

Wohneigentum kaufen oder mieten? Wo liegen die steuerlichen Tücken, wo die steuerlichen Vorteile?

Die aktuelle Zinslage bietet momentan die Möglichkeit, Hypotheken zu historisch günstigen Konditionen zu erhalten, während die Mietpreise von Wohnungen und Häusern in einigen Regionen tendenziell steigend sind. Viele Leute stellen sich deshalb die Frage, ob sich eine Investition in ein Eigenheim auch für sie finanziell lohnt. Wo finanzielle Überlegungen angestellt werden, spielen oft steuerliche Aspekte eine nicht unwesentliche Rolle. So auch bei einem Immobilienkauf, wo sich normalerweise bereits bei der Finanzierung erste steuerliche Fragen stellen. Auch nach dem Erwerb gilt es die steuerlichen Optimierungs- und Planungsmöglichkeiten zu nutzen.

Normalerweise können Immobilienkäufe nicht vollumfänglich aus Bankkontos und Wertschriftenvermögen finanziert werden. Vielfach sind diese Mittel limitiert. Es besteht deshalb die Möglichkeit, Gelder aus der 2. Säule bzw. Säule 3a zu beziehen. Voraussetzung für einen solchen Bezug ist, dass die Gelder für selbstbewohntes Wohneigentum verwendet werden. Doch bereits bei diesem Bezug stellt sich die Frage, ob die Auszahlung von der 2. Säule oder Säule 3a erfolgen soll. Die Vorbezüge der Mittel lösen bei beiden Säulen dieselben Steuerfolgen aus. Die Auszahlung wird separat vom übrigen Einkommen zu einem reduzierten Satz besteuert. Nach dem Bezug bzw. der Finanzierung der Immobilie, kann ungeachtet des Bezuges bei der Säule 3a der vom Bundesrat vorgeschriebene Maximalbeitrag (aktuell Fr. 6'826) jährlich wieder einbezahlt und vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden. Durch die Anrechnung des Abzuges in der Steuererklärung, kann vom ordentlichen Tarif (höher als Tarif bei der Kapitalabfindung) profitiert werden. Bei der 2. Säule müssen die Wohneigentums-Vorbezüge (WEF) zuerst vollständig zurückbezahlt werden, bevor zur Steueroptimierung Einkäufe in die Pensionskasse getätigt werden können. Wird also der BVG-Bezug zurückbezahlt, kann diese Einzahlung nicht in der Steuererklärung vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden. Vielmehr werden die bezahlten Steuern des Kapitalbezuges vom Steueramt zinslos zurückerstattet. Dies hat zur Folge, dass durch die unterschiedliche Tarifierung der Steuerpflichtige erst nach der vollständigen Rückzahlung des Bezuges wieder vom ordentlichen Tarif profitieren kann. Längerfristig können somit interessante Steueroptimierungsmöglichkeiten nicht genutzt werden. Nebst der steuerlichen Einschränkung muss bei der beruflichen Vorsorge auch mit einer Verminderung der Risikodeckung bei Tod und Invalidität gerechnet werden. Die berufliche Vorsorge sollte deshalb wenn möglich nur verpfändet werden. Die Verpfändung dient lediglich als Sicherheitsleistung gegenüber Fremdkapitalgebern und bietet somit die Möglichkeit für ein höheres Darlehen, bessere Amortisationsvereinbarungen und/oder einen günstigeren Zinssatz. Steuerlich wie auch sozialversicherungstechnisch hat die Verpfändung keine Auswirkung.

Beispiel Kapitalbezug (reduzierter Tarif):

| | |
|--|------------|
| Bezug von <i>Gemeinde Frauenfeld, verheiratet, konfessionslos</i> | Fr. 80'000 |
| Staats- und Gemeindesteuern | Fr. 4'304 |
| Direkte Bundessteuer | Fr. 275 |
| Total Steuerbelastung | Fr. 4'579 |

Was sind die steuerlichen Vorteile bei einem Immobilienbesitz?

Mieter von Immobilien können steuerlich keine Aufwendungen für Miete und selbstbezahlte kleinere Unterhaltskosten geltend machen. Im Gegenteil zum Immobilienbesitzer, der nebst dem Liegenschaftsunterhalt auch die Hypothekarzinsen vom steuerbaren Einkommen in Abzug bringen kann. Dafür wird dem Immobilienbesitzer ein Eigenmietwert angerechnet, der einer marktüblichen Miete gleichkommt. Aus der steuerlichen Liegenschaftsrechnung resultiert deshalb meistens ein negatives Ergebnis (abhängig von der Finanzierung und des Liegenschaftsunterhaltes), welches direkt vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden kann. Seit der Steuerperiode 2010 können auch bei der direkten Bundessteuern bei einem Immobilienkauf die Unterhaltskosten steuerlich ohne Sperrfrist von 5 Jahren (ex Dumont-Praxis) in Abzug gebracht werden. Das heisst, dass lediglich die sogenannten wertvermehrenden Kosten bei der Steuerdeklaration auszuscheiden sind. Umso interessanter kann es deshalb aus steuerrechtlicher Sicht sein, ein älteres Objekt zu erwerben, wo entsprechende Unterhaltskosten (keine wertvermehrende Umbaukosten) getätigt werden müssen. Die Diskussion bezüglich der Abschaffung des Eigenmietwertes ist im Bundesrat wieder aktuell. Die Abschaffung des Eigenmietwertes würde allerdings auch mit sich bringen, dass die Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten nur noch beschränkt vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden könnten. Inwieweit, zu welchem Zeitpunkt und ob eine Änderung umgesetzt wird, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht gesagt werden.

Fazit

Je nach persönlicher und finanzieller Situation kann es interessant sein, anstelle von Miete eine Immobilie zu erwerben. Dabei sollten aus steuerrechtlichen wie auch sozialversicherungsrechtlichen Gründen die angeäufteten Pensionskassengelder wenn möglich dem Vorsorgekreis nicht entnommen werden. Planen Sie die laufenden und insbesondere die grösseren Unterhaltsarbeiten, sodass Sie den Steuerspareffekt optimal nützen können.

Beispiel Liegenschaftsrechnung und dessen steuerliche Auswirkung:

| | |
|--|--------------------|
| Eigenmietwert: | Fr. 22'000 |
| ./. 40% Selbstnutzungsabzug (Bsp. Kt.TG) | Fr. - 8'800 |
| ./. Liegenschaftsunterhalt | Fr. - 4'400 |
| ./. Schuldzinsen | Fr. - 12'000 |
| = Liegenschaftsergebnis | Fr. - 3'200 |
| jährliche Steuerreduktion | Fr. 560 |
| (Basis stb. EK Fr. 80'000) | |