschaftsmarkt ist zwar aus der Sicht des Käufers immer noch relativ ausgetrocknet und die Liegenschaftspreise bewegen sich nach wie vor in einem verhältnismässig hohen Rahmen. Dennoch stellt sich die Frage, lohnt sich ein Liegenschafts Kauf und wie sehen die steuerlichen Aspekte aus? Mit dieser Steuerthematik befasst sich unser Fachbeitrag «Besteuerung von privatem Liegenschaftsbesitz». Er soll eine Steuerbegleitung für private Liegenschaftsbesitzer sein und einen guten Überblick vermitteln.

Im zunehmend digital genutzten Zeitalter sind persönliche Kontakte und Gespräche etwas in den Hintergrund getreten. Gerade deshalb ist die professionelle Gesprächsführung im Geschäftsbereich sowohl mit Kunden wie auch mit Mitarbeitenden ein zentraler Erfolgsfaktor für das Gedeihen einer Unternehmung. Entstehen Verluste in einem Betrieb, so können sie wenigstens steuerlich verrechnet werden. Falls ein KMU-Inhaber eine Buchhaltung hat, so sind gewisse Anpassungen im Kontoplan allenfalls notwendig. Mit all diesen Themen befassen wir uns in den Infos aus der Treuhandpraxis.

Gerne begleiten wir Sie auch im Jahre 2015 mit unserem sehr engagierten und verjüngten Team.

Dr. iur. Peter Wegmann

INHALT

JANUAR 2015 · NUMMER 45

1	Aktuelles von Wegmann und Rekonta	S. 3
1.1	Mitarbeitermutation – «Verjüngung unseres beständigen Teams»	
1.2	Zulassungserneuerung für Rekonta Revisions AG	
.....		
2	Infos aus der Treuhandpraxis	S. 4
2.1	Professionelle Gesprächsführung	S. 4
2.2	Verlustverrechnung im Steuerrecht	S. 8
2.3	Kontorahmen 2015	S. 9
.....		
3	Besteuerung von privatem Liegenschaftsbesitz (Fachbeitrag)	S. 12
3.1	Einleitung	S. 12
3.2	Eingrenzung des Themas	S. 13
3.3	Steuereinkünfte	S. 14
3.4	Steuerabzüge	S. 15
3.5	Vermögenssteuern und Hypotheken	S. 19
3.6	Verfahrensrechtliches	S. 20
3.7	Steuerplanung	S. 21
3.8	Zusammenfassung	S. 23

Begriffe, die eine weibliche und eine männliche Form aufweisen können, werden in diesem Infobulletin nicht unterschieden, sondern in der einen oder anderen Form verwendet. Diese sind als gleichwertig zu betrachten.

COVERFOTO: ISTOCKPHOTO.COM/ALEXRATHS

1 AKTUELLES VON WEGMANN/REKONTA

1.1 Mitarbeitermutationen – «Verjüngung unseres beständigen Teams»

Beständigkeit und ein gutes Betriebsklima im Team sind uns ein wichtiges Anliegen. Wir sind deshalb stolz darauf, dass wir in den letzten Jahren kaum Personalwechsel hatten und unser Team aus einigen langjährigen, erfahrenen und sehr kompetenten Mitarbeitenden besteht.

Trotzdem gab es im letzten Jahr einen Wechsel und auch 2015 wird es eine Neubesetzung geben. Verena Murdoch ist im Sommer 2013 Mutter geworden. Nach ihrem Mutterschaftsurlaub hat sie weiterhin Teilzeit bei uns gearbeitet. Ihr Mann musste im letzten Jahr beruflich für 3 Jahre in die USA, wohin sie ihn zusammen mit der gemeinsamen Tochter begleitet hat.

Auch Peter Graf verlässt uns per Ende Januar 2015 nach 6 ½ Jahren Zugehörigkeit zu unserem Betrieb. Er geht zurück zu seinen Wurzeln, in die Finanzbranche. Wir danken ihm für die geleistete Arbeit und wünschen ihm alles Gute.

Seit dem 1. November 2013 unterstützt der 27 Jahre junge und motivierte Michel Acacio unser Team. Er kommt aus der Treuhandbranche, hat die Lehre im Treuhandwesen gemacht und ist in Ausbildung zum Fachausweis im Finanz- und Rechnungswesen.

Und seit dem 5. Januar 2015 zählt ein weiterer Mitarbeiter zu unserem Team. Der junge, ebenfalls motivierte 25-jährige Simeon Schmid kommt ebenfalls aus der Treuhandbranche und auch er ist in Ausbildung zum Fachausweis Treuhand.

So wurde unser beständiges und erfahrenes Team mit jüngeren, ehrgeizigen Mitarbeitenden ergänzt. Wir sind bestrebt, auch den jüngeren Mitarbeitenden mehr Kompetenzen und Verantwortung zu geben. In diesem Zusammenhang möchten wir Giulia Demarco hervorheben, Tochter von Ursula Grossenbacher-Wegmann und Antoine Demarco. Sie wird ab diesem Jahr die administrative Leitung übernehmen. Ursula Grossenbacher-Wegmann steht sowohl als Verwaltungsrätin der Firma Wegmann + Partner AG und der Rekonta Revisions AG als auch für Stiftungsratsmandate zur Verfügung und unterstützt Peter Wegmann bei erbrechtlichen Angelegenheiten. Sie betreut und unterstützt (insbesondere unsere ältere Klientschaft) bei der Nachlass- und Vermögensregelung.

1.2 Zulassungserneuerung für Rekonta Revisions AG

Seit dem 1. Januar 2008 sind Revisionstätigkeiten nach Gesetz zulassungspflichtig. Bereits im Jahr 2009 hat die Rekonta Revisions AG von der Revisionsaufsichtsbehörde die Zulassung als Revisionsexpertin für 5 Jahre erhalten (siehe dazu unser Infobulletin vom August 2009, Aktuelles von der Wegmann/Rekonta). Im März 2014 erhielten wir von der RAB (Revisionsaufsichtsbehörde) die Aufforderung, für die Wiederzulassung für weitere 5 Jahre diverse Unterlagen einzureichen:

- Ein 16-seitiger Fragebogen, in welchem wir sehr detailliert Fragen über das angewendete Qualitätssicherungssystem und den Standard der Rekonta Revisions AG beantworten mussten. Besonderes Gewicht wurde auf den Nachweis der Unabhängigkeit gelegt sowie auf den Nachweis der Mitarbeitenden, dass sie diese Grundsätze einhalten;
- ein aktueller, beglaubigter Handelsregisterauszug;
- eine Liste der Mitglieder der Geschäftsleitung (welche ihrerseits mehrheitlich von der RAB zugelassene Revisionsexperten sein müssen);
- ein aktueller Auszug aus dem Betriebsregister;
- Zahlungsnachweis für erhobene Gebühren.

Auf der Onlineseite der RAB wurden die Daten der Rekonta Revisions AG genau überprüft (Anzahl Verwaltungsräte, Anzahl Geschäftsleiter, Revisionsexperten, des verwendeten Standards etc.) und angepasst. Es musste auch die Anzahl der ordentlichen und eingeschränkten Revisionen im vergangenen Kalenderjahr angegeben werden. Ordentliche Revisionen wurden in den vergangenen Jahren nie durchgeführt und auch in Zukunft werden wir uns auf die eingeschränkten Revisionen beschränken.

Am 1. April 2014 reichten wir die gewünschten Dokumente der RAB ein. Nach einigen Detailfragen der RAB und kleinen Anpassungswünschen im Qualitätssicherungssystem erhielten wir am 15. September 2014 die Wiederzulassung als Revisionsexpertin für weitere 5 Jahre. Es freut uns, dass wir unseren Kunden weiterhin eingeschränkte Revisionen anbieten dürfen.

2 INFOS AUS DER TREUHANDPRAXIS

- 2.1 Professionelle Gesprächsführung
- 2.2 Verlustverrechnung im Steuerrecht
- 2.3 Kontorahmen 2015

2.1 PROFESSIONELLE GESPRÄCHSFÜHRUNG

2.1.1 Die Praxis

Gespräche zwischen zwei oder mehreren Beteiligten gehören zum Geschäftsalltag. Gerade bei KMU-Betrieben zählen Kundengespräche zu den wichtigen Qualitätsmerkmalen und sind die Visitenkarte einer Firma. In der heutigen Welt mit vielen virtuellen Kontakten und elektronischen Kommunikationsmitteln gehören Gespräche und Sitzungen noch zu den wenigen Möglichkeiten, bei denen sich Menschen bei der Arbeit direkt begegnen. Es ist also von grosser Bedeutung, wie überzeugt und zufrieden die Klienten die Sitzung verlassen.

Auch bei Mitarbeitergesprächen in KMU-Betrieben, Geschäftsleiter- sowie Verwaltungsratsitzungen und bei jeder anderen Art von betriebsinternen Gesprächen stellt sich die Frage der professionellen Gesprächsführung. Nach jedem Gespräch sollten mindestens folgende Fragen positiv beantwortet werden können: Kannten am Anfang der Sitzung alle Beteiligten die Sitzungsziele und wurde die geplante Zeit eingehalten? Waren alle Beteiligten gut vorbereitet und während der Sitzung präsent und aktiv? Sind alle Beteiligten überzeugt, dass die Sitzung für das Unternehmen wertvoll war,



und ist am Schluss allen klar, was erreicht wurde und wer bis wann was zu erledigen hat? Wenn nicht alle Punkte positiv beantwortet werden können, besteht Handlungsbedarf zur Steigerung der Professionalität bei Gesprächsführungen.

Es ist in der Praxis feststellbar, dass es zahlreiche Aspekte gibt, weshalb Sitzungen und Gesprächsführungen von den Beteiligten im Nachhinein als zu wenig professionell bewertet werden. Dazu gehören zum Beispiel späte, ungenaue Einladungen, fehlende Ziele, ungenügende Vorbereitung aller Beteiligten sowie mangelhafte Entscheidungsgrundlagen. Vereinzelt ist auch schlechte Disziplin, Geringschätzung (Unpünktlichkeit, Benützung elektronischer Mittel während der Sitzung, Dreinreden etc.) feststellbar. Wird der rote Faden verloren oder der Zeitplan überschritten, breitet sich Passivität oder Desinteresse, allenfalls Aggression aus, so tragen diese Faktoren ebenfalls zum schlechten Gelingen einer Sitzung bei. Wichtig ist es auch, gegen Schluss der Sitzung zu erkennen, was erreicht wurde und was nicht und ob getroffene Vereinbarungen eingehalten worden sind oder nicht. Ungünstige Räumlichkeiten, schlechte Beleuchtung, zu wenig Sauerstoff oder fehlende funktionierende Hilfsmittel sind Teilaspekte der Infrastruktur, welche den Eindruck der Beteiligten negativ beeinflussen können.

Folgende Faktoren erhöhen die Professionalität bei Gesprächsführungen und Sitzungen:

- **Vorbereitung des Gesprächs:** Viele wissen, dass eine gute Vorbereitung sehr wichtig für das Gelingen eines Gesprächs ist. Dennoch nimmt man sich in der Regel zu wenig Zeit dafür, obwohl eine gute Vorbereitung die Möglichkeit schafft, hohe Effizienz und Effektivität zu erreichen. Gerade routinierte Führungspersönlichkeiten und begnadete Redner glauben oft, sie bräuchten nicht so viel Vorbereitung, was oftmals eine Fehleinschätzung ist.
- **Organisieren der Besprechungspunkte:** Insbesondere für interne Sitzungen sind Ideen und Themen zu sammeln; bei der konkreten Vorbereitung auf eine Sitzung stellt sich jeweils immer die Frage, ob ein Thema überhaupt in einem Meeting behandelt werden soll (und was passiert, wenn es nicht behandelt

wird?). Zudem sind die Schwerpunkte und das Hauptziel der Sitzung zu definieren. Die Konzentration auf das Wesentliche ist manchmal wichtiger, als sich in allzu vielen Detailfragen, welche in einer Sitzung behandelt werden sollten, zu verlieren. Zentral für das Organisieren der Besprechungspunkte ist natürlich die Traktandenliste, in welcher auch das Ziel der Sitzung und das Zeitbudget festgelegt werden können. Grafische Vorbereitungen (zum Beispiel Organigramme, Excel-Tabellen etc.) eignen sich gut, Sachfragen etwas aufzulockern.

- **«Weiche Einflussfaktoren»:** Es ist nichts Neues, dass über 50 Prozent der Entscheide überwiegend emotional gesteuert sind. Wenn also der Vorsitzende oder die Parteien einer Sitzung über etwas referieren, was ihnen nicht liegt oder von dem die Parteien selbst nicht überzeugt sind, so wird das vom Gegenüber respektive von den Sitzungsteilnehmenden wahrgenommen. Selbst wenn sachlich logisch gut argumentiert wird, kann es an der Überzeugung fehlen, falls die Ausdrucksweise oder Ausstrahlung nicht mit dem Gesprochenen übereinstimmt. Authentizität und Körpersprache sind daher wichtige, «weiche» Einflussfaktoren für das Gelingen einer Sitzung. Dazu gehört auch die Fähigkeit, dem anderen zuhören zu können, ohne ihn zu unterbrechen und allenfalls Verständnisfragen zu stellen. Die bewusste Wahrnehmung (mit «Augen und Ohren») hilft dabei, die Verhandlungspartner besser zu erkennen und insbesondere bei Kundengesprächen die Empathie zu fördern. Empathie und das Eingehenkönnen auf Kunden ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor von KMU-Unternehmen.
- **Gesprächsführung:** Mit einer guten Vorbereitung sind die besten Voraussetzungen für eine optimale Durchführung eines Gesprächs geschaffen. Aufgrund der grossen Vielfalt von Gesprächsarten und Themen sind Gesprächsführungen sehr individuell. Allgemein gibt es verschiedene Kommunikationsebenen:
 - Sachinhalt: Die Sachinformation steht im Vordergrund, es geht um Daten, Fakten und Sachverhalte, wir können entscheiden, ob etwas zutreffend relevant oder ausreichend ist.
 - Selbstkundgabe: Jede Äusserung enthält eine Selbstkundgabe, einen Hinweis dar-

- auf, was in der Person vorgeht, wie sie sich fühlt, wie ihre Rolle aussieht. Je mehr ein KMU-Inhaber auf die Selbstkundgabe eines Klienten achtet, desto grösser werden die Empathie und die persönliche Kundenbindung.
- Beziehungsseite: Durch die Art, wie etwas formuliert wird, in welchem Tonfall, mit welcher Mimik, gibt jemand auch zu erkennen, wie er zum Gegenüber steht, was er von ihm hält. Auch das Erkennen dieser Seite fördert die Empathie und die Kundenbindung.
 - Appellseite: In dieser Ebene geht es um Wünsche, Appelle, Ratschläge, Handlungsanweisungen, Lösungshinweise. Ein Appell kann offen oder auch verdeckt formuliert werden.

Bei der Kommunikation geht es immer darum, den andern zu verstehen. Es hilft deshalb – wenn etwas nicht klar ist, egal, auf welcher Beziehungsebene – konkret beim andern nachzufragen oder einen Appell an ihn zu richten. Dies schafft Transparenz und erhöht die Möglichkeit, dass zu fällende Entscheidungen von allen Beteiligten getragen werden.

2.1.2 Unsere Empfehlung

Je nach Branche und Gesprächsart können der Ablauf und die Struktur eines Gesprächs sehr unterschiedlich sein. Die nachfolgend aufgezeigte Checkliste für eine professionelle Gesprächsführung bezieht sich typischerweise auf ein Dienstleistungs-KMU in der Treuhandbranche für ein Gespräch mit einem Kunden.

• Gesprächsvorbereitung:

1. Infos von unseren Kunden zusammentragen aus bisherigen Gesprächen. Bei Neukunden unbedingt via Internet Informationen beschaffen, damit man sehr gut vorbereitet ist.
2. Aktuelle Situation für das bevorstehende Gespräch:
 - Vorgeschichte (welchen Einfluss haben frühere Verhandlungen, Abschlüsse und Steuererklärungen des Vorjahres etc.).
 - Thematische Struktur (worum geht es konkret, welche Themen sollen besprochen werden, was gehört zu unserer Aufgabe, was nicht?).

- Zwischenmenschliche Struktur (wer wird teilnehmen, in welcher Funktion, in welcher Rolle sind die Personen anwesend?).
- 3. Traktandenliste, eventuell Fragenkatalog vorbereiten.
- 4. Visuelle Mittel verwenden, z. B. Grafiken, Excel-Tabellen etc.

• Zielsetzung für das Gespräch

1. Was könnte das Ziel, die Wünsche und der Nutzen für den Kunden sein, sowohl fachlich wie auch persönlich? Ihn am Anfang oder im Laufe der Sitzung nach seinen Zielen befragen. Die Ziele und vorab der Zeitrahmen für das Gespräch aus der Sicht des Kunden sind abzuklären mit konkreten Fragestellungen an ihn.
2. Was sind unsere Ziele (Hauptziele/Nebenziele etc.) für dieses Gespräch? Es muss stets das Ziel sein, dem Kunden einen Mehrwert zu bieten (zum Beispiel Steuereinsparung, Abnahme von Deklarationsarbeiten etc.). Es darf auch auf andere Dienstleistungspalotten von uns hingewiesen werden. Welcher Zeitrahmen ist für uns möglich?
3. Zielsetzung für jede Art von Gespräch (auch Personalgespräche etc.) müssen SMART+PS sein, dies bedeutet
 - S = Spezifisch
 - M = Messbar
 - A = Anspruchsvoll
 - R = Realistisch
 - T = Terminiert
 - +
 - P = Positiv
 - S = Sinnvoll.

Auch wenn diese «SMART+PS»-Stichworte wohl etwas «verkäuferisch» erscheinen, sie können auf originelle Art und Weise hilfreich sein, konkrete, realistische, aber auch anspruchsvolle und messbare Ziele präziser zu formulieren.

• Gesprächsführung:

1. Der Sachverhalt muss stets genau ermittelt werden, falls Unklarheiten bestehen, braucht es auch Fragen und Fragestellungen gegenüber dem Kunden, welche gezielt und konkret sein sollten. Bei gewissen Themenbereichen sind folgende Frageführungen unter Umständen sinnvoll:



- Die Frage nach den Ursachen (weshalb ist diese Situation beim Kunden entstanden, zum Beispiel warum möchte er kein Testament verfassen?). Was sind seine Ansichten?
 - Die Möglichkeit von Auswirkungen darlegen (zum Beispiel rechtliche Konsequenzen bei fehlendem Testament privat und geschäftlich).
2. Gesetzliche Grundlagen und/oder Praxis: Selbstverständlich müssen wir als Fachpersonen immer wieder auf gesetzliche Grundlagen und Praxishinweise (korrekte Steuererklärung und Buchhaltung, Einhaltung von wichtigen Grundsätzen, erbrechtliche Grundlagen etc.) hinweisen.
 3. Brainstorming: Mit dem Klienten können im Rahmen eines Brainstormings verschiedene Varianten diskutiert werden (zum Beispiel welche Steuerplanungsinstrumente kommen in Betracht).
 4. Lösungsvorschläge: Ausgehend von vielfach verschiedenen Lösungsvorschlägen ist eine konkrete Lösung (allenfalls mehrere) in Betracht zu ziehen (z. B. ich würde selber das so und so machen). Die eigene Dienstleistungspalette und Qualität des konkreten KMU-Betriebes dürfen ebenfalls in ein Kundengespräch eingestreut werden.
5. Konkretes Vorgehen. Ausgehend von einem speziellen Lösungsansatz stellt sich stets die Frage:
 - Wer macht was?
 - Was inhaltlich genau, allenfalls in welchem Zeitrahmen?
 - Bis wann genau?
- **Gesprächsnachbearbeitung:**
 1. Überprüfen, ob die inhaltlichen Gesprächsziele erreicht worden sind.
 2. Kontrollieren, ob die Zeit eingehalten und richtig nachgetragen worden ist.
 3. Aktennotiz erstellen und im EDV-System und in den Akten ablegen.
 4. Aufgaben terminieren und eventuell ins Team delegieren und überwachen.
- Sollten Sie Interesse am Thema «Professionelle Gesprächsführung» haben, so können wir Ihnen gerne ergänzende Literatur zur Verfügung stellen.



FOTO: FOTOLIA.COM/COLOURS-PIC

2.2 VERLUSTVERRECHNUNG IM STEUERRECHT

2.2.1 Die Praxis

Einen Verlust zu erwirtschaften, gehört grundsätzlich nicht zur Zielsetzung einer Unternehmung oder eines Selbständigerwerbenden und bringt wenig Positives mit sich. Einen positiven Nebeneffekt finden wir im Steuerrecht in Bezug auf die Verlustverrechnung.

- Juristische Personen können verzeichnete Verluste vom erzielten Reingewinn abziehen. Die Verluste aus 7 der Steuerperiode vorangegangenen Geschäftsjahren dürfen für den Abzug berücksichtigt werden, sofern diese nicht bereits zu einem früheren Zeitpunkt hätten verwendet werden können (Artikel 70 StG). Die Verluste sind in der Reihenfolge ihrer Entstehung zu verrechnen.
- Diese Möglichkeit findet auch bei der selbständigen Erwerbstätigkeit Anwendung. Die Geschäftsverluste aus den 7 der Steuerperiode vorangegangenen Geschäftsjahren können dem steuerbaren Einkommen abgezogen werden, sofern diese Verluste nicht bereits zu einem früheren Zeitpunkt hätten verwendet werden können (Artikel 29 StG). Die Verrechnung erfolgt hier zuerst mit dem übrigen Einkommen (davon ausgenommen sind Einkünfte, die gesondert vom übrigen Einkommen besteuert werden) innerhalb derselben Bemessungsperiode, die danach verbleiben-

den Verluste werden auf die Folgejahre vorgetragen.

- Bei der Verlustverrechnung gilt der Grundsatz, dass Verluste stets im nächstmöglichen Jahr mit Gewinn zu verrechnen sind (sog. «Verrechnungszwang»). Dieser Grundsatz wurde im Jahr 2014 vom Bundesgericht bekräftigt (Urteil vom 29.04.2014, 2C_696/2013). Ein Unternehmen machte in den Steuererklärungen 2005, 2006 und 2007 Verlustvorträge geltend, die bereits in der Steuererklärung 2004 hätten erfolgen müssen. Die Verrechnung der Verlustvorträge wurde deshalb nicht akzeptiert. Das Bundesgericht hielt fest, dass ein Abzug nur dann zulässig ist, wenn der Verlust in den vorangegangenen Jahren nicht hätte bereits berücksichtigt werden können. Verlustverrechnungen können nicht in einer späteren Steuerperiode nachgeholt werden.
- Gewinne, die von der Steuerbehörde veranlagt wurden und rechtskräftig sind, gelten grundsätzlich als endgültig und abgeschlossen. Im Gegensatz dazu sind Verluste, die ebenfalls von der Steuerbehörde veranlagt wurden und rechtskräftig sind, nur als eingeschränkt abgeschlossen zu betrachten. Diese Handhabung kommt in der Praxis vermehrt bei Bücherrevisionen (Buchprüfungen, Revisionen



§ 70 Abs. 1 StG (Zürcher Steuer-

gesetz): Vom Reingewinn der Steuerperiode können Verluste aus 7 der Steuerperiode vorangegangenen Geschäftsjahren abgezogen werden, soweit sie bei der Berechnung des steuerbaren Reingewinns dieser Jahre nicht berücksichtigt werden konnten.

durch die Steuerbehörde) vor. Zum Beispiel verzeichnet ein Unternehmen in den Jahren 2007 bis 2010 Verluste, die in den darauf folgenden Jahren 2011 und 2012 mit den erzielten Gewinnen verrechnet werden können. Die Jahre 2007 bis 2010 sind rechtskräftig. Die Steuerbehörde kündigt für die Jahre 2011 und 2012 eine Bücherrevision an. Die Prüfung der Steuerbehörde umfasst nicht nur die Jahre 2011 und 2012, sondern auch die Jahre 2007 bis 2010 werden bezüglich eines korrekten Verlustverrechnungsabzugs überprüft. Die Jahre 2007 bis 2010 können aus Sicht der Unternehmung nicht als vollständig abgeschlossen betrachtet werden.

- Für Unternehmen mit Sitz im Kanton Zürich gilt, dass Gewinne auf Liegenschaften der Grundstückgewinnsteuer unterliegen, die separat erhoben wird. Verluste aus der Geschäftstätigkeit können somit nicht mit diesen Gewinnen verrechnet werden. Der Regierungsrat möchte dies ändern (Medienmitteilung vom 08.01.2015), da Unternehmen, die im Kanton Zürich eine Liegenschaft veräussern, ihren Sitz aber in einem andern Kanton haben, Verluste bei der Grundstückgewinnsteuer zur Verrechnung bringen können. Diesen Nachteil möchte der Regierungsrat für Zürcher Firmen aus dem Weg räumen. Die Verrechnung von Verlusten wäre bei der Grundstückgewinnsteuer für alle Unternehmen im Kanton Zürich möglich.
- Die steuerpflichtige Person hat bei einem Domizilwechsel im Inland ein Anrecht, die Verluste, welche vor dem Wechsel entstanden sind, im bisherigen Rahmen weiterhin geltend zu machen. Eine Überbesteuerung als Folge der Mobilität wird demnach verhindert.
- Beim Übergang von der Holdingbesteuerung zur ordentlichen Besteuerung können Verluste, die vor dem Wechsel entstanden sind,

nicht mehr verrechnet werden. Das ist eine Folge davon, dass es möglich ist, die vorhandenen stillen Reserven beim Übergang ohne Steuerfolgen zu realisieren.

- Selbständigerwerbende können Geschäftsverluste bei der Berechnung des für die AHV-Beitragspflicht massgebenden Einkommens berücksichtigen. Jedoch nur Verluste, die im jeweiligen oder vorangegangenen Jahr eingetreten und verbucht worden sind.
- Der Entwurf des Unternehmenssteuerreformgesetzes III sieht für das Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG) und für das Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) bezüglich Verlustverrechnung vor, dass Verluste neu für eine unbeschränkte Zeit vortragen werden können. Jedoch beschränkt sich die jährliche Verlustverrechnung auf 80 Prozent des Nettoeinkommens respektive Reingewinns. Die Vernehmlassung läuft bis zum 31.01.2015.

2.2.2 Unsere Empfehlung

Eine Verlustverrechnung sollte auf jeden Fall sofort geltend gemacht werden und nicht aufgeschoben oder als Möglichkeit der Steueroptimierung betrachtet werden.

Die Verlustverrechnung kann Teil der Steuerplanung sein. Es empfiehlt sich in diesem Zusammenhang, mit legaler Bildung und Auflösung von stillen Reserven kontinuierlich Gewinne auszuweisen. Da wie oben erwähnt Gewinne, die rechtskräftig sind, als endgültig und abgeschlossen betrachtet werden können. Diese Sicherheit liegt bei einem Verlust nicht vor.

Wir empfehlen Ihnen, Verluste sauber aufzuzeichnen und zu dokumentieren, damit diese problemlos geltend gemacht werden können und keine Verluste vergessen gehen.

2.3 KONTORAHMEN 2015

2.3.1 Die Praxis

Seit dem 1. Januar 2015 gilt, nach einer Übergangsfrist von 2 Jahren, das neue Rechnungslegungsrecht (nRLR) in der Schweiz. Die Kernpunkte befassen sich mit Bewertung und Gliederungsvorschriften, Kontorahmen, Anhang zur

Jahresrechnung sowie Minderheiten. In diesem Beitrag möchten wir die Thematik «Kontorahmen 2015» genauer anschauen.

In der Schweiz gibt es 2 Varianten von Kontorahmen, den Käfer und das KMU. Der Hauptunterschied dieser beiden Kontorahmen liegt in der



Steuerplanung für KMU-Unternehmer (siehe Fachbeitrag in unserem Infobulletin Nr. 43 vom Januar 2014).



Neues Rechnungslegungsgesetz 2013 (siehe Infos 2.3 aus der Treuhandpraxis in unserem Infobulletin Nr. 41 vom Januar 2013).

Klassierung der Erfolgsrechnungskonti. Zur Veranschaulichung haben wir die beiden Kontorahmen gegenübergestellt (siehe Tabelle 1).

Das nRLR verlangt eine gewisse Minimalanforderung an die Erfolgsrechnung (ER), es ist möglich, diese als Produktions- oder Absatzerfolgsrechnung darzustellen. Die Minimalanforderung an eine Produktionserfolgsrechnung (PER) sieht wie folgt aus (siehe Tabelle 2).

Da in den meisten kleineren KMU keine separate Betriebsbuchhaltung geführt wird, macht es keinen Sinn, die Absatzerfolgsrechnung (welche eine Betriebsbuchhaltung verlangt) genauer anzuschauen.

Vergleicht man die PER mit dem Käfer, wird ersichtlich, dass die PER gleich aufgebaut ist wie die ER des KMU-Kontorahmens. Damit wir die verlangten Minimalanforderungen der PER einhalten können, haben wir uns entschieden, alle Käfer-Kontorahmen in KMU-Kontorahmen umzuwandeln. Das bedeutet, dass nicht nur der Kontorahmen geändert wird, sondern auch die Kontonummern. Über den genauen Ablauf der Umstellung erfahren Sie mehr unter Punkt 2.3.2.

Für Kunden, welche bereits mit dem neuen KMU-Kontorahmen arbeiten, gibt es minimale Anpassungen. Die grösste Anpassung findet sich in der Klasse 6; die Abschreibungen wurden mit dem

Finanzaufwand und Finanzertrag getauscht. Über den genauen Ablauf der Umstellung erfahren Sie ebenfalls mehr unter Punkt 2.3.2 (siehe Tabelle 3).

2.3.2 Unsere Empfehlung

• Ablauf Buchhaltungen mit Käfer-Kontorahmen:

Momentan kann im Geschäftsjahr 2015 mit den alten Kontonummern weitergebucht werden. Sobald wir den definitiven Jahresabschluss 2014 erstellt und besprochen haben, werden wir in unserem Buchhaltungssystem die Buchhaltung kopieren und mit dem neuen Kontorahmen einlesen. Nach dem Einlesen werden wir Ihnen einen neuen Kontoplan mit Ihren spezifischen Konti zustellen.

• Ablauf Buchhaltungen mit KMU-Kontorahmen:

Auch in diesem Fall kann im Geschäftsjahr 2015 weitergebucht werden, die Anpassung erfolgt gleich wie bei den Buchhaltungen, die mit einem Käfer-Kontoplan eingerichtet sind.

Wie erwähnt haben wir in diesem Beitrag nur die Anpassung des Kontorahmens angeschaut. Es gibt noch weitere Änderungen im nRLR, die wir falls nötig mit Ihnen bei der nächsten Abschlussbesprechung anschauen können.

1 KONTORAHMEN		
Klasse	Käfer	KMU
3	Waren- und Materialaufwand	Betrieblicher Ertrag aus Lieferungen und Leistungen
4	Übriger Betriebsaufwand	Aufwand für Material, Handelswaren, Dienstleistungen und Energie
5	–	Personalaufwand
6	Betriebsertrag	Übriger betrieblicher Aufwand, Abschreibungen und Wertberichtigungen sowie Finanzergebnis
7	Neutraler Aufwand und Ertrag	Betrieblicher Nebenerfolg
8	Abschlusskonten	Betriebsfremder, ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag
9	–	Abschluss

2 | PRODUKTIONSERFOLGSRECHNUNG GEMÄSS nRLR

Klasse	Ertrag
3	Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen
3	Bestandesänderung an unfertigen und fertigen Erzeugnissen sowie an nicht fakturierten Dienstleistungen

Klasse	Aufwand
4	Materialaufwand
5	Personalaufwand
6	Übriger betrieblicher Aufwand
6	Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens
6	Finanzaufwand und Finanzertrag
7	Betriebsfremder Aufwand und Ertrag
8	Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag
8	Direkte Steuern

3 | KMU-KONTORAHMEN

Klasse	alt	neu (nRLR)
6	Sonstiger Betriebsaufwand Klasse	Übriger betrieblicher Aufwand und Wertberichtigungen sowie Finanzergebnis
60	Raumaufwand	Raumaufwand
61	Unterhalt, Reparaturen, Ersatz (URE), Leasingaufwand mobile Sachanlagen	Unterhalt, Reparaturen, Ersatz (URE), Leasingaufwand mobile Sachanlagen
62	Fahrzeug- und Transportaufwand	Fahrzeug- und Transportaufwand
63	Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren, Bewilligungen	Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren, Bewilligungen
64	Energie- und Entsorgungsaufwand	Energie- und Entsorgungsaufwand
65	Verwaltungs- und Informatikaufwand	Verwaltungs- und Informatikaufwand
66	Werbeaufwand	Werbeaufwand
67	Übriger Betriebsaufwand	Sonstiger betrieblicher Aufwand
68	Finanzerfolg	Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens
69	Abschreibungen	Finanzaufwand und Finanzertrag

3 BESTEUERUNG VON PRIVATEM LIEGENSCHAFTSBESITZ

Der Besitz einer oder mehrerer Liegenschaften von einer Privatperson bewirkt vielschichtige Steuerfolgen, mit welchen sich dieser Fachbeitrag befasst.

3.1 EINLEITUNG

Der Erwerb von privatem Liegenschaftseigentum ist ein Traumziel von vielen Menschen. In diesem Zusammenhang stellt sich oft die Frage, ob sich dieser Liegenschaftsbesitz auch positiv und steuermindernd auf die jährliche Steuerbelastung auswirkt.

Es ist tatsächlich so, dass sich der private Liegenschaftsbesitz – sei es als Eigentümer oder als Nutzniesser – auf die jährlichen Steuerfaktoren auswirkt. Wer eine Liegenschaft vermietet, versteuert die Mieteinnahmen als Einkommen. Wer

sein Haus selber bewohnt, verzichtet auf Mieteinnahmen und muss dafür den sogenannten Eigenmietwert versteuern. In beiden Fällen kann man Unterhaltskosten abziehen, entweder die effektiv jährlich anfallenden Kosten oder eine Pauschale von den Mieteinnahmen. Zusätzlich können die Hypothekarzinsen vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Mit diesem Steuersystem profitieren Hausbesitzer, die viele Unterhaltskosten haben (sofern sie abzugsberechtigt sind). Eine hohe Hypothek und die damit zusammenhängen-



den hohen Schuldzinsen führen zu einer Verringerung des jährlichen, steuerbaren Einkommens. Das Nachsehen haben Hausbesitzer, deren Schuldzinsen und Unterhaltskosten zusammengerechnet tiefer ausfallen als der Eigenmietwert beziehungsweise ihre Mieteinnahmen. Ihre Einkommenssteuern fallen höher aus, als wenn sie kein Haus hätten. Als weiterer wichtiger Einflussfaktor kommt die Höhe des übrigen steuerbaren Einkommens hinzu. Bei einem gesamten steuerbaren Einkommen von CHF 150 000.00 hat ein verheirateter, reformierter Steuerpflichtiger mit Wohnsitz in der Stadt Zürich eine Grenzsteuerbelastung von rund 40 Prozent. Machen beispielsweise die zusammengerechneten Mieteinnahmen abzüglich Unterhaltskosten und Schuldzinsen einen Mehrbetrag von CHF 20 000.00 aus, so beträgt das steuerbare Einkommen mit Liegenschaft CHF 170 000.00 und es muss mit einer Mehrbelastung an jährlichen Steuern von CHF 8 000.00 gerechnet werden. Im umgekehrten Fall (Verminderung des steuerbaren Einkommens um CHF 20 000.00) ist natürlich von einer Reduktion des Einkommens auszugehen. In beiden Fällen

kommt es auf die Höhe des übrigen Einkommens und die Progression an.

Bei der Vermögenssteuer ist der Besitzer einer Immobilie tendenziell im Vorteil, weil meistens nicht der Kaufpreis oder effektive Verkehrswert massgebend ist, sondern der Steuerwert, welcher zwischen 10 und 40 Prozent tiefer sein kann und daher im Vergleich zum Wertschriftenvermögen geringere Vermögenssteuern zur Folge hat. Allerdings fallen die Vermögenssteuern betragsmässig weit weniger ins Gewicht als die Einkommenssteuern.

Liegenschaften sind grundsätzlich am Ort der gelegenen Sache zu versteuern. Befindet sich der Wohnsitz im Kanton Zürich und die Liegenschaft im Tessin, so findet eine Steuerauscheidung zwischen den Kantonen statt und die Liegenschaftserträge, abzüglich Unterhaltskosten, werden im Kanton Tessin versteuert. Die Schuldzinsen werden prozentual nach Lage der Aktiven auf die Kantone verteilt. Unser Fachbeitrag wird sich allerdings schwerpunktmässig auf den privaten Liegenschaftsbesitz im Kanton Zürich beziehen.

3.2 EINGRENZUNG DES THEMAS

Die Thematik Steuern und Liegenschaften ist ein derart grosses und komplexes Rechtsgebiet, dass sich eine Eingrenzung des Fachbeitrags mit dem Schwerpunkt «Besteuerung von privatem Liegenschaftsbesitz» aufdrängt. Folgende Themenbereiche werden daher nicht behandelt:

- **Kauf und Verkauf von Liegenschaften:** Wer eine Liegenschaft verkauft, hat in der Regel die kantonal geregelte Grundstückgewinnsteuer zu entrichten. Diese Steuer kann für den Verkäufer im Einzelfall sehr hoch sein. Je kürzer die Zeitspanne zwischen Kauf und Verkauf der Liegenschaft und je höher der Gewinn, desto grösser fällt die Steuer im Verhältnis zum Gewinn aus. Ein Gewinn von CHF 500 000.00 wird zum Beispiel im Kanton Zürich bei einer Besitzdauer von 10 Jahren mit rund CHF 152 000.00 besteuert. In einigen Kantonen fallen bei einem Verkauf der Liegenschaft auch die Handänderungssteuern zusätzlich an, diese sind unter anderem in den Kantonen Zürich, Zug und Schwyz abgeschafft worden.
- **Andere Halteformen von Liegenschaften:** Liegenschaften können unter bestimmten Voraussetzungen auch im Geschäftsvermögen gehalten werden (mit der Möglichkeit, Abschreibungen auf die Liegenschaften zu tätigen) und auch in eine juristische Person (wie zum Beispiel AG oder GmbH) eingebracht werden. Diese Thematik kann sehr komplex werden und wird in diesem Fachbeitrag ebenfalls nicht behandelt.
- **Gesamte Schweiz:** Auch wenn sich die Grundsätze betreffend Liegenschaftsbesteuerung wegen der Steuerharmonisierung in allen Kantonen angenähert haben, so gibt es doch verschiedene, kantonale Unterschiede. Wir fokussieren daher unseren Fachbeitrag auf die gesetzlichen Grundlagen im Kanton Zürich mit Einbezug der Direkten Bundessteuer.
- **Andere steuerbare Einkommen:** Zu den steuerbaren Einkommen aus unbeweglichem Vermögen gehören auch Einkünfte aus Bauverträgen, Ausbeutung von Kies etc., diese Themen werden nicht behandelt.



§ 21 Abs. 1 StG (Zürcher Steuergesetz):

Steuerbar sind alle Erträge aus unbeweglichem Vermögen, insbesondere:

- a) alle Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung, Nutznießung oder sonstiger Nutzung,
- b) der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die dem Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen.



www.steuern.ch:

Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2009 (Weisung 2009) vom 12. August 2009.

3.3 STEUEREINKÜNFTE

3.3.1 Gesetzliche Grundlagen

Im Kanton Zürich sind die Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen (Liegenschaften) im Zürcher Steuergesetz geregelt (§ 21, Abs. 1, lit. a und b StG). Bei der Bundessteuer besteht ein deckungsgleicher Artikel (Art. 21, Abs. 1 lit. a und b DBG).

Die Eigentumsübertragung (zum Beispiel des Vaters) der Tochter (mit Beibehaltung der vollen Nutznießung für den Vater) bewirkt, dass er weiterhin alle steuerbaren Einkünfte und Vermögen in der eigenen Steuererklärung zu deklarieren und zu versteuern hat. Besteht hingegen nur ein Wohnrecht (zum Beispiel auf eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus), so findet eine andere Besteuerung als bei der vollen Nutznießung statt. Für den Wohnberechtigten kommt nur eine Besteuerung für die Eigennutzung infrage.

3.3.2 Eigenmietwert

- **Bewertung des Eigenmietwertes:** Als steuerbares Einkommen ist der Wert der Eigennutzung (Eigenmietwert) bei Einfamilienhaus- und Stockwerkeigentümern zu deklarieren. Gestützt auf die gesetzlichen Grundlagen im

Kanton Zürich darf der Eigenmietwert auf maximal 70 Prozent des Marktwertes (vom Mietzins) festgelegt werden. Es besteht eine umfangreiche Weisung des Regierungsrates ab Steuerjahr 2009.

Das Steueramt am Ort der Liegenschaft stellt die Bewertung zu respektive sie ist bei dieser Gemeinde erhältlich.

- **Eigengebrauch als Voraussetzung:** Sobald ein Eigentümer oder Nutzniesser einer Liegenschaft ein jederzeitiges Verfügungsrecht über die Liegenschaft hat, wird ein Eigenmietwert als Einkommen aufgerechnet, dies gilt auch für Ferien- oder Zweitwohnungen. Wer sich also nur gelegentlich in seiner Ferienwohnung aufhält, muss sich einen Eigenmietwert aufrechnen lassen (genauso und allenfalls zusätzlich zum Eigenmietwert am Wohnsitz). Anders verhält es sich dagegen, wenn es dem Eigentümer am Willen fehlt, sich die Liegenschaft zur eigenen Nutzung vorzubehalten, die Nutzung vielmehr aus äusseren Gründen unterbleibt (zum Beispiel weil sich trotz ernsthafter Bemühungen kein Mieter finden lässt oder weil die Wohneinheit infolge Umbaus nicht oder



nur teilweise nutzbar ist oder wenn zum Beispiel das Gebäude leer steht, da es zum Verkauf bestimmt ist). In diesen Fällen wird kein Eigenmietwert aufgerechnet.

- **Eigenmietwert bei Mehrfamilienhäusern:** Bewohnt der Steuerpflichtige eine Wohnung in seinem eigenen Mehrfamilienhaus, so ist als Eigenmietwert im Liegenschaftsverzeichnis 70 Prozent des Mietzinses einzusetzen, den er bei Vermietung der Wohnung von einem Dritten erhalten würde.
- **Unternutzungsabzug:** Auf den errechneten Eigenmietwert kann in Ausnahmefällen ein Einschlag gewährt werden, wenn der Eigentümer einer Liegenschaft infolge Verminderung des Wohnbedürfnisses (zum Beispiel Wegzug der Kinder) nur noch einen Teil seines Wohneigentums nutzt. Die Praxis geht davon aus, dass bei Wohneigentum mit 4 bis 6 Zimmern eine Unternutzung nicht vorliegt, wenn zwei oder mehrere Personen darin wohnen. Ist die Zimmerzahl höher und/oder wohnt nur eine Person im Haus, so sind die Chancen gut, einen Unternutzungsabzug geltend zu machen. In der Praxis haben sich dazu bestimmte Formeln eingespielt.
- **Härtefälle:** Auf den errechneten Eigenmietwert kann in Härtefällen ein Einschlag gewährt werden, wenn der Eigenmietwert höher ist als ein Drittel der Einkünfte, welche dem Eigentümer der Liegenschaft und den zu seinem Haushalt gehörenden selbständig steuerpflichtigen Personen (volljährige Kinder, Konkubinatspartner) zur Deckung der Lebenshaltungskosten zur Verfügung stehen.
- **Verwandtenmietzins:** Es im Alltag nicht aussergewöhnlich, dass ein Hauseigentümer einem Verwandten sein Haus oder Stockwerk-

eigentum zu einem günstigeren Zins vermietet. Beträgt dieser günstigere Mietzins weniger als 50 Prozent des Eigenmietwertes, so wird dem Eigentümer der volle Eigenmietwert aufgerechnet. Wenn jedoch der Verwandtenmietzins mehr als 50 Prozent des Eigenmietwertes beträgt, so toleriert das Steueramt in der Regel diesen günstigeren Verwandtenmietzins als steuerbares Einkommen (anstelle des höheren Eigenmietwertes).

- **Streit vor Steuergerichten:** In der Praxis ist es verschiedentlich vorgekommen, dass unzufriedene Hauseigentümer die Steuergerichte eingeschaltet haben wegen der Höhe des Eigenmietwertes (zum Beispiel Antrag auf Herabsetzung infolge Lärmemissionen). Leider sind erfahrungsgemäss die Chancen für eine erfolgreiche Einsprache sehr gering, vor allem wenn als Einzelkämpfer vorgegangen wird.

3.3.3 Miet- und Pachtzinse

Wird eine Liegenschaft vermietet, so sind sämtliche Miet- und Pachtzinseinnahmen steuerbar. Zu diesen Einnahmen werden die Entschädigungen der Mieter für Heizung, Warmwasser und Treppenhausreinigung nicht dazugerechnet, soweit diese die tatsächlichen Aufwendungen nicht übersteigen.

Auch Einkünfte aus Untervermietung sowie Unterverpachtung sind steuerbar, wobei die entsprechenden Aufwendungen des Untervermieters (oder Unterverpächters) als Kosten abzugsfähig sind. Ebenso ist die Vermietung von möblierten Zimmern, Wohnungen und Häusern in den meisten Fällen als steuerbarer Vermögensertrag zu qualifizieren.

3.4 STEUERABZÜGE

3.4.1 Gesetzliche Grundlagen

Das Zürcher Steuergesetz enthält in § 30 klare gesetzliche Grundlagen, welche Abzüge bei Liegenschaften im Privatvermögen zulässig sind. Die analogen Bestimmungen sind in § 32 DBG (bei der Bundessteuer) gesetzlich verankert.

Bei Liegenschaften im Privatvermögen hat der Abzug entweder im Zeitpunkt der Fälligkeit oder

im Zeitpunkt der Zahlung der Schuld zu erfolgen. An der einmal getroffenen Wahl ist festzuhalten. In der Praxis üblicher ist der Abzug im Zeitpunkt der Zahlung.

Weitverbreitet ist die Auffassung, alle Kosten im Zusammenhang mit der eigenen privaten Liegenschaft seien entweder bei den Einkommenssteuern (insbesondere werterhaltende Kosten)



§ 30 Abs. 2 StG: Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Den Unterhaltskosten sind Investitionen gleichgestellt, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, soweit sie bei der Direkten Bundessteuer abzugsfähig sind.



FOTO: FOTOLIA.COM/SCHLERNER

oder aber als Anlagekosten (wertvermehrnde Kosten) bei einem späteren Verkauf bei der Grundstückgewinnsteuer abziehbar. Das Steueramt hat in letzter Zeit vermehrt geltend gemacht, dass es auch nicht abziehbare Lebenshaltungskosten im Zusammenhang mit der Liegenschaft gebe. Wenn zum Beispiel kurz nach dem Kauf einer bestehenden Immobilie das praktisch neue Bad ersetzt wird, weil es nicht gefällt, handelt es sich um Lebenshaltungskosten, welche nicht abziehbar sind.

Zum Vorteil vieler Steuerpflichtiger ist im Kanton Zürich ab Steuerperiode 2010 die sogenannte Dumont-Praxis aufgehoben worden. Die Dumont-Praxis besagte ursprünglich nach der Bundesgerichtspraxis, dass die Kosten für Unterhaltsarbeiten, die unmittelbar nach dem Grundstückserwerb vorgenommen werden (in den ersten 5 Jahren seit Erwerb), grundsätzlich nicht vom Einkommen abgezogen werden können. Durch die Abschaffung dieser Dumont-Praxis können die Kosten von neu erworbenen Liegenschaften wieder voll abgezogen werden, sofern sie werterhaltend sind.

3.4.2 Pauschalabzug

Der Steuerpflichtige kann für Liegenschaften im Privatvermögen anstelle der tatsächlichen Kos-

ten und Prämien einen Pauschalabzug geltend machen, dieser beträgt 20 Prozent vom Bruttomiettertrag beziehungsweise Eigenmietwert.

Der Steuerpflichtige kann in jeder Steuerperiode und für jede Liegenschaft zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und dem Pauschalabzug wählen. Durch diese gesetzliche Bestimmung entstehen steuerplanerische Spielräume (siehe dazu hinten, Ziffer 3.7.3).

Ein Pauschalabzug kommt nicht in Betracht für Liegenschaften, die ganz oder vorwiegend geschäftlich genutzt werden. Eine vorwiegend geschäftliche Nutzung liegt dann vor, wenn die geschäftlichen Miet-/Pachteinnahmen mehr als 50 Prozent der gesamten Mieteinnahmen (inklusive eines allfälligen Eigenmietwertes) ausmachen.

3.4.3 Unterhaltskosten

- **Reparaturen und Renovationen** (Unterhaltskosten im engeren Sinne): Werterhaltende Aufwendungen sind abzugsfähig, das heisst, wenn sie der Erhaltung der bisherigen Werte dienen. Dabei bleibt eine Liegenschaft in ihrer Gestaltung und Zweckbestimmung unverändert. Abzugsfähige Unterhaltsaufwendungen weisen die Eigenschaft auf, dass sie



Eigenmietwert 2009/ Abschaffung der Dumont-Praxis

(siehe Infos 1.1 aus der Treuhandpraxis im Infobulletin Nr. 35 vom Januar 2010).

nach gewissen Zeitabständen erneut zu tätigen sind. Demgegenüber sind wertvermehrnde Aufwendungen nicht abzugsfähig, sie stellen keine Unterhaltskosten dar und können demnach bei der Einkommenssteuer nicht in Abzug gebracht werden. Solche wertvermehrnde Aufwendungen sind aber bei der Grundstücksgewinnsteuer als Anlagekosten anrechenbar. Wertvermehrnde Aufwendungen sind solche, welche die Liegenschaft dauernd in einen besseren Zustand versetzen, das heisst, dass sie die Liegenschaft in den Standard einer besser ausgestalteten, wertvolleren Liegenschaft aufrücken lassen.

In einem detaillierten, 17-seitigen Merkblatt des Kantonalen Steueramtes Zürich sind alle Kriterien aufgelistet, insbesondere gibt es einen umfassenden Abgrenzungskatalog, welcher je nach Art der zu leistenden Investition eine Aufteilung vornimmt zwischen abzugsfähigen Unterhaltskosten und nicht abzugsfähigen Kosten.

Handelt es sich um einen Ersatz eines bestehenden Gebäudeteils (zum Beispiel eine neue hochwertige Küche), ist die Zuweisung zum abzugsfähigen Liegenschaftsunterhalt oder zu den wertvermehrnden Investitionen oft nicht klar beziehungsweise die Investition beinhaltet Komponenten des Liegenschaftsunterhaltes (zum Beispiel Ersetzen defekter Küchenschränke) wie auch Wertvermehrungen (zum Beispiel neue Elektrogeräte wie Backofen oder Steamer, welche derartig bisher nicht vorhanden waren). In diesen Fällen ist eine Aufteilung (zum Beispiel 2/3 als abzugsfähige Unterhaltskosten, 1/3 als wertvermehrnde Investitionen) in der Praxis durchaus üblich und wird auch toleriert. Allerdings kommt es auch auf das Ermessen des jeweiligen Steuerkommissärs an, wie er eine solche Aufteilung beurteilt.

- **Betriebskosten einschliesslich Versicherungsprämien:** Betriebskosten sind Aufwendungen, die mit dem Besitz einer Liegenschaft wirtschaftlich oder rechtlich verknüpft sind. Folgende Kosten können sowohl bei vermieteten wie auch bei selbst genutzten Liegenschaften in Abzug gebracht werden:
 - jährliche Prämien für Versicherungen gegen Sachschaden (Brand, Wasser und Glas) und Haftpflicht (Gebäude);

- Beiträge für den Strassenunterhalt, Strassenbeleuchtung und -reinigung und Dolenreinigung;
- Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds (Art. 712 Abs. 1 ZGB) von Stockwerkeigentümergeinschaften, sofern diese Mittel nur zur Bestreitung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden;
- Ausgaben für nachträglich erstellte Luftschutzbauten sowie für die Beschaffung von obligatorischen Einrichtungen, soweit diese Kosten vom Eigentümer der Liegenschaft getragen werden;
- Ausgaben für bauliche Massnahmen, welche auf behördliche Auflage hin vorgenommen werden, sofern die behördliche Anordnung auf eine Änderung der öffentlichrechtlichen Vorschriften zurückzuführen ist und aus der auferlegten baulichen Vorkehr keine Wertvermehrung resultiert;
- den Erträgen aus Liegenschaften gegenüberstehende Baurechtszinsen.

Bei vermieteten Liegenschaften können im Weiteren die folgenden Kosten geltend gemacht werden:

- mit dem Grundbesitz verbundene jährliche Abgaben: Grundgebühren für Wasser, Abwasser, Entwässerung, Strom, Erdgas, Fernheizung, Kehricht und Feuerschau, soweit diese Kosten nicht auf den Mieter überwälzt, sondern vom Eigentümer getragen werden;
- Verbrauchskosten, soweit diese Kosten nicht auf den Mieter überwälzt, sondern vom Eigentümer getragen werden;
- Kosten für Vermietung, Erhebung der Mietzinse, Betreibungen, Ausweisungen und Prozesse mit Mietern;
- Ausgaben für Reinigung, Beleuchtung und Heizung von Vorräumen, Treppenhaus, Kellerräumen und Estrich in Mietshäusern, soweit diese Kosten vom Hauseigentümer bestritten werden.

Nicht abzugsberechtigt sind bei vermieteten wie bei selbst genutzten Liegenschaften:

- Grundeigentümerbeiträge wie Strassen-, Trottoir-, Dolen-, Werkleitungs-, Perimeterbeiträge und Kanalisationsanschlussgebühren;



www.steueramt.zh.ch: Siehe Merkblatt des Kantonalen Steueramtes über die steuerliche Abzugsfähigkeit von Kosten für den Unterhalt und die Verwaltung von Liegenschaften vom 13. November 2009.

- Quartierplan- und Vermessungskosten, Güterzusammenlegungs- und Meliorationskosten;
- mit dem Erwerb von Liegenschaften verbundene Abgaben und übrige Kosten wie Handänderungsgebühren, Handänderungssteuern, Insertionskosten, Mäklerprovisionen, anstelle des Veräusserers übernommene Grundstückgewinnsteuern.

Bei selbst genutzten Liegenschaften sind folgende Kosten nicht abzugsberechtigt:

- Lebenshaltungskosten wie Kosten für das Telefonabonnement und Konzessionsgebühren für Radio und Fernsehen;
- Verbrauchskosten (inkl. Grundgebühr) für Strom, Gas, Heizöl, Kehrlicht, Wasser und Abwasser.

Gewöhnliche Gartenunterhaltskosten sind grundsätzlich abzugsfähig. Davon ausgenommen sind die Neuanlage eines Gartens sowie Aufwendungen, die den normalen Gartenunterhalt übersteigen (Liebhaberei).

- **Kosten der Verwaltung durch Dritte:** Kosten der Verwaltung durch Dritte sind abzugsfähig. Als Verwaltungskosten qualifizieren sich sämtliche Ausgaben, die mit der allgemeinen Verwaltung einer Liegenschaft zusammenhängen, insbesondere Auslagen für Porto, Telefon, Inserate, Formulare, Betreibungen und Entschädigung an Liegenschaftsverwaltungen. Prozesskosten, die dem Steuerpflichtigen im Zusammenhang mit einem Grundstück entstanden sind, sind ebenfalls abzugsfähig, sofern diese Kosten der Erhaltung des bisherigen Rechtszustandes gedient haben und verhältnismässig sind. Nicht als Verwaltungskosten in Abzug gebracht werden können eigene Arbeiten (sogenannte Eigenleistungen) eines Hauseigentümers.

3.4.4 Auslagen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen

- **Grundsatz:** Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, stellen abzugsfähige Aufwendungen dar. Bei diesen Aufwendungen findet keine Unterscheidung in werterhaltende und wertvermehrnde Aufwendungen statt. Ganz wichtig in diesem Zusammenhang ist die Tatsache, dass diese

Auslagen und Massnahmen auch einen wertvermehrenden Charakter haben dürfen und trotzdem zum Abzug zugelassen werden.

• Aufzählung der Massnahmen, welche steuerlich abzugsfähig sind:

- a) Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle wie:
 1. Wärmedämmung von Böden, Wänden, Dächern und Decken gegen Aussenklima, ungeheizte Räume oder Erdreich
 - Ersatz von Fenstern durch energetisch bessere Fenster als vorher
 - Anbringen von Fugendichtungen
 2. Einrichten von ungeheizten Windfängen
 3. Ersatz von Jalousieläden, Rollläden
- b) Massnahmen zur rationellen Energienutzung bei haustechnischen Anlagen wie zum Beispiel:
 1. Ersatz des Wärmereizers, ausgenommen ist der Ersatz durch ortsfeste Widerstandsheizungen
 2. Ersatz von Wassererwärmern, ausgenommen der Ersatz von Durchlauferhitzern durch zentrale Wassererwärmer
 3. Anschluss an eine Fernwärmeversorgung
 4. Einbau von Wärmepumpen, Wärmekraft-Kopplungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien
 5. Einbau und Ersatz von Installationen, die in erster Linie der rationellen Energienutzung dienen, wie:
 - Regelung, thermostatische Heizkörperventile, Umwälzpumpen, Ventilatoren
 - Wärmedämmungen von Leitungen, Armaturen oder des Heizkessels
 - Messeinrichtungen zur Verbrauchserfassung und zur Betriebsoptimierung
 - Installationen im Zusammenhang mit der verbrauchsabhängigen Heizkosten- und Wasserkostenabrechnung
 6. Kaminsanierung im Zusammenhang mit dem Ersatz eines Wärmereizers
 7. Massnahmen zur Rückgewinnung von Wärme, z.B. bei Lüftungs- und Klimaanlagen
- c) Kosten für energietechnische Analysen und Energiekonzepte
- d) Kosten für den Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Stromverbrauch wie Kochherde, Backöfen, Kühlschränke, Tiefkühler,



www.steuern.ch

zh.ch: Siehe Merkblatt des Kantonalen Steueramtes über die steuerliche Behandlung von Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, bei Liegenschaften des Privatvermögens (vom 13. November 2009).

Geschirrspüler, Waschmaschinen, Beleuchtungsanlagen etc., die im Gebäudewert eingeschlossen sind

- **Neue Bundesgerichtspraxis:** Das Bundesgericht hat in einem neuen Entscheid vom 4. September 2014 Folgendes festgehalten: Der Umbau eines ungeheizten Estrichs der Scheune zu einem Schlafzimmer mit Ankleide und Bad stellt einen Ausbau von Gebäudeteilen dar, mit dem in erster Linie eine Wohnraumerweiterung bezweckt wurde. Dabei wurden auch Kosten von Energiesparen und Umweltschutz geltend gemacht. Das Bundesgericht hielt jedoch fest, dass in diesem Fall kein Abzug für Energiesparen und Umweltschutz geltend gemacht werden könne, da der Umbau des Estrichs oder der Scheune einer Art Neubau gleichkommt.

Massnahmen und Kosten für Energiesparen und Umweltschutz können nur abgezogen werden, wenn sich diese Massnahmen auf den Ersatz von veralteten oder die erstmalige Anbringung von neuen Bauteilen oder Installationen in bestehenden Gebäuden beziehen.

3.4.5 Hypothekarzinsen

Hypothekarzinsen darf man wie andere Schuldzinsen vom steuerbaren Einkommen abziehen. Der Abzug ist allerdings begrenzt: Er darf höchstens CHF 50 000.00 höher sein als die Bruttovermögenserträge eines Steuerpflichtigen. Sogar hoch verschuldete Hausbesitzer müssen im normalen Preissegment aber kaum mit einer Abzugseinschränkung rechnen, weil der Eigenmietwert ebenfalls zu den Bruttovermögenserträgen zählt.

3.5 VERMÖGENSSTEUERN UND HYPOTHEKEN

3.5.1 Vermögenssteuern

- **Nutzniessungsvermögen:** Vorerst ist darauf hinzuweisen, dass nicht der Eigentümer, sondern der Nutzniesser das Vermögen (aber auch alle Einkünfte und Abzüge sowie die Hypothekarbestände) in seiner Steuererklärung zu deklarieren hat. Wenn also beispielsweise die Eltern den Kindern eine Liegenschaft zum Eigentum übertragen (aber selber volle Nutzniesser bleiben), so haben die Eltern weiterhin sämtliche Einkommens- und Vermögenswerte in der eigenen Steuererklärung einzutragen (wie wenn sie Eigentümer wären).
- **Vermögenssteuerwert von Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum zu Wohnzwecken:** Vom Gemeindesteueramt erhält man in der Regel eine Bewertung über den Vermögenssteuerwert (welcher auch die Höhe des Eigenmietwertes enthält), gestützt auf die Weisung des Regierungsrates.
- **Vermögenssteuerwert von Mehrfamilienhäusern und Geschäftshäusern:** Nach der Weisung des Regierungsrates vom 12. August 2009 berechnet sich der Vermögenssteuerwert von Mehrfamilienhäusern und Geschäfts-

häusern sowie vom Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken wie folgt:

Vermögenssteuerwert = Ertragswert: Für die Berechnung des Vermögenssteuerwertes ist der Bruttojahresertrag des aktuellen Jahres der Liegenschaft (einschliesslich Eigenmietwert) einer allfällig selbst genutzten Wohnung, jedoch ohne Entschädigung für Heizung, Warmwasser, Treppenhausreinigung, Empfangsgebühren für Radio und Fernsehen, Gebühren für die Kehrrechtversorgung sowie die Gebühren für das Wasser, Abwasser und für die Abwasserreinigung zu kapitalisieren. Der Kapitalisierungssatz beträgt 7,05 Prozent. Die Formel zur Berechnung des Vermögenssteuerwertes lautet demnach wie folgt:

$$\text{Vermögenssteuerwert} = \frac{\text{Bruttojahresertrag} \times 100}{7.05}$$

3.5.2 Hypotheken

Der aktuelle Hypothekarbestand kann im Schuldenverzeichnis (Beilage zur Steuererklärung) aufgeführt werden, zusammen mit den bezahlten Hypothekarzinsen. Ein interessantes Steuerplanungsmittel ist die Möglichkeit der indirekten Amortisation (siehe dazu nachstehende Ziffer 3.7.7).



§ 38 Abs. 2 StG: Nutzniessungsvermögen wird dem Nutzniesser zugerechnet.



www.steuern.ch:

Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2009 (Weisung 2009 vom 12. August 2009).

3.6 VERFAHRENSRECHTLICHES

3.6.1 Verschärfung der Steuerpraxis

Das Kantonale Steueramt Zürich hat in den letzten Jahren die Praxis bezüglich Zulassung von Unterhaltskosten verschärft und ist bei den Beweisforderungen strenger geworden. Es ist daher unerlässlich, eine gute und transparente Aufstellung zu den geltend gemachten Aufwendungen der Steuererklärung beizulegen. Gemäss Wegleitung zur Steuererklärung verlangt das Steueramt eine Aufstellung über die Liegenschaftsaufwendungen, welche das Rechnungsdatum, Art der Leistung, Empfänger, Beträge etc. enthält.

Im Auflageverfahren verlangt das Steueramt nicht selten zusätzliche Belege und Aufstellungen oder nimmt einfach geschätzte Aufrechnungen vor. Es besteht dann immer noch die Möglichkeit, detaillierte Belege nachzureichen und allenfalls das Gespräch mit dem Steueramt zu suchen (auch wenn die Gesprächsbereitschaft deutlich weniger gross ist als noch vor einigen Jahren).

Eine gute Dokumentation ist daher unerlässlich, um die Chancen zu erhöhen, dass die Abzüge zugelassen werden, insbesondere in den Ermessensbereichen, wenn es zum Beispiel darum geht, werterhaltende und wertvermehrnde Kosten darzulegen.

3.6.2 Rechnungsausstellungen

Manchmal stellen Handwerker die Rechnungen unbedacht aus, sie schreiben zum Beispiel in den Rechnungstexten von Renovationen oder Umbauten, obwohl es sich um Unterhaltskosten handelt. Es ist daher bei der Rechnungsstellung strikte darauf zu achten, dass gewisse Bezeichnungen wie Umbau, Wertvermehrung etc. nicht im Rechnungstext sein sollten.

Selbstverständlich darf man die Handwerker auch nicht nötigen, falsche Rechnungstexte auszustellen, aber es besteht immerhin ein gewisser Ermessensspielraum bei der Gestaltung von Rechnungen. Das Steueramt achtet bei der Beurteilung, ob Werterhaltung oder Wertvermehrung vorliegt, auch auf dem Rechnungstext.

3.6.3 Fotos und Gebäudeversicherungswert

Das Steueramt verlangt in letzter Zeit immer häufiger, dass Fotos beigelegt werden. Wird zum Bei-

spiel eine Küche neu gestaltet, so werden Fotos vor und nach dem Umbau verlangt, damit sich das Steueramt ein Bild über die Aufteilung Wertvermehrung und Wertvermehrung machen kann. Fehlen solche Fotos, so wird dies häufig zum Nachteil des Steuerpflichtigen ausgelegt und die Chancen erhöhen sich, dass die Unterhaltskosten nicht oder nur teilweise zugelassen werden.

Schätzungen der Gebäudeversicherung (vor und nach dem Umbau) bilden ebenfalls ein gewichtiges Indiz dafür, ob ein Anteil an Wertvermehrung vorliegt. Erhöhen sich die Werte der Gebäudeversicherungsschätzung durch den Umbau, so wird das Steueramt daraus sicherlich auf eine Wertvermehrung schliessen. Bleiben die Werte unverändert oder verändern sie sich nur geringfügig, so hat man aus der Sicht des Steuerpflichtigen zumindest ein Argument in der Hand, den wertvermehrenden Charakter zu verneinen.

3.6.4 Aufstellungen von Architekten oder Generalunternehmungen

Gerade bei grösseren Investitionen ist es empfehlenswert, von Architekten oder Generalunternehmungen eine Aufstellung zu verlangen, welche bereits eine Aufteilung zwischen Werterhaltung und Wertvermehrung und/oder auch über die Energiesparmassnahmen vornimmt.

Bereits schon in der Planungsphase kann es als Hauseigentümer sinnvoll sein, sowohl mit dem zuständigen Architekten und dem Steuerberater zusammensitzend, damit nicht nur einerseits der approximative Betrag der abzugsfähigen Kosten ermittelt werden kann, sondern auch andererseits der ideale Zeitpunkt des Umbaus in die Planung mit einbezogen werden kann (siehe dazu nachstehende Ziffer 3.7.4).

3.6.5 Aufbewahrung

Es ist wichtig, dass die Belege und Informationen über alle Investitionen einer Liegenschaft mindestens 20 Jahre lang archiviert werden, doppelt so lang wie bei der Aufbewahrung von Geschäftsbüchern. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass beim Verkauf einer Liegenschaft Grundstückgewinnsteuern entstehen und alle wertvermehrenden Investitionen der letzten 20 Jahre vor Verkauf bei der Bemessung der Grundstückgewinnsteuer abgezogen werden dürfen.



FOTO: ISTOCKPHOTO.COM/WEERAPATKIATDUMFRONG

3.7 STEUERPLANUNG

3.7.1 Allgemeines zur Steuerplanung

Steuerplanung im Zusammenhang mit Liegenschaften beginnt schon im laufenden Jahr; spätestens zu Beginn des 4. Quartals sollte eine Aufstellung aller Investitionen im Zusammenhang mit der Liegenschaft getätigt werden, um sich einen Überblick zu verschaffen. Dieser beinhaltet einerseits die Frage, ob alle Belege vollständig und lückenlos vorhanden sind; andererseits ermöglicht dieser Überblick auch Planungsmöglichkeiten und Optimierungen zum Beispiel im Hinblick darauf, ob ein Pauschalabzug infrage kommt (siehe dazu nachstehende Ziffer 3.7.3), ob Investitionen noch im laufenden Jahr getätigt werden sollen oder auf das nächste Jahr zu verschieben sind.

Steuerplanungen bezüglich Liegenschaften sind aber immer auch nur Teil einer gesamten Steuerplanung; wie hoch sind zum Beispiel der Lohn und die Berufsabzüge im laufenden Geschäftsjahr und alle übrigen Einkünfte, wie verhält sich das Erwerbseinkommen bei KMU-Inhabern? Es

macht natürlich mehr Sinn, grössere abzugsfähige Renovationen in einem Jahr zu planen, in welchem das Erwerbseinkommen höher ist. Auch im Hinblick auf die Pensionierung ist zu empfehlen, grössere Renovationen noch im Zeitpunkt der vollen Erwerbstätigkeit zu tätigen (wenn der Lohn höher ist als die Rente).

3.7.2 Planungsspielräume bei der Eigennutzung

Wie vorne unter Ziffer 3.3.2 (Eigenmietwert) beschrieben, bestehen zwar nicht grosse, aber dennoch vorhandene Planungsspielräume. Wenn es zum Beispiel darum geht, einen Unter nutzungsabzug zu tätigen oder einen Verwandtenmietzins zu gestalten, so können in Kenntnis der vorhandenen Möglichkeiten diese Steueroptimierungen ausgenützt werden. Auch bei Leerbeständen infolge Umbau ist es hilfreich, entsprechende Dokumentationen zu sammeln, damit der Eigenmietwert für die Zeit der Nichtbewohnbarkeit weggelassen werden kann.



Steuerplanung für KMU-Unternehmer
(siehe Fachbeitrag im Infobulletin Nr. 43 vom Januar 2014).

3.7.3 Pauschalabzug

Die jährliche Wahl pro Liegenschaft, ob die effektiven Unterhaltskosten oder der Pauschalbetrag geltend gemacht werden kann (sogenannte Wechselpauschale), ermöglicht es dem Steuerpflichtigen, durch eine zweckmässige Planung durch Unterhaltskosten Steuereinsparungen zu erzielen, mit folgender Zielrichtung:

- Pauschalabzug in den Jahren wählen, mit tiefen effektiven Kosten;
- Abzug der effektiven Kosten in Jahren mit hohen Aufwendungen.

Nicht dringender Liegenschaftsunterhalt sollte deshalb aufgespart werden, da diese Kosten wegen der Pauschalregelung ins Leere fallen könnten.

3.7.4 Zeitliche Staffelung bei grösseren Renovationen

Grössere Renovationen können bewirken, dass alle mit der Liegenschaft verbundenen Faktoren ins Minus fallen. Folgendes Beispiel kann dies verdeutlichen:

+	50 000.00	Eigenmietwert
–	20 000.00	Hypothekarzinsen
–	200 000.00	werterhaltende Kosten (unter Einbezug von Energiesparen)
–	170 000.00	Totalbetrag

Bei einem steuerbaren Nettolohn von CHF 100 000.00 (unter Einbezug von allen anderen Abzügen) würde daraus ein Minuseinkommen von CHF 70 000.00 entstehen. Im Gegensatz zur Verlustverrechnung bei Unternehmungen kann dieser Minusbetrag nicht verrechnet werden, er fällt gewissermassen ins Leere. Bei einem steuerbaren Lohn von CHF 200 000.00 (unter Berücksichtigung von allen Abzügen) würde ein steuerbares Einkommen von CHF 30 000.00 entstehen, womit das Steuersparpotenzial wegen der Progressionswirkung nicht bestmöglichst ausgeschöpft wurde. In diesem Fall würde es sich empfehlen, die Investitionen auf 2 oder wenn möglich auf 3 Steuerperioden zu verteilen, um einen steueroptimalen Effekt zu erzielen.

3.7.5 Boni, Dividenden und Einkaufsbeiträge

Wie bereits erwähnt, sind Steuerplanungen betreffend privatem Liegenschaftsbesitz immer

auch Teil einer gesamten Steuerplanung einer steuerpflichtigen Person.

Es hat sich in der Praxis als gutes Steuerplanungsinstrument erwiesen, alle grossen Elemente der Steuerplanungsmöglichkeiten miteinander zu verknüpfen. Wer zum Beispiel grössere, abzugsfähige Liegenschaftsunterhaltskosten geltend macht, sollte in der Regel nicht im gleichen Jahr Einkaufsbeiträge in die Pensionskasse tätigen (sondern erst in jenem Jahr, in dem die Unterhaltskosten gering sind). Die gleiche Thematik lässt sich auch mit Boni oder Dividendenbeschlüssen bei Selbständigerwerbenden kombinieren, es ist stets darauf zu achten, dass alle Steuerplanungsinstrumente aufeinander abzustimmen sind, um einen möglichst hohen Steuerspareffekt zu erzielen.

3.7.6 Kauf von renovationsbedürftigen Liegenschaften

Rein steuerlich betrachtet, kann der Kauf einer renovationsbedürftigen Liegenschaft interessant sein, vor allem wenn in den ersten 1 bis 3 Jahren höhere abzugsfähige Kosten geltend gemacht werden können, welche gesamthaft das steuerbare Einkommen eines Steuerpflichtigen für mehrere Jahre reduzieren.

Findet allerdings ein Ersatzbau statt oder eine Totalsanierung mit Gebäudeauskernung, die einem Neubau gleichkommt, so gelten nach der Gerichtspraxis diese Unterhaltskosten als wertvermehrnde Aufwendungen und können nicht bei den direkten Steuern in Abzug gebracht werden.

3.7.7 Indirekte Amortisation der Hypothek

Wohneigentümern mit verfügbarer Liquidität wird empfohlen, statt die Hypothek abzuzahlen, Einzahlungen in die gebundene Vorsorge (BVG-Einkäufe und Säule-3a-Einzahlungen) zu leisten. Die Vorsorgeguthaben können von der Bank als Sicherheit verpfändet werden. Wenn die Guthaben in einem späteren Zeitpunkt aus der gebundenen Vorsorge bezogen werden, können diese dann für die Hypothekaramortisation eingesetzt werden. Dieses Vorgehen ist bekannt als «indirekte Amortisation von Hypotheken». Die aus der gebundenen Vorsorge ausbezahlten Guthaben unterliegen der separaten Besteuerung zu einem privilegierten Steuertarif. Es ist wichtig, je nach Einzelfall Berechnungen vorzunehmen.

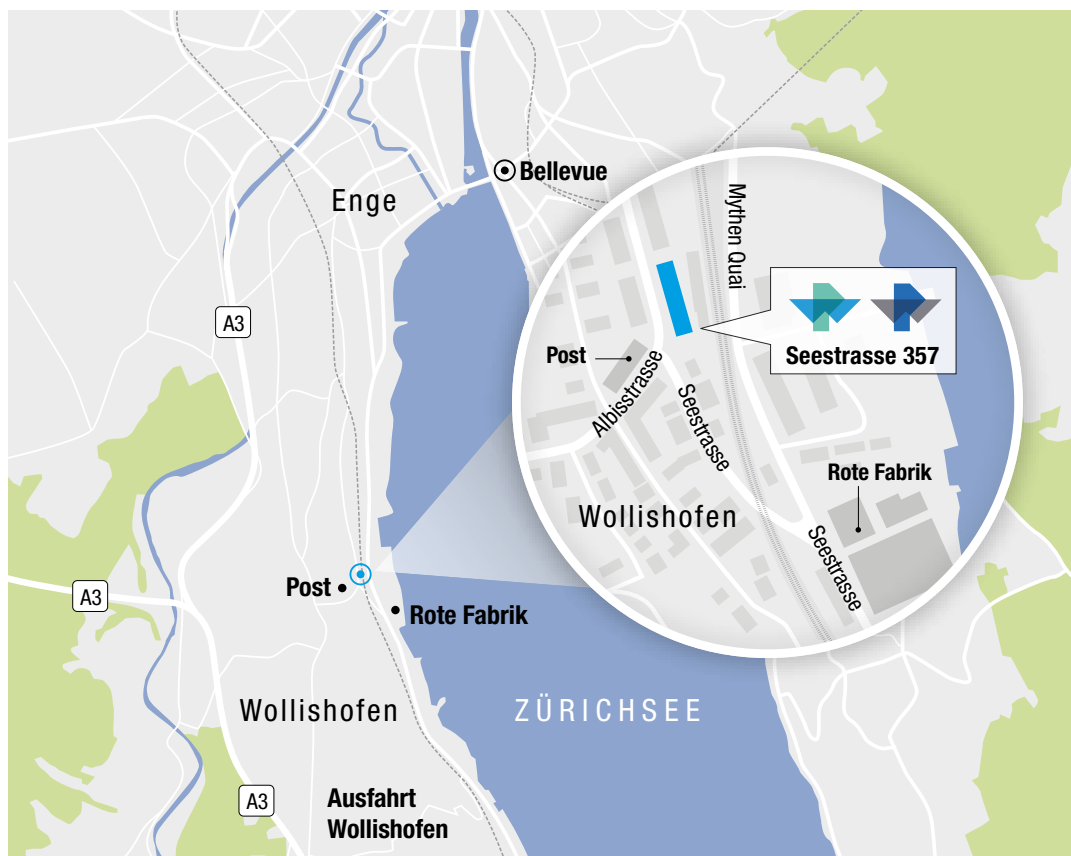
3.8 ZUSAMMENFASSUNG

Die ab und zu gestellte Kundenfrage an uns, ob der Erwerb einer privaten Liegenschaft sich steuerlich lohne, kann dieser Fachbeitrag weder mit einem klaren Ja noch mit einem klaren Nein beantworten. Dazu sind die Einflussfaktoren zur Beantwortung dieser Frage zu vielfältig. So spielt das gesamte übrige Einkommen eines Klienten eine wesentliche Rolle, die Art der privaten Liegenschaft (ist sie mehr oder weniger renovationsbedürftig?), die Finanzierung mit Hypotheken und Hypothekarzinsen und natürlich auch die Thematik, in welchem Kanton die Liegenschaft liegt und wie die Praxis in einem anderen Kanton aussieht. Der Entscheid, eine private Liegenschaft zu erwerben, ist gemäss unserer Erfahrung nicht primär von steuerlichen Gesichtspunkten begleitet, sondern es geht darum, dass Liegenschaften heute nach wie vor als stabile und gute Anlagestrategie als Teil des gesamten privaten Vermö-

gens gelten. Auch im Hinblick auf das Pensionsalter ist das eigene Heim ein grosser Vorteil. Es gibt keinen Hauseigentümer, der das Mietverhältnis kündigt, was in einem fortgeschrittenen Alter als Mieter problematisch ist, weil man Mühe hat, noch eine angemessene Wohnung zu finden. Dennoch wollten wir mit diesem Fachbeitrag einerseits einen Überblick über die gesetzlichen Grundlagen verschaffen und so eine Art «Nachschlags-Infobulletin» für Hausbesitzer zur Verfügung stellen. Andererseits zeigt der Fachbeitrag auf, dass auch private Liegenschaftsbesitzer eine Vielzahl von Steuerplanungsmöglichkeiten zur Verfügung haben, welche die eigene Steuerbelastung erheblich senken können. Unser Team freut sich, Ihnen beratend zur Seite zu stehen.

Wegmann + Partner AG
Januar 2015, Treuhandgesellschaft

STANDORTE



Wegmann+Partner AG
Treuhandgesellschaft
Seestrasse 357
Postfach 674
8038 Zürich
Telefon 044 482 23 24
Telefax 044 482 78 94
info@wptreuhand.ch

Rekonta Revisions AG
Seestrasse 357
Postfach 674
8038 Zürich
Telefon 044 482 85 58
Telefax 044 482 78 94
info@rekonta.ch

Dr. P. Wegmann
Steuer- und Rechtspraxis
Rütiweid 4
6340 Baar
Telefon 041 726 00 41
Telefax 044 482 78 94
info@wptreuhand.ch
www.wptreuhand.ch
www.rekonta.ch



WEGMANN+PARTNER AG
TREUHANDGESELLSCHAFT ZÜRICH
Treuhand
Buchhaltungen
Steuer- und Rechtsberatung
Wirtschaftsberatungen



REKONTA REVISIONS AG
REVISIONSGESELLSCHAFT ZÜRICH
Zugelassene Revisionsexpertin
Wirtschaftsprüfungen
Revisionen



DR. P. WEGMANN
STEUER- UND RECHTSPRAXIS ZUG

MITGLIED VON

TREUHAND | SUISSE