

## Steuervorteile bei Wohneigentum

Beim privaten Hauskauf sind folgende Faktoren massgebend für die Besteuerung:

### **Unterhaltskosten**

Die Unterhaltskosten sind grundsätzlich definiert als jene Aufwendungen die erforderlich sind, um den Wert der Liegenschaft zu erhalten (so genannte Instandhaltungskosten). Im Gegensatz dazu stehen jene Aufwendungen, die den Wert der Liegenschaft vermehren und nicht vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden können. Beim Bund wie auch bei Kanton und Gemeinde gilt die Regel, dass pauschal 10 % des Eigenmietwertes (20 % bei Liegenschaften die älter als 10 Jahre sind) als Unterhaltskosten abgezogen werden können. Zudem kann in jeder Veranlagungsperiode gewählt werden, ob der Pauschalabzug oder die effektiven Kosten zur Anwendungen kommen sollen.

### **Hypothekarzinsen und Darlehenszinsen**

Die Höhe der Schuldzinsen ist abhängig von der jeweiligen Höhe der Hypothek und allfälliger Darlehen (Eltern, Geschwister usw.) sowie deren Zinssatz. Diese Zinsen können steuerlich abgezogen werden und je nach persönlicher Finanzierungsstruktur das Einkommen erheblich reduzieren.

### **Vermögenssteuerwert (=Steuerwert)**

Die Verordnung über die Steuerschätzung der Grundstücke sieht die Neuschätzung sämtlicher Liegenschaften alle zehn Jahre vor (rollende Schätzung). Damit soll eine Annäherung an den effektiven Verkehrswert erreicht werden. Für dauernd selbstgenutztes Wohneigentum wird steuerlich ein Abzug von 20 % anerkannt.

### **Eigenmietwert**

Der Eigenmietwert ist fiktives Einkommen aus der Nutzung einer selbstbewohnten Liegenschaft. Entscheidend ist die Lage am Wohnungsmarkt, d.h. der momentane Mietzins, der bei der Vermietung an einen Dritten erzielt werden könnte (Marktmiete). Für dauernd selbstgenutztes Wohneigentum kann steuerlich ein Abzug von 40 % bei den Kantons- und Gemeindesteuern und 20 % bei den Bundessteuern geltend gemacht werden.