

## Steuern sparen als Hauseigentümer

Jede Medaille hat zwei Seiten: Wenn Sie weniger Hypothekarzinsen zahlen, dürfen Sie in der Steuererklärung weniger Schuldzinsen von Ihrem Einkommen abziehen und müssen mehr Steuern zahlen. Was können Sie tun, um Ihre Steuerbelastung mit Immobilien zu senken?



*Was können Sie tun, um Ihre Steuerbelastung mit Immobilien zu senken?*

(rh) Alle Jahre wieder, auch für 2016, müssen wir unsere **Steuererklärung ausfüllen**. Das tun nur wenige gerne. Und noch weniger zahlen gerne Steuern. Falls Sie angestellt arbeiten und kein grosses Vermögen besitzen, haben Sie kaum Möglichkeiten, Ihre Steuerbelastung zu optimieren. Ausser Sie sind Hauseigentümerin oder Hauseigentümer. Wir verraten Ihnen, wie Sie mit Ihrer Immobilie Steuern sparen können:

- **Schuldzinsen** können Sie zu 100 Prozent vom steuerbaren Einkommen abziehen. Das gilt auch für Hypothekarzinsen: Je mehr Zinsen Sie zahlen, desto weniger Einkommen müssen Sie versteuern. Weil die Zinsen in den letzten Jahren massiv gesunken sind, ist die Zinsbelastung – und damit Steuerentlastung – allerdings nicht mehr so hoch wie früher.

- **Unterhaltsabzüge** sind in Zeiten tiefer Zinsen die beste Möglichkeit, Steuern zu sparen. Sie können alle Kosten für **werterhaltende Arbeiten** abziehen. Dazu zählen zum Beispiel Sanitär-, Spengler-, Maler-, Schreiner- oder Gipserarbeiten, aber auch Serviceabonnements. Und die Prämien für **Gebäudeversicherungen**. In einzelnen Kantonen sind auch die Baurechtszinsen, die Kosten für die Verwaltung durch Dritte oder die Liegenschaftssteuern abzugsberechtigt.
- **Pauschal oder effektiv?** Sie können jedes Jahr neu entscheiden, ob Sie die Ausgaben effektiv belegen und abziehen oder eine Pauschale abziehen wollen:
  - In Jahren mit geringen Ausgaben lohnt sich in der Regel die Pauschale. Je nach Kanton können Sie 10 bis 20 Prozent des **Eigenmietwerts** pauschal abziehen, ohne Belege einreichen zu müssen.
  - In Jahren mit grossen Ausgaben, beispielsweise für **Renovationen** und Umbauten, lohnt es sich, die effektiven Kosten detailliert aufzulisten und abzuziehen. Wichtig ist, dass die Ausgaben werterhaltend – und nicht **wertvermehrend** – sind. Das gilt zum Beispiel, wenn Sie alte **Bauteile** oder Geräte gleichwertig ersetzen.
  - Eine Ausnahme sind energiesparende und umweltschützende Investitionen. Die meisten Kantone und der Bund akzeptieren Abzüge für neue **Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen** oder Energiesparfenster. Obwohl der Ersatz einer **Ölheizung** durch eine Wärmepumpe im Prinzip den Wert Ihres Hauses ja vermehrt.
  - Wenn Sie eine Renovation, eine **Sanierung** oder einen Umbau planen, sollten Sie sich überlegen, ob Sie die Arbeiten – und damit Ausgaben – auf zwei Jahre verteilen wollen. Zum Beispiel über den Jahreswechsel. So können Sie die Steuerprogression brechen und zahlen gesamthaft weniger Steuern.
- **Indirekt** statt **direkt** amortisieren lohnt sich für Sie aus zwei Gründen: Zum einen bleiben Hypothekarschuld und abzugsberechtigte Schuldzinsen gleich hoch, zum anderen können Sie die Einzahlungen in die Säule 3a (gebundene Vorsorge) vom steuerbaren Einkommen abziehen. Wenn Sie direkt amortisieren, also Ihre 2. Hypothek in Raten zurückzahlen, können Sie Jahr für Jahr weniger Schuldzinsen abziehen.
- Als **Stockwerkeigentümerin oder -eigentümer** können Sie die Verwaltungskosten und Ihre Einzahlungen in den **Erneuerungsfonds** der **Stockwerkeigentümergeinschaft** abziehen, falls die Ausgaben des Fonds werterhaltend sind.

Wenn Sie alle Lohnausweise, Bankunterlagen sowie Rechnungen beisammen haben und die Abzüge pauschal abrechnen, ist die Steuererklärung keine grosse Sache. Falls Sie die Abzüge effektiv abrechnen wollen, lohnt sich auf alle Fälle ein Blick in die Wegleitung. Oder ein Termin mit einem Fachmann. Der kann Sie auch beraten, falls Sie sich überlegen, ob Sie Ihre 2. Hypothek aus steuerlichen Überlegungen indirekt amortisieren wollen.

**Sichern Sie Ihre Investition sinnvoll ab**