

Einliegerwohnung und Steuern

Eine Einliegerwohnung bringt viele Vorteile. Die Vermietung kann sich positiv auf die Steuerrechnung auswirken.



Christian Nussbaumer –
dipl. Treuhandexperte
und Präsident des
Schweizerischen
Treuhandverbands
Treuhand Suisse
Sektion Zürich
treuhandswisse-zh.ch

Text Christian Nussbaumer

Wer ein Eigenheim baut, realisiert zuweilen auch eine Einliegerwohnung oder hält sich durch entsprechende bauliche Vorkehrungen die Option offen, eine solche später einzurichten. Eine Einliegerwohnung hat vielfältige Vorteile. Vor allem bietet sie Flexibilität, um seine Wohnform im Verlauf der Zeit auf wechselnde Bedürfnisse auszurichten, beispielsweise für ein generationenübergreifendes Zusammenwohnen – sei es mit älteren Angehörigen oder mit den heranwachsenden Kindern.

Zusätzliche Steuerabzüge

Auch finanziell hat eine Einliegerwohnung ihre Vorzüge. Indem man sie vermietet, schafft man eine zusätzliche Einnahmequelle für die Finanzierung der Liegenschaft. Die Vermietung kann sich steuerlich positiv bemerkbar machen. Der Eigenmietwert für die selbst genutzte Wohnung sinkt um den Mietbetrag für die Einliegerwohnung. Das hebt sich insofern wieder auf, als die Mieteinnahmen nun dem steuerbaren Einkommen zugerechnet werden müssen. Der steuerliche Vorteil liegt bei den zusätzlichen Abzugsmöglichkeiten. In der Regel steigen mit einer Einliegerwohnung

ebenso die abzugsberechtigten Unterhaltskosten: zum Beispiel für Versicherungsprämien oder für zusätzliche Gartenpflege sowie für laufende Reparatur- und Renovationsarbeiten.

Pauschal oder effektiv abziehen?

Um die Unterhaltskosten für den selbst bewohnten Hausteil und die Einliegerwohnung abzuziehen, gibt es zwei Modelle. Fällt wenig Unterhalt an, zum Beispiel weil die Liegenschaft noch neu ist, kann man sich für den Pauschalbetrag entscheiden. Die Höhe des Pauschalbetrags ist je nach Kanton verschieden. Meistens liegt er zwischen 10 und 20 Prozent des Eigenmietwerts beziehungsweise der jährlichen Mieteinnahmen. Entscheidet man sich für die Pauschale, gibt es zusätzliches Potenzial, um Steuern zu sparen, das manchmal vergessen geht: bei den Betriebskosten. Hier gibt es allgemeine Ausgaben, die man von den Mietzinseinnahmen der Einliegerwohnung abziehen kann. Das betrifft verschiedene Grundgebühren (Wasser, Abwasser, Kehricht u. a.) und Verbrauchskosten (z. B. Strom für Beleuchtung und Waschmaschine) sowie die Hauswartung (Reinigung von Treppenhaus und gemeinsam genutzten Räumen). Wichtig ist, der Steuererklärung eine Auflistung derjenigen allgemeinen Betriebskosten beizufügen, die man abzieht. Wenn der Reparatur- und Renovationsbedarf für die Liegenschaft mit der Zeit steigt, lohnt sich der Wechsel vom Pauschalabzug zum Abzug der tatsächlichen Unterhalts- und Betriebskosten. Auch in diesem Fall braucht es für die Steuererklärung eine entsprechende Aufstellung, idealerweise mit Kopien der zugehörigen Zahlungsbelege.

Nachträglicher Einbau

Ein vorhandenes Unter- oder Erdgeschoss zu nutzen, um nachträglich eine Einliegerwohnung zu realisieren, bringt ebenfalls steuerliche Vorzüge. Ein Teil der damit verbundenen Umbaukosten – es gilt hier zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Kosten zu unterscheiden – ist abzugsfähig. Das kann zum Beispiel heissen, dass die Auffrischung des bereits vorhandenen Bodens und die Renovation der Wände als Unterhalt abzugsfähig sind; demgegenüber gilt der Einbau einer Küche und eines Badezimmers als wertvermehrende Investition und kann nicht vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Steuerlich in vollem Umfang abzugsfähig ist dafür alles, was dem Energie sparen und dem Umweltschutz dient. Hier könnten sich allenfalls interessante Synergien ergeben. Wenn man beispielsweise die Realisation einer Einliegerwohnung mit einer neuen Fassadendämmung für die ganze Liegenschaft oder dem Einbau einer umweltfreundlicheren Heizanlage verknüpft, bringt das (kostenrelevante) Synergien für die Planung und die Umsetzung, aber auch erhebliches Potenzial, um mit Abzügen sein steuerbares Einkommen und damit die Höhe seiner Steuerrechnung zu senken. <<



AUFGEPASST: STEUERFALLE

Bei der Vermietung einer Einliegerwohnung an seine Angehörigen kommt es vor, dass man diesen einen besonders günstigen Vorzugsmietzins gewährt. Wenn dieser Mietzins allerdings deutlich unter einem marktgerechten Niveau liegt, kann es sein, dass die Eidgenössische Steuerverwaltung nachträglich Steuerzahlungen einfordert, so, als ob man als Vermieter eine marktgerechte Miete eingenommen hätte.