BLKB

Erst- und Neuerwerb Wohneigentum

Einkommen

Eigenmietwert

Wer sein Eigenheim selbst bewohnt, muss den Eigenmietwert als Einkommen versteuern. Dieser beträgt ca. 60-70% der marktüblichen Miete, die für ein vergleichbares Objekt fällig wäre.
Die Berechnung des Eigenmietwertes ist kantonal geregelt. Er wird durch die zuständige Steuerbehörde festgelegt und den Eigentümern schriftlich mitgeteilt.

Einspeisung Solaranlage

Nettoerlöse aus Stromverkäufen stellen steuerbares Einkommen aus unbeweglichem Vermögen dar und sind somit als Liegenschaftsertrag in der Steuererklärung zu deklarieren. Die Stromanbieter stellen die für die Deklaration notwendigen Abrechnungen zur Verfügung.

Mehrere Eigentümer/innen

Der Steuer- und Eigenmietwert wird aufgrund der Eigentumsquote aufgeteilt, gleich verhält es sich bei den Liegenschaftsunterhaltskosten. Entspricht die Aufteilung in Bezug auf den Unterhalt nicht den Eigentumsverhältnissen, ist insbesondere bei grösseren Beträgen eine vorgängige Steuerberatung dringend empfohlen (Qualifikation Schenkung - Schenkungssteuer).

Vermögen

Steuerwert

Beim Steuerwert der Liegenschaft handelt es sich um denjenigen Wert, der in der Steuererklärung als Vermögen deklariert werden muss. Er wird wie der Eigenmietwert durch die zuständige Steuerbehörde festgelegt und schriftlich mitgeteilt.
In Bezug auf die Bewertung sind die kantonalen Unterschiede relativ gross.

Hypothek

Die Hypothekarschuld per Ende Steuerperiode kann vom steuerbaren Vermögen abgezogen werden. Die finanzierende Bank erstellt die dafür benötigten Bescheinigungen.

Allgemein

Aufbewahrung Unterlagen

Wir empfehlen, sämtliche Rechnungen mit wertvermehrenden Aufwendungen bis zur Veräusserung der Liegenschaft aufzubewahren. Das gleiche empfiehlt sich für die Aufbewahrung von definitiven Steuerveranlagungen. Diese Unterlagen werden beim Verkauf der Liegenschaft benötigt, um steuermindernde Aufwendungen geltend zu machen.

Abzüge

Pauschaler oder effektiver Liegenschaftsunterhalt

Als Wohneigentümer haben Sie jährlich die Möglichkeit, zwischen dem Pauschalabzug und den effektiven Unterhaltskosten zu wählen. Der Pauschalabzug ist vom Alter der Liegenschaft abhängig und wird in Prozent des Eigenmietwertes berechnet.

Liegenschaftsunterhalt wiederkehrend

Jährlich anfallende Kosten für Sachversicherungen (Gebäudeversicherung, Brand- und Wasserschaden) sowie Kosten für Service-Abonnemente, Boiler-Revisionen, Kaminfeger etc. können vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Eigentümer von Wohnungen erhalten in der Regel eine Steuerbescheinigung der Stockwerkeigentümergemeinschaft, auf welcher die steuerlich abzugsfähigen Kosten aufgeführt sind. Hier gilt es zu beachten, dass auch die Beiträge in den Erneuerungsfonds abgezogen werden können.

Liegenschaftsunterhalt Reparatur/Ersatz
Kosten für die Reparatur und den Ersatz von bestehenden Bauteilen dienen der Werterhaltung der Liegenschaft und können deshalb steuerlich geltend gemacht werden. Wird ein Bauteil durch ein qualitativ hochwertigeres ersetzt, gilt ein durch die Steuerverwaltung festgelegter Anteil als wertvermehrend. Die wertvermehrenden Kosten können beim Verkauf bei der Grundstückgewinnsteuer abgezogen werden. Auskunft über die Abzugsfähigkeit sowie die Abgrenzung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Kosten geben die kantonalen Merkblätter.

Energiesparmassnahmen
Massnahmen an bestehenden Gebäuden, die dem Energiesparen dienen, können trotz wertvermehrendem Charakter als Liegenschaftsunterhalt geltend gemacht werden. Dies betrifft z. B. die Installation einer neuen Solaranlage oder die zusätzliche Isolation des Dachstockes. Werden Solaranlagen bei Neubauten installiert, gelten sie als Anlagekosten und sind nicht abzugsfähig.

Wie lange eine Liegenschaft als Neubau qualifiziert wird, ist kantonal unterschiedlich. Hier lohnt sich eine genaue Überprüfung.

Lebenshaltungskosten
Aufwendungen für den Verbrauch von Energie, Wasser/Abwasser, Reinigung etc. gelten als Lebenshaltungskosten und können nicht in Abzug gebracht werden.

Versicherungsleistungen
Aufwendungen, die ganz oder teilweise durch Versicherungsleistungen gedeckt sind (z. B. bei einem Wasserschaden), sind nur im Umfang des selbst bezahlten Anteils zu deklarieren. Erfolgt die Rückvergütung erst im Folgejahr, können die Aufwendungen vollumfänglich als Liegenschaftsunterhalt in Abzug gebracht werden. Die Leistung der Versicherung stellt dann in der Folgeperiode übriges steuerbares Einkommen dar.

Hypothekarzinsen
Die in der Steuerperiode angefallenen Hypothekarzinsen können vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden. Beim Ausfüllen der Steuererklärung sollte beachtet werden, dass auch die Zinsen von während des Jahres abgelaufenen Hypotheken aufgeführt werden können. Die finanzierende Bank erstellt die dafür benötigten Bescheinigungen.

Baurechtszinsen
Die jährlich bezahlten Baurechtszinsen können vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden (Ausnahme bildet der Kanton Solothurn, hier besteht keine Abzugsmöglichkeit).

Baukreditzinsen
Baukreditzinsen gelten grundsätzlich als Finanzierungskosten und können daher in vielen Kantonen nicht als Schuldzinsen vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden. Im Gegenzug sind diese Aufwendungen in den betroffenen Kantonen beim Verkauf bei der Grundstückgewinnsteuer anrechenbar.

- **AG:** Abzugsfähig in der ordentlichen Steuererklärung; kein Abzug bei der Grundstückgewinnsteuer.
- **BL:** Wahlrecht zwischen einem Abzug in der ordentlichen Steuererklärung oder beim Verkauf der Liegenschaft bei der Grundstücksgewinnsteuer.
- **BS und SO:** Kein Abzug in der ordentlichen Steuererklärung; nur Abzugsmöglichkeit bei der Grundstückgewinnsteuer

Wir helfen Ihnen, Lösungen zu finden, die Ihren Bedürfnissen am besten entsprechen. Wir sind für Sie da. Sprechen Sie mit uns.

blkb.ch/steuern

Disclaimer/Rechtlicher Hinweis
Diese Broschüre dient zu Informationszwecken. Die darin enthaltenen Angaben dürfen weder als Empfehlung, Offerte oder Aufforderung zur Offertstellung verstanden werden. Die Basellandschaftliche Kantonalbank (BLKB) hat alle zumutbare Sorgfalt darauf verwendet, um die Genauigkeit und die Zuverlässigkeit aller Informationen zu gewährleisten. Sie übernimmt jedoch keine Gewähr für die jederzeitige Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der publizierten Daten. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Preise verstehen sich – ausser es ist explizit erwähnt – inklusive Mehrwertsteuer. Die BLKB behält sich das Recht vor, Preise, Dienstleistungen und Produkte jederzeit ohne Vorankündigung zu ändern oder einzuschränken. Einzelne in der Broschüre aufgeführte Produkte und Dienstleistungen können rechtlichen Restriktionen unterliegen und können unter Umständen nicht für alle Kunden uneingeschränkt zur Verfügung gestellt werden. Es kommt immer wieder vor, dass bei der Bank liegende Vermögenswerte als Folge eines Abbruchs von Kontakten mit dem Bankkunden nachrichtenlos werden. Die von der Bank üblicherweise belasteten Preise und Konditionen gelten auch in diesem Fall uneingeschränkt. Ferner belastet die Bank dem Kunden die durch die Nachrichtenlosigkeit entstehenden Kosten insbesondere für Nachforschungen, spezielle Behandlung und Überwachung der bei der Bank deponierten Vermögenswerte.

Diese Publikation enthält Werbung.
Die Ausführungen und Angaben in dieser Publikation wurden von der BLKB nach bestem Wissen, teilweise aus externen Quellen, welche die BLKB als zuverlässig beurteilt, ausschliesslich zu Informations- und Werbezwecken zusammengestellt. Die BLKB haftet nicht für falsche oder unvollständige Informationen sowie aus der Nutzung von Informationen und der Berücksichtigung von Meinungsäusserungen entstehende Verluste oder entgangene Gewinne. Die Ausführungen und Angaben begründen weder eine Aufforderung noch ein Angebot oder eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Anlage- und Finanzinstrumenten oder zur Vornahme sonstiger Transaktionen.

Basellandschaftliche Kantonalbank
Rheinstrasse 7, 4410 Liestal
+41 61 925 94 94
kundencenter@blkb.ch
blkb.ch