



Das ImmobilienMagazin auf TeleZürich / Mo – So 17.35 Uhr und Sa & So 11.00 Uhr

IMMOTIPP der Woche 2 / 5. – 11. Januar 2004

Fachmann im Studio: Claude Ginesta / Eidg. dipl. Immobilientreuhänder SVIT

Steuern und Immobilien im Kanton Zürich

Grundstückbesitzer und -verkäufer sind immer wieder mit unterschiedlichen Steuerfragen konfrontiert, die sowohl während der Besitzdauer als auch bei der Veräusserung einer Liegenschaft auftreten. Es lohnt sich deshalb, die verschiedenen Steuern und deren Auswirkungen sowie Eigenheiten genauer zu betrachten. Aufgrund der Komplexität des Steuersystems wird im nachfolgenden Text nur auf die Situation bei natürlichen Personen eingegangen.

a) Steuerfolgen beim Besitz einer Liegenschaft

Einkommenssteuern: Der Eigenmietwert

In der ganzen Schweiz ist diese Form der Einkommensbesteuerung für Eigenheimbesitzer anzutreffen, welche ihr Haus, ihre Wohnung oder ihre Ferienliegenschaft selber bewohnen. Mit dem Bewohnen der eigenen vier Wände verzichtet der Eigentümer auf einen möglichen Mietertrag. Dieser Mietertrag würde jedoch das steuerbare Einkommen und damit auch die Einkommenssteuern erhöhen. Der Staat verzichtet nicht freiwillig auf diese potentiellen Einkünfte. Er rechnet dem Eigenheimbesitzer deshalb ein fiktives Einkommen auf. Dieses sollte, gemäss aktueller Bundesgerichtspraxis, nicht weniger als 60% einer marktüblichen Miete betragen. In den Kantonen wird der Eigenmietwert sehr unterschiedlich berechnet. Meistens stützen sich die Kantone auf mutmassliche Landwerte sowie Schätzwerte der Gebäudeversicherung, um den Vermögenssteuerwert und den Eigenmietwert festzusetzen.

Vom errechneten Eigenmietwert kann der Eigenheimbesitzer zweierlei Abzüge geltend machen: Einerseits die angefallenen Hypothekarzinsen und andererseits die Aufwendungen für Unterhalt und Reparaturen (werterhaltende, nicht aber wertvermehrnde Ausgaben). Während die Hypothekarzinsen generell abgezogen werden können, ist die Abzugsmöglichkeit des Gebäudeunterhalts in den einzelnen Kantonen sehr unterschiedlich geregelt. Im Kanton Zürich kann entweder ein pauschaler Betrag (20% des Eigenmietwertes) als Gebäudeunterhaltspauschale vom Eigenmietwert in Abzug gebracht werden oder, falls die effektiv belegbaren Aufwendungen höher waren, können die effektiven Kosten abgezogen werden.

Der Eigenmietwert erhöht das steuerbare Einkommen eines Eigenheimbesitzers. Diese Aufrechnung kann, trotz der Abzugsmöglichkeiten für Unterhaltskosten, ohne den Abzug der Hypothekarzinsen nicht substantiell reduziert werden. Besonders ältere Menschen, die ihre Hypotheken zurückgezahlt haben und von einer Rente leben, beklagen sich über diese Steuerpraxis, die eine erhebliche Erhöhung ihres steuerbaren Einkommens zur Folge hat. Bedingt durch die heute sehr tiefen Hypothekarzinsen muss ein Eigenheim in der Regel zu 50-70% des heutigen Wertes mit Hypotheken belehnt werden, um steuerlich keinen negativen Effekt auszulösen. Die Problematik ist politisch erkannt worden und der National- und Ständerat hat sich für eine Abschaffung des Eigenmietwertes per 2008 (und damit einhergehend der Annulation von Abzugsmöglichkeiten für Unterhalt und Schuldzinsen) befassen.

Stolperstein „Dumont Praxis“:

Einige Kantone (Ausnahmen sind beispielsweise Zürich, St. Gallen und Schaffhausen) sowie der Bund akzeptieren in den ersten 5 Jahren nach einem Liegenschafts Kauf keine Abzüge für wertvermehrenden Kosten. Damit zielt der Gesetzgeber auf nachgeholten, unterbliebenen Gebäudeunterhalt, denn unter gängigen Umständen sei der Verkaufspreis um diesen Aufwand reduziert.

Vermögenssteuern

Immobilien werden bei der Vermögenssteuer nur mit ca. 70% des Verkehrswertes erfasst. Beim Kauf einer Immobilie für CHF 1 Million. kann daher mit einer steuertechnischen Verminderung von rund 30% bzw. CHF 300'000 Vermögen gerechnet werden. Das steuerbare Vermögen reduziert sich um diese Summe, was eine (leichte) Steuerreduktion zur Folge hat. Die Vermögenssteuern können jedoch vom Eigenheimbesitzer weder positiv noch negativ beeinflusst werden.

b) Steuern, die sich durch Handänderungen (=Veräusserungen) ergeben**Grundstückgewinnsteuern**

Die Steuer, die einem Eigenheimbesitzer oft die grössten Sorgen bereitet, ist die Grundstückgewinnsteuer. Diese Steuer, wird von Kantonen und Gemeinden, nicht aber vom Bund erhoben und stellt eine sehr wichtige Einnahmequelle für den Staat dar.

Der Gewinn aus einer Liegenschaftenveräusserung berechnet sich aus der Differenz von Verkaufs- und Kaufpreis. Normalerweise besteht die Möglichkeit, zu den Gestehungskosten die seit dem Kauf getätigten, wertvermehrenden Investitionen zu addieren. Zusätzlich gewährt der Staat je nach Haltedauer eine Reduktion (Rabatt) auf den Steuersatz. Damit wird der Teuerung zwischen Kauf- und Verkaufszeitpunkt teilweise Rechnung getragen. Eine Aufrechnung der Teuerung auf den Kaufpreis ist nur in wenigen Kantonen möglich. Die Grundstückgewinnsteuer wird nachfolgend anhand eines Beispiels aus dem Kanton Zürich illustriert:

Ermittlung des Grundstückgewinnes

Kaufpreis der Liegenschaft vor 17 Jahren Fr. 1'000'000

Wertvermehrende Investitionen in den 17 Jahren* **Fr. 250'000**

Gesamte Anlagekosten inkl. Investitionen Fr. 1'250'000

./.. Veräusserungspreis heute** **Fr. -1'750'000**

Grundstückgewinn nominal Fr. 500'000

Berechnung der Grundstückgewinnsteuer:

Grundtarif für Fr. 500'000 Grundstückgewinn Fr. 189'400

Reduktion infolge Haltedauer (17 Jahre): -41% Fr. -77'700

Zu bezahlende Grundstückgewinnsteuer **Fr. 111'700**

* inkl. Kaufkosten

** nach Abzug der Verkaufskosten

Die Grundstückgewinnsteuer ist vom Verkäufer zu bezahlen. Einige Kantone begründen ein gesetzliches Pfandrecht beim Verkauf mit der Folge, dass der Käufer einer Liegenschaft solidarisch für Steuerschulden haften kann.

Die Optimierungsmöglichkeiten sind bei der Grundstücksgewinnsteuer vielfältig:

- Beim Kauf eines Ersatzobjektes innerhalb der Schweiz innert angemessener Frist (in der Regel 2-3 Jahre) geniesst der Eigenheimverkäufer einen Steueraufschub.
- In einigen Kantonen, z.B. im Kanton Zürich, wird ab einer Haltedauer von 20 Jahren von der Steuerbehörde ein Schätzwert für die Liegenschaft veranschlagt. Der Staat ist geneigt, diese Werte tief anzusetzen, um dadurch höhere Steuereinkünfte auszulösen. Der Verkäufer muss die ermittelten Werte nicht diskussionslos akzeptieren. Immobilienreuhänder, die schon länger als 20 Jahre auf dem Markt sind und Vergleichsobjekte kennen, können staatliche Schätzungen besser als ein Laie beurteilen und allenfalls Einwände anmelden. Dieses Spezialwissen ist für den Verkäufer sehr wertvoll und kann eine Steuerreduktion zur Folge haben, die ein Mehrfaches der Verkaufsprovision betragen kann.
- Investitionskosten mit wertvermehrendem und werterhaltendem Charakter (z.B. Ersatz einer Küche mit höherem Ausbaustandard), werden prozentual (z.B. zu 40-60%) zur Aufrechnung und im Sinne einer wertvermehrenden Investition zugelassen. Auch hier gibt es verschiedene Betrachtungswinkel zwischen Verkäufer und Steuerbehörden und damit Raum für Diskussionen.
- Maklerprovisionen, Insertionskosten (Zeitung, Internet, etc.), Notariatsgebühren oder Handänderungssteuern können vom Grundstücksgewinn abgezogen werden. Damit reduziert sich beispielsweise eine Maklerprovision indirekt für den Verkäufer, je nach Steuersatz um 20-40%.

Handänderungssteuern

Auf Grundstücksverkäufen wird in einigen Kantonen eine Handänderungssteuer gefordert. Die Steuer wird normalerweise zwischen Käufer und Verkäufer geteilt. Beide Parteien haften aber solidarisch für Steuerforderungen. Für Handänderungen unter Ehegatten, infolge von Erbfällen, Schenkungen oder konkursamtlichen Veräusserungen gelten reduzierte Sätze oder die Steuer entfällt vollständig. Der Kanton Zürich kennt seit 2005 keine Handänderungssteuern mehr.

Weitere Gebühren, welche beim Kauf einer Liegenschaft anfallen (keine Steuern)

- Grundbuchamtliche und notarielle Gebühren
- Schuldbrieferrichtungs- und Erhöhungskosten
- Bankgebühren für die Errichtung einer Hypothek (Schätzung, Beratung, Abschluss eines Hypothekarvertrages)
- Zinsabsicherungsgebühren für Hypotheken (bei vorzeitiger Absicherung)
- Versicherungen für neue Hausbesitzer (z.B. Gebäude-, Wasser-, Glasbruch-, Hausratversicherung)



Der Autor ist Eidg. dipl. Immobilienreuhänder und in leitender Stellung bei Ginesta Immobilien tätig. Das Unternehmen wurde 1944 Jahren gegründet und ist auf den Verkauf von Immobilien im Kanton Zürich, mit Schwerpunkt in der Region Zürichsee und Zürich, spezialisiert. Dank langer Marktpräsenz und umfassendem Know-how kann Ginesta Immobilien ihren Kunden neben der reinen Verkaufsabwicklung eine weitreichende Grundstücksgewinnsteuerberatung anbieten.