

# Gut geplant ist bares Geld!

Eine umfangreiche Sanierung bei einem Eigenheim wie auch bei Mietwohnungen im Privatvermögen werden von technischer und planerischer Seite sorgfältig vorbereitet. Dabei geht der steuerliche Aspekt vielfach verloren. Doch genau hier könnten die fehlenden Beträge für zusätzliche Annehmlichkeiten eingespart werden.

## Wie wird eine grosse Sanierung aus steuerlicher Sicht gut geplant?

Sie tragen die Kosten der Sanierungen der nächsten Jahre zusammen. Dies kann zum Beispiel folgende Posten enthalten: Ersatz der Ölheizung mit einer Erdwärmepumpe kombiniert mit

einer Photovoltaikanlage, Sanierung des Dachs, Ersatz des bestehenden Biotopes, Neugestaltung des Gartensitzplatzes.

Die Kostenschätzung der geplanten Sanierungen beträgt zum Beispiel CHF 240'000.00. Würden Sie diese Sanierungen alle in einem Jahr durchführen und Ihr steuerbares Einkommen beträgt CHF 110'000.00, erzielen Sie in dieser Steuerperiode ein Minuseinkommen von CHF 130'000.00. Das Minuseinkommen in der Höhe von CHF 130'000.00 können Sie als unselbständig Erwerbende nicht auf das nächste Jahr übertragen. Dieser Betrag verfällt. Planen Sie die Sanierungen über drei Steuerperioden, können Sie drei Jahre CHF 80'000.00 als Unterhaltskosten geltend machen und haben somit während dreier Jahren ein steuerbares Einkommen von CHF 30'000.00. Das Sparpotential wird so optimiert.

## Die Eigenheime wie die Mietwohnungen im Privatvermögen werden grundsätzlich nach folgendem Schema besteuert:

Eigenmietwert / Nettomietzinseinnahmen	
./. Abzugspauschale* oder effektive Kosten	Hypothekarzinsen darf man wie andere Schulden auch vom steuerbaren Einkommen abziehen. Der Abzug ist begrenzt: Er darf höchstens CHF 50 000.00 höher sein als die Bruttovermögenserträge eines Steuerpflichtigen.
./. Hypothekarzinsen	
<b>Steuerbares Einkommen aus den Liegenschaften</b>	

\*Berner Liegenschaftsbesitzer können bei den abzugsberechtigten Kosten pro Liegenschaft (Grundbuchblatt) und pro Jahr zwischen einem Pauschalabzug für Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten oder den effektiven Kosten wählen. Der Pauschalabzug beträgt 10 % für Liegenschaften bis 10 Jahre, anschliessend 20% des Bruttogebäudeertrages. Bei Eigenheimen entspricht der Bruttogebäudeertrag dem Eigenmietwert. Dies ergibt bei einer 35-jährigen Liegenschaft mit einem steuerbaren Eigenmietwert im Kanton Bern von CHF 21'000.00 einen Pauschalabzug von CHF 4200.00. Bei einer Mietliegenschaft mit sechs Wohnungen erhöht sich die mögliche Pauschale erheblich. Nettomietzinseinnahmen von CHF 108'000.00 ergeben einen Pauschalabzug von CHF 21'600.00. Was bedeutet dies für Eigenheimbesitzer im Klartext? Unterhaltsarbeiten an ihren Liegenschaften, welche zusammen mit den Betriebs- und Verwaltungskosten die mögliche Pauschale nicht übersteigen, sind steuerlich nicht relevant.

## Unterhalt oder wertvermehrend

Mit dem Merkblatt 5 der Steuerverwaltung des Kantons Bern haben wir ein gutes Arbeitspapier. Doch dieses ist nicht abschliessend und erlaubt ab und zu Interpretationen.

Tipp: Bewahren Sie die Rechnungen für wertvermehrnde Investitionen immer auf. Sie können diese Ausgaben beim Verkauf der Liegenschaft geltend machen und so die Grundstückgewinnsteuer reduzieren.

## Welche Kosten können wann geltend gemacht werden?

Im Steuerjahr, in dem die Rechnung (Rechnungsdatum) gestellt worden ist, darf die steuerpflichtige Person die Kosten geltend machen. Liegt für bereits abgeschlossene und klar abgrenzbare Arbeiten eine Teilrechnung mit detaillierten Angaben vor, kann der Teilrechnungsbetrag geltend gemacht werden. Nicht abziehbar sind hingegen Akontozahlungen. Besprechen Sie die Rechnungsstellung mit den Handwerkern vorgängig. Unterläuft Ihnen hier ein Fehler, wird die ganze Planung hinfällig.

Text: Anna Rohrbach



### Kontakt:

DLZ Villa Gantrisch AG  
Postweg 8  
3150 Schwarzenburg  
Telefon 031 734 50 51  
anna.rohrbach@dienstleistungszentrum.ch  
www.dienstleistungszentrum.ch