

# Checkliste Steuererklärung für Liegenschaftsbesitzer

---

## Deklaration des Vermögens

Die Liegenschaft ist als Vermögen zu deklarieren.

- Letzte Steuerschätzung der Liegenschaft (amtliches Dokument)
- 

## Deklaration des Einkommens aus Mieterträgen

### Selbstbewohnte Liegenschaft

Ist die Liegenschaft selbstbewohnt, muss der **Eigenmietwert** als Einkommen deklariert werden. Auch dieser kann aus der letzten amtlichen Steuerschätzung entnommen werden.

- Letzte Steuerschätzung der Liegenschaft (amtliches Dokument)

### Vermietete Liegenschaft

- Aufstellung über die erhaltenen Mieterträge
  - Mietvertrag, Mietpartei, Dauer des Mietverhältnisses
- 

## Abzugsberechtigte Kosten der Liegenschaft (werterhaltend)

Folgende Kosten, die durch den **Unterhalt des Wohneigentums** entstehen und die den **Wert der Immobilie erhalten**, gelten als abzugsfähig:

- Instandstellung/-erhaltung (auch von neu erworbenen Liegenschaften) und Reparaturen, welche von Handwerkern durchgeführt wurden, wie zum Beispiel
  - Maler
  - Elektriker
  - Neue Heizung
  - Dachsanierung
  - Küchensanierung
  - Badsanierung
- Ersatz von defekten Geräten: Das Ersatzgerät muss denselben Wert wie das Vorgängermodell haben.
- Prämien von Sachversicherungen - Schutz vor Beschädigung: Brand-, Glasbruch-, Wasserschaden- und Gebäudehaftpflichtversicherung
- Verwaltungskosten (Führen der Verwaltung durch Dritte)
- Kehr- und Abwassergebühren (wenn Liegenschaft vermietet)
- Strassengebühren (wenn Liegenschaft vermietet)
- Hauswartenschädigung (wenn Liegenschaft vermietet)
- Kosten für den Gartenunterhalt (je nach Kanton verschieden)
- Bei **Stockwerkeigentum**: Einzahlungen in den Reparatur- und Erneuerungsfonds
- Liegenschaftssteuer (Grundsteuer und allfällige Unterhaltsperimeter)

Bitte legen Sie uns alle entsprechenden Quittungen- und Rechnungsbelege bei. Ein Abzug wird im Härtefall nur mit Vorliegen der Quittung genehmigt.

## Wertvermehrende Investitionen/Kosten

Bei Renovationen muss nachgewiesen werden, dass keine Wertsteigerung der Liegenschaft vorliegt. Falls der Wert der Liegenschaft durch die Renovation erhöht wird, kann nur ein Teil der Kosten abgezogen werden. Eine transparente Deklaration hilft uns einen möglichst hohen Abzug geltend zu machen.

Legen Sie allenfalls folgende Unterlagen der Steuererklärung bei:

- Fotos vor und nach der Renovation
- Beschreibung der ausgeführten Arbeiten

Erhöht sich der Wert der Liegenschaft, sogenannte **wertvermehrende Investitionen**, können diese bei einem Verkauf oder Übertrag der Liegenschaft **der Grundstückgewinnsteuer** abgezogen werden.

**Tip: Legen Sie sich einen Ordner an, wo Sie alle Quittungsbelege und Rechnungen, welche Sie in ihre Liegenschaft investiert und getätigt haben, aufbewahren. Dies spart ihnen bei einem Verkauf der Liegenschaft bares «Geld» und viel «Sucharbeit».**

## Nicht abzugsberechtigte Kosten

Folgende Kosten können nicht als Abzug geltend gemacht werden:

- Selbst durchgeführte Reparaturen sowie eigene Verwaltungskosten
- Erstanschaffung von Geräten: siehe Wertvermehrung der Liegenschaft
- Verbrauchskosten wie Abwasser-, Gas-, Strom-, Warmwasser- und Heizungskosten
- Kehrrichtensorgungs- und Schmutzwassergebühren
- Kosten für Telefonabonnement und Konzessionsgebühren für Radio und Fernsehen
- Baurechtszins bei Eigennutzung der privaten Liegenschaft

## Erklärung – Pauschalabzug versus effektive Kosten

Die Kosten des Immobilienunterhalts werden entweder pauschal oder nach den tatsächlich angefallenen Ausgaben berechnet. Grundsätzlich kann die Pauschale von 10 bis 20 % (je nach Kanton) des Eigenmietwerts / Mietertrags nur bei privat gehaltenen Immobilien abgezogen werden. Ansonsten bestimmen kantonale Gesetze, welche Art der Kostenberechnung möglich ist. Wenn Sie zwischen den beiden Methoden wählen können, lohnt sich eine Gegenüberstellung, um den höchsten Steuerabzug zu erhalten.

### Beispiel

Ausgangslage: Eigenmietwert = CHF 20'000.— abzüglich 30 % (da selbstbewohnt) = CHF 14'000

Pauschalabzug:	Wenn keine effektiven Kosten deklariert werden, können 20% als Pauschalabzug deklariert werden-	
	<b>Pauschalabzug</b>	<b>CHF 2'800.</b>
Effektive Kosten:	Malararbeiten (Schlafzimmer und Wohnbereich)	CHF 1'500.-
	Spannteppiche ersetzen (Kinderzimmer)	CHF 1'300.-
	Ersatz des Balkon- und Treppengeländers	CHF 1'200.-
	Ersatz von Herdplatten inkl. Ofen	<u>CHF 1'300.-</u>
	<b>Total der Kosten im Steuerjahr</b>	<b>CHF 5'300.-</b>

➔ **Abzug der tatsächlichen Kosten, da diese mehr als CHF 2'800.- (Pauschalabzug) betragen.**