

INFO

Buchhaltung
Steuern
Revision
Immobilien
Unternehmensberatung
Gesellschaftsgründungen



Treuhandberater Nr. 286 April 2024

Abschaffung des Eigenmietwertes

Immer wieder ist die Abschaffung des Eigenmietwertes im Mittelpunkt von Diskussionen. Das Parlament hat sich für einen Systemwechsel ausgesprochen. Leider konnte die Vorlage in der Winter-session 2023 nicht bereinigt werden. Der Fall geht zurück an die grosse Kammer.

Das aktuelle System sieht vor, dass Hauseigentümer für selbst genutzte Liegenschaften einen kalkulierten Mietwert als Einkommen versteuern müssen. Im Gegenzug können die Unterhaltskosten und die Hypothekarzinsen vom Steuereinkommen in Abzug gebracht werden. Diese Systematik wird seit Jahren kritisiert. Einerseits ist die Ermittlung der Marktmiete schwierig und aufwendig. Andererseits kann die Möglichkeit der steuerwirksamen Abzüge falsche Anreize setzen und eine hohe Privatverschuldung begünstigen. Leittragende sind vor allem Rentner, welche die Hypothekarschuld weitgehend amortisiert haben und somit den vollen Eigenmietwert als Einkommen versteuern müssen.

Im Jahre 2021 wurde der Entwurf des Bundesgesetzes über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung publiziert. Der Gesetzesentwurf sieht keine Eigenmietwertbesteuerung bei Erstliegenschaften mehr vor. Im Gegenzug können Unterhaltskosten nicht mehr und

die Schuldzinsen nur noch zu siebzig Prozent in Abzug gebracht werden. Ausnahmen sind nur für denkmalpflegerische Arbeiten sowie für Schuldzinsen im ersten Steuerjahr nach dem Erwerb im reduzierten Rahmen vorgesehen.

Im Juni 2023 hat der Nationalrat über die Vorlage beraten. Grösstenteils stimmte die Vorlage des Nationalrates mit dem vorangehenden Beschluss des Ständerates überein. Unterschiedliche Meinungen bestehen hinsichtlich der Behandlung von Zweitliegenschaften und dem Schuldzinsabzug. Die Vorlage musste somit in die Differenzbereinigung.

Uneinigkeit besteht derzeit noch in den Fragen, ob der Eigenmietwert nur für den Erstwohnsitz (Meinung Ständerat) oder auch für Zweitliegenschaften (Meinung Nationalrat) abgeschafft werden soll.

Gegenwärtig arbeitet die Nationalratskommission eine Vorlage zur Schaffung einer Verfassungsgrundlage für die Einführung einer Objektsteuer auf Zweitwohnungen aus.

Bis zur Umsetzung wird es somit wohl noch mehrere Jahre dauern.

Herzliche Grüsse
Ihre STAUB Treuhand Partner AG

Zur Besteuerung von Photovoltaikanlagen im Privatvermögen

Photovoltaikanlagen (PV) dienen dem Energiesparen, ähnlich wie Wärmepumpen, Biomasseanlagen und thermische Solaranlagen. Welche Investitionen dem Energiesparen dienen, bestimmt die entsprechende Verordnung des Eidgenössischen Finanzdepartements (SR 642.116.1). Sie sind grundsätzlich den abzugsfähigen Unterhaltskosten für Liegenschaften gleichgestellt, und dies im Bund und den kantonalen Steuern.

Unterhaltskosten an Liegenschaften können steuerlich abgesetzt werden. Meist sind PV-Anlagen mit einem Gebäude fest verbunden und damit Bestandteil desselben. Wer also eine alte Heizung mit einer PV-Anlage oder einer Wärmepumpe ersetzt, tätigt abzugsfähigen Unterhalt. Im Falle der Erstellung eines Neubaus können PV-Anlagen im Grundsatz nicht als Unterhaltskosten geltend gemacht werden. Falls es sich um die Totalsanierung einer (im Unterhalt vernachlässigten) Liegenschaft handelt, die wirtschaftlich zwar einem Neubau gleichkommt, gilt die PV-Anlage dennoch als Unterhalt. Die Frage stellt sich, ab wann der Einbau einer PV-Anlage in eine bestehende Liegenschaft als Unterhalt abzugsfähig ist. Die Kantone kennen da derzeit unterschiedliche Praxen. Im Kanton Bern (ab 2024) und im Kanton Wallis ist ein Abzug auch bei einem Neubau möglich. Im Kanton Zürich muss das Gebäude mindestens 1 Jahr alt und bewohnt gewesen sein, in den Kantonen Aargau, Graubünden, Thurgau und Schwyz mindestens 5 Jahre alt. Diese Fristen können ändern.

Wird eine Ausgabe nicht als Unterhalt zum Abzug vom Einkommen zugelassen, so gilt sie als wertvermehrend und ist dann bei einem Verkauf des Grundstücks im Rahmen der Grundstückgewinnsteuer zu berücksichtigen.

Besteht nach einem Eigenverbrauch bei einer PV-Anlage ein Überschuss, der nicht durch einen Speicher aufgenommen und der daher ins Netz abgegeben wird, so stellt sich die Frage, wie eine Einspeisevergütung einkommenssteuerlich behandelt wird: Handelt es sich um übriges Einkommen nach der Einkommensgeneralklausel (so das Bundesgericht) oder um Ertrag aus unbeweglichem Vermögen? Bei Auseinanderfallen von Liegenschaftsort und Wohnsitz des Steuerpflichtigen wäre diese Frage relevant für die Festlegung des Besteuerungsorts. Unseres Wissens ist diese Frage höchststrichterlich noch nicht entschieden.

Bezüglich der Besteuerung von Einspeisevergütungen bestehen kantonale Unterschiede (Brutto- oder Nettoprinzip). Bekennt sich ein Kanton zum Nettoprinzip (GR, SG für Kleinanlagen, TG, TI, ZG, ZH) so ist der Solarertrag nur insoweit zu versteuern, als er nach Verrechnung mit dem eigenen Strombezug aus dem Netz ausbezahlt wird. Wer also für den bezogenen Strom CHF 3'000 bezahlt und CHF 4'000 Einspeisevergütung erhält, versteuert netto noch CHF 1'000. Beim Bruttoprinzip (AG, SG für KEV-Anlagen, SZ, VD) werden die Kosten für den eigenen Strombezug nicht zum Abzug zugelassen (Lebenshaltungskosten) und die gesamte Einspeisevergütung unterliegt der Einkommenssteuer. Zum Teil bestehen daneben kantonale De-minimis-Regeln.

Ladestationen für E-Autos sind zwar mit einem Gebäude verbunden, dienen aber nicht der Steuerung der Energieeffizienz eines Gebäudes und sind daher nicht als Unterhaltskosten abzugsfähig. Wie es sich künftig bei bidirektionalen Ladestationen (die auch als Stromspeicher dienen) verhält, bleibt abzuwarten.

Anzuwendende Zinssätze für Darlehen an und von Nahestehenden / Aktueller Kapitalisierungszinssatz

Jeweils anfangs Jahr publiziert die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) in einem Rundschreiben die Safe-Harbour-Zinssätze für die Verzinsung von Darlehen gegenüber Nahestehenden. Diese publizierten Zinssätze widerspiegeln die Entwicklungen am Kapitalmarkt. Die Erhöhung der Zinssätze für das Jahr 2023 (publiziert im Februar 2023) und damit zwingend anzuwenden für den Jahresabschluss 2023 sind wesentlich. Bei den Zinssätzen für Darlehen in CHF handelt es sich sogar um die erste Anpassung seit 2015. Die für das Kalenderjahr 2024 publizierten Zinssätze in CHF sind im Vergleich zu 2023 wieder grossmehrheitlich stabil. Einzig bei Betriebskrediten von Nahestehenden an die Unternehmung ab CHF 1 Mio. ist der Höchstzinssatz um 0.25% tiefer.

Ab 1. Januar 2023 beträgt der Mindestzins für Darlehen in CHF an nahestehende Personen 1.50%, soweit aus Eigenkapital refinanziert (bisher 0.25%). Wenn das Darlehen aus Fremdkapital finanziert ist, beträgt der Mindestzinssatz unverändert Selbstkosten (d.h. Fremdkapitalzins) zuzüglich 0.5% bis und mit CHF 10 Mio. und 0.25% über CHF 10 Mio. Der Mindestzinssatz von 1.5% darf aber auch bei Vorliegen von Fremdkapital nicht unterschritten werden.

Der Maximalzins für Betriebskredite von Nahestehenden, der bei operativen Unternehmen steuerlich ohne Weiteres zum Abzug zugelassen wird, entspricht dem gewichteten Mittel von 3.75% (bisher 3.00%) für die erste CHF 1 Mio. an Darlehen von Nahestehenden und 2.25% (bisher 1.00%, 2024: 2%) für überschüssende Teile. Wie üblich sind auch Zinssätze jenseits dieser Safe-Harbour-Grenzen zulässig, soweit nachgewiesen wird, dass sie dem Drittvergleich standhalten. Bei der Berechnung der steuerlich höchstzulässigen Zinsen ist auch ein allfällig bestehendes verdecktes Eigenkapital zu beachten.

Für Liegenschaftskredite gelten spezielle Zins-Bedingungen, welche detailliert im jährlichen Rundschreiben der ESTV offengelegt sind.

Die Zinssätze für Darlehen in Fremdwährungen zeigen deutlich grössere Schwankungen:

	2022	2023	2024
EUR Darlehen	0.5%	3.0%	2.5%
USD Darlehen	2.0%	3.75%	4.25%

Die vorgenannten Zinssätze sind für Vorschüsse oder Darlehen in Fremdwährung an Nahestehende gültig, sofern sie aus Eigenkapital finanziert sind. Liegt der Zinssatz der Fremdwährung unter dem Zinssatz gemäss Rundschreiben der ESTV, so ist mindesten der entsprechende Zinssatz für CHF zu berücksichtigen.

Die Anwendung der Safe-Harbour-Zinssätze ist jährlich aufgrund der publizierten Zinssätze neu zu prüfen und bei den Darlehen an Nahestehende anzuwenden, um steuerliche Risiken auszuschliessen. Die Gewährung von zu tief bzw. zu hoch verzinsten Darlehen stellt eine geldwerte Leistung dar und löst Gewinn- und Verrechnungssteuerfolgen aus.

Ebenfalls jährlich publiziert die ESTV den Kapitalisierungszinssatz für die Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert für die Vermögenssteuer. Die seit 2021 eingesetzte Formel für die Berechnung des Kapitalisierungszinssatzes beruht u.a. auf dem risikolosen Zinssatz und der für nicht börsenkotierte Unternehmen geltenden Risikoprämie sowie erhöht um einen Prozentsatz zur Berücksichtigung der Illiquidität. Der massgebende Kapitalisierungszinssatz berechnet sich aus dem Durchschnitt der ungerundeten Sätze der letzten 3 Jahre. Die Anwendung des tieferen Kapitalisierungszinssatzes von 7.75% für 2023 gegenüber 8.5% für 2022 führt zu höheren Ertragswerten, was folglich zu einem höheren Vermögenssteuerwert führt.

Tücken bei der Säule 3a

Grundsätzlich soll jeder für sich selber vorsorgen.

Nebst der AHV (1. Säule) ist die berufliche Vorsorge (2. Säule) für die Erwerbstätigen wichtig. Von eher untergeordneter Rolle erscheint die Säule 3a (gebundene Selbstvorsorge). Sie ist freiwillig und die steuerlich absetzbaren Beträge für unselbstständig Erwerbende sind nicht sehr hoch. In der Säule 3b (rein private Vorsorge) kann zusätzlich angespart oder versichert werden. Über die Dauer eines Erwerbslebens kommt in den Säulen 3a und 3b aber oft Einiges zusammen.

Die Säule 3a sollte man daher nicht vernachlässigen. Steuerlich vom Einkommen absetzbar sind Beiträge von bis zu CHF 7'056 p.a. bei Steuerpflichtigen, welche bereits einer 2. Säule angeschlossen sind. Bei Erwerbstätigen und Selbständig-erwerbenden ohne 2. Säule sind es maximal 20% des Netto-Erwerbseinkommens bzw. höchstens CHF 35'280 p.a.

Grundsätzlich können alle in der Schweiz erwerbstätigen Personen mit einem AHV-pflichtigen Erwerbseinkommen in der Säule 3a vorsorgen. Wer jedoch nicht im genannten Sinne erwerbstätig ist (z.B. Hausfrauen oder Personen im Rentenalter), kann keine Beiträge in die Säule 3a absetzen. Der Abzug von (aktuell) CHF 7'056 p.a. für bereits in der 2. Säule Versicherte ist ein Maximalbetrag. Man kann auch weniger einzahlen (und abziehen).

In aller Regel ist ein Abzug beim Einkommen vorteilhaft und führt zu einer grösseren Steuerersparnis als die Steuer, die bei der Auszahlung später anfällt. Wer aus irgendwelchen Gründen in einem bestimmten Jahr aber ein Einkommen von CHF 0 realisiert (z.B. bei hohen Liegenschaftsunterhaltskosten), dem bringt eine Einzahlung in eine Säule 3a steuerlich natürlich nichts.

Die Einzahlung muss vor Jahresende dem Vorsorgekonto des Steuerpflichtigen gutgeschrieben und mittels einer Bescheinigung

ausgewiesen sein. Es genügt nach einem neuesten (aber wenig verständlichen) Bundesgerichtsentscheid nicht, wenn der Pflichtige den Beitrag zahlt und er seinem Bankkonto vor dem 31.12. tatsächlich auch belastet wird. Massgeblich ist der Zeitpunkt der tatsächlichen Gutschrift auf dem Vorsorgekonto des Pflichtigen.

Die Säule 3a wird nur in Kapitalform ausbezahlt. Kapitaleistungen aus Vorsorge, die in einem Jahr ausgerichtet werden, werden alle zusammengezählt und gesamthaft besteuert. Es empfiehlt sich, mehrere Vorsorgekonten mit unterschiedlichen Fälligkeiten einzurichten (z.B. zwei bis drei), damit sie getrennt und zeitlich gestaffelt bezogen werden können (und z.B. nicht zeitgleich mit einem Kapitalbezug aus der 2. Säule anfallen). Das Kapital auf einem Konto der Säule 3a kann man nicht zeitlich gestaffelt beziehen.

Wichtig ist, mit dem Sparen via Säule 3a frühzeitig zu beginnen (und nicht erst einige wenige Jahre vor der Pensionierung). Dann profitiert man vom Zinseszinsseffekt und kann auch in Vorsorgeleistungen mit einem langen Anlagehorizont (z.B. einem hohen Aktienanteil) investieren. Nur muss man dann bedenken, dass ein in der Vorsorgeeinrichtung realisierter Kapitalgewinn in steuerbares Einkommen aus Vorsorge transformiert wird, der im Rahmen einer privaten Vermögensanlage einkommenssteuerfrei geblieben wäre.

Auszahlungen aus der Säule 3a unterliegen beim Begünstigten (im Todesfall meist der Ehegatte oder die Nachkommen) der Einkommenssteuer zu einem (kantonal unterschiedlichen aber meist günstigen) Spezialtarif – und nicht etwa der Erbschaftssteuer.

