

# STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

## ZWEITWOHNUNGEN SANIEREN & PROFITIEREN

### Allgemeines zur Steuerpflicht bei einer Sanierung und Vermietung

Als Hauptsteuerdomizil gilt in der Schweiz der Ort des Lebensmittelpunkts. Das Hauptsteuerdomizil ist berechtigt, die gesamten Einkünfte und Vermögenswerte zu besteuern, die nicht einem Nebensteuerdomizil zuzuweisen sind.

Eigentümer von Ferienwohnungen und Ferienhäusern ausserhalb des Wohnortes begründen am Ort der Liegenschaft eine beschränkte Steuerpflicht (Nebensteuerdomizil). Dieser beschränkten Steuerpflicht wird im Rahmen einer interkommunalen, interkantonalen oder internationalen Steuerauscheidung Rechnung getragen. Dabei werden die gesamten Einkünfte und die gesamten Vermögenswerte der steuerpflichtigen Person auf die besteuernsberechtigten Gemeinden aufgeteilt.



### WERTERHALTENDE AUFWENDUNGEN

Werterhaltende Aufwendungen oder Unterhaltskosten können vom Ertrag der betreffenden Liegenschaft in Abzug gebracht werden.

Unterhaltskosten sind Aufwendungen, deren Ziel in erster Linie die Erhaltung bereits vorhandener Werte ist und die nach längeren oder kürzeren Zeitabschnitten zu erneuern sind (Reparaturen, Renovationen).

Ebenfalls in Abzug gebracht werden können Aufwendungen zugunsten Dritter im Zusammenhang mit der Vermietung der Liegenschaft, wie beispielsweise die Vermittlungsgebühren von Berg & Bett. Dies beinhaltet Kosten für die Liegenschaftsverwaltung, anderweitige administrative Tätigkeiten, Werbeaufwand sowie Versicherungen und die Grundsteuer.

### WERTVERMEHRENDE AUFWENDUNGEN

Aufwendungen für die Verbesserung der Liegenschaft, die nicht ausschliesslich dem Erhalt der Liegenschaft dienen, sondern einen Mehrwert schaffen, sind wertvermehrnde Aufwendungen.

Beispiel: Ersatz einer Küche durch eine Küche mit gehobenerem Standard. Wertvermehrnde Aufwendungen können anlässlich des Verkaufs der Liegenschaft bei der Grundstückgewinnsteuer geltend gemacht werden.



Eine Sanierung kann neben zusätzlichem Ertrag auch steuerliche Vorteile mit sich bringen

### SCHULDZINSEN

Die gesamten Schuldzinsen (bspw. einer Hypothek) werden im Rahmen der Steuerauscheidung proportional nach Lage der Aktiven ausgeschieden. Diese Praxis gilt auch im internationalen Verhältnis, wenn die steuerpflichtige Person ihren Wohnsitz im Ausland hat.

### ENERGIESPAR - UND UMWELTMASSNAHMEN

**Steuerlich attraktiv sind energetische Sanierungen.** Aufgrund der gesetzlichen Gleichstellung von Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen mit den abzugsfähigen Unterhaltskosten, ist eine Unterscheidung von werterhaltenden und wertvermehrnden Aufwendungen nicht notwendig. Beispiel: Ersatz Fenster (U-Wert gemäss Energiegesetz).

### VERMIETUNG UND EIGENMIETWERT

Wird eine Ferienwohnung ganzjährig ausschliesslich selbst genutzt, hat der Eigentümer den Eigenmietwert als Liegenschaftsertrag zu versteuern. Dies gilt auch dann, wenn die Ferienwohnung nicht ganzjährig benutzt wird, sich der Eigentümer die jederzeitige Nutzung aber vorbehält.

Bei vermieteten Ferienwohnungen muss der tatsächlich erzielte Mietertrag versteuert werden. Für die Zeit, während welcher keine Vermietung erfolgt, muss der Eigentümer sich in einen Eigenmietwert anrechnen lassen. Kann er jedoch den Nachweis erbringen, dass eine Selbstnutzung nicht möglich war, muss für die Zeit des Leerstands kein Eigenmietwert versteuert werden. Ein solcher Nachweis kann durch die Vermietung von Berg und Bett erbracht werden.

Wir empfehlen, die persönliche Steuersituation vor dem Investitionsentscheid individuell beurteilen zu lassen..