



## **Steuererklärung 2017 – Was es zu beachten gilt**

**Marc Nideröst, Lauerz**

LL.M. UZH International Tax Law / dipl. Steuerexperte / dipl. Betriebsökonom FH  
Leiter Sparte Steuerberatung bei der Treuhand- und Revisionsgesellschaft  
Mattig-Suter und Partner, Schwyz/Pfäffikon/Altdorf/Brig/Zug

Ausgabe Januar 2018

## Inhalt

Vorwort.....	3
1. Termine.....	3
2. Neuerungen.....	3
3. Unterlagenbeschaffung und Ausfüllen.....	5
4. Steuererklärung am PC ausfüllen – e-tax.....	8
5. Steuererklärung von Hand ausfüllen.....	9
6. Was Hauseigentümer bei der Deklaration beachten müssen.....	9
6.1 Mietwert bei der eigenen Wohnung / Mietwert bei Nutzniessung.....	10
6.2 Miet- u. Pachtzinserträge / Einnahmen aus Wohnrechten u. Nutzniessung.....	11
6.3 Eigennutzungswert des Wohnrechtsberechtigten.....	11
6.4 Deklarationspflicht bei Nutzniessung und Wohnrecht.....	11
6.5 Weitere steuerbare Liegenschaftserträge.....	12
6.6 Baurechtszinsen.....	12
6.7 Unterhaltskosten.....	13
6.8 Verwaltungskosten.....	16
6.9 Schuldzinsen / Baukreditzinsen.....	17
6.10 Vermögenswerte.....	18
6.11 Liegenschaften im Kanton Schwyz.....	18
6.12 Liegenschaften in anderen Kantonen oder im Ausland.....	19
6.13 Einlagen im Erneuerungsfonds einer Stockwerkeigentümergeinschaft.....	21
7. Gewerbmässiger Liegenschaftenhandel.....	22
8. Rechnungsstellung der Kantons- und Gemeindesteuern.....	25
9. Optimierungsmöglichkeiten.....	25
10. Ausblick.....	27



## Vorwort

Das nachfolgende Dossier verschafft Ihnen einen Überblick beim Ausfüllen der Steuererklärung 2017. Die Dokumentation von Marc Nideröst, dipl. Steuerexperte, geht insbesondere auf jene Punkte ein, die Haus- und Grundeigentümer im Kanton Schwyz im Speziellen beachten sollten.

## 1. Termine

Für die Einreichung der Steuererklärung 2017 und die erforderlichen Beilagen gilt der **31. März 2018**. Allfällige Gesuche um Fristerstreckung sind vor dem 31. März schriftlich und begründet an die zuständige Gemeindeverwaltung des Wohnortes zu richten. Es gilt zu beachten, dass verspätet eingereichte Fristerstreckungsgesuche in jedem Fall abgelehnt werden und in der Folge keine Fristerstreckung mehr möglich sein wird.

Neben dem schriftlichen Weg besteht die Möglichkeit, Fristverlängerungsgesuche elektronisch zu beantragen (<https://www.sz.ch/privatpersonen/steuern/steuern-natuerliche-personen/efristen-natuerliche-personen.html/72-512-445-3489-82>).

## 2. Neuerungen ab 2017

### Vorfälligkeitsentschädigungen

Aufgrund von zwei Bundesgerichtsentscheiden vom 3. April 2017 (2C\_1165/2014, 2C\_116/2014 und 2C\_1148/2015) werden Vorfälligkeitsentschädigungen bei Hypothekenaufösungen neu wie folgt behandelt:

1. Vorfälligkeitsentschädigungen sind Schuldzinsen, wenn das Darlehensverhältnis mit der gleichen Bank fortgeführt wird. Sie sind bei der Einkommenssteuer abzugsfähig

bzw. müssen bei ihr in vollem Umfang im Jahre der Fälligkeit geltend gemacht werden.

2. Bei Ablösung wegen eines Grundstückverkaufs gilt die Vorfälligkeitsentschädigung als Teil der Anlagekosten und kann bei der Festsetzung des steuerbaren Grundstückgewinns geltend gemacht werden, nicht aber bei der Einkommenssteuer. Als Übergangslösung lässt der Kanton Schwyz bei offenen Einkommenssteuerveranlagungen einen Abzug zu, wenn eine rechtskräftige Grundstückgewinnsteuer-Verfügung aus dem Jahr 2017 oder früher vorliegt und die Vorfälligkeitsentschädigung dort nicht abgezogen worden ist.
3. Wird das Darlehensverhältnis vorzeitig beendet oder mit einem anderen Kreditgeber weitergeführt, ohne dass die Liegenschaft verkauft wird, so lässt sich aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung indirekt ableiten, dass es sich mutmasslich um eine im Bereich des Privatvermögens steuerlich nicht absetzbare Konventionalstrafe resp. um Schadenersatz handelt.

## **Kosten für die berufsorientierte Aus- und Weiterbildung**

Berufsorientierte eigene Kosten für Aus- und Weiterbildung, einschliesslich Umschulungskosten, können bis zu einem Gesamtbetrag von CHF 12'000 abgezogen werden. Bisher konnten nur Weiterbildungskosten abgezogen werden. Der Abzug war aber betragsmässig nicht nach oben beschränkt.

Arbeitgeber müssen die effektiven Vergütungen für berufsorientierte Aus- und Weiterbildung – einschliesslich Umschulungskosten – im Lohnausweis eines Arbeitnehmers aufführen, wenn die Kosten an den Arbeitnehmer vergütet werden oder wenn Rechnungen auf den Arbeitnehmer lauten. Nicht anzugeben sind Vergütungen, die direkt an Dritte (z.B. Bildungsinstitut) und aufgrund von Rechnungen an den Arbeitgeber bezahlt werden. Weitere Informationen sind dem Kreisschreiben Nr. 42 vom 30.11.2017 zu entnehmen (<https://www.estv.admin.ch/dam/estv/de/dokumente/bundessteuer/kreisschreiben/2004/1-042-D-2017-d.pdf>).

Neu werden die Kurse, die auf eidgenössische Berufsprüfungen vorbereiten, durch den Bund subventioniert. Die Rechnung muss aber auf den Absolvent (nicht auf den Arbeitgeber) lauten und von ihm bezahlt worden sein. Die Subvention kann ab 2018 für Kurse beantragt werden, die ab dem 1. Januar 2017 begonnen haben (<https://www.sbf.admin.ch/sbfi/de/home/bildung/hbb/finanzierung.html>). Die Subventionen stellen steuerbares Einkommen dar.

## **Abzug für Fahrtkosten / Geldwerte Leistung bei Geschäftsfahrzeugen**

Unselbständigerwerbende dürfen bei der direkten Bundessteuer neu maximal CHF 3'000 für berufsbedingte Fahrtkosten vom steuerbaren Einkommen abziehen. Ab 2017 wird dieser Abzug für die kantonalen Steuern auf CHF 8'000 beschränkt.

Kann der Arbeitsweg mit einem Geschäftsfahrzeug zurückgelegt werden, ist ab 2016 eine geldwerte Leistung zu deklarieren. Wer einen Arbeitsweg zurücklegt, der gemäss effektiver Berechnung beispielsweise CHF 12'000 beträgt (das entspricht einem Arbeitsweg von rund 36 Kilometer), muss künftig ein zusätzliches steuerbares Einkommen bei der direkten Bundessteuer von CHF 9'000 versteuern.

Nach der Praxis der Kantonalen Steuerverwaltung Schwyz wird bereits ab 2016 jener Teil des Arbeitsweges aufgerechnet, der den Betrag von CHF 10'000 übersteigt. Der Kanton Schwyz hat bisher bloss den pauschalen Fahrtkostenabzug auf CHF 10'000 beschränkt. Die effektiven höheren Fahrtkosten konnten immer nachgewiesen und abgezogen werden. Wenn nun der Kanton Schwyz diese rein rechnerische Beschränkung auf eine steuerhöhende Tatsache anwendet, dann verstösst sie nach der hier vertretenen Ansicht gegen das Legalitätsprinzip. Der Fahrtkostenabzug ist durch den Kantonsrat erst ab der Steuerperiode 2017 auf CHF 8'000 beschränkt worden.

### **3. Unterlagenbeschaffung und Ausfüllen**

Gehen Sie beim Ausfüllen der Steuererklärung systematisch vor und tragen Sie zunächst die nötigen Unterlagen und Informationen zusammen.

- Steuerklärung sowie Veranlagungsverfügung der Vorperioden
- Lohnausweise
- Belege für Rentenbezüge, Erwerbsausfallentschädigungen und Taggelder
- Belege über erhaltene oder bezahlte Alimente oder Unterhaltsbeiträge
- Belege über erhaltene Kooperations- oder Genossennutzen
- Belege über erhaltene oder bezahlte Leibrenten
- Bankunterlagen für Guthaben (Stand 31.12. / Zinsen / Dividenden) und Schulden (Stand 31.12. / Zinsen) evtl. Steuerausweise bei der Bank verlangen!
- Bescheinigungen über geleistete Beiträge der Säule 3a / Bescheinigungen Einkäufe von Beitragsjahren in die berufliche Vorsorge
- Belege über bezahlte Vermögensverwaltungskosten
- Bescheinigungen über Rückkaufswerte von Lebensversicherungen
- Belege über eventuelle Lotteriegewinne
- Belege über Krankenkassenprämien, evtl. Prämienverbilligungen und Prämien für Lebensversicherungen
- Belege über ungedeckte Krankheits- und Zahnarztkosten (Selbstbehalte, Franchisen usw.)
- Belege über behinderungsbedingte Kosten
- Aufstellung über Aus-, Weiterbildungs- und Umschulungskosten
- Belege über Kinderdrittbetreuungskosten
- Belege über Spenden an gemeinnützige Organisationen und Parteien

- Zusammenstellung über Mietzinseinnahmen, Schätzungsverfügungen für Liegenschaften sowie Belege über den Liegenschaftsunterhalt und Baurechtszinsen
- Belege über allfällige Kapitalleistungen und Kapitalabfindungen
- Unterlagen über allfällige Erbschaften oder Schenkungen sowie Anteile an Erbengemeinschaften

### **Tipp**

Benützen Sie für das Ausfüllen die Wegleitung zur Steuererklärung. Im Folgenden geben wir Ihnen eine Übersicht über die Formulare und raten Ihnen, diese in folgender Reihenfolge auszufüllen.

Für das Ausfüllen ist folgendes Vorgehen ratsam:

### **Tipp**

Füllen Sie zuerst die Formulare 2 – 11 aus und nehmen Sie die Überträge ins Hauptformular (Formular 1) erst zum Schluss vor.

- |                     |  |
|---------------------|--|
| <i>Formular 2</i>   | Erstellen Sie zuerst das <b>Wertschriften- und Guthabenverzeichnis</b> (IBAN-Nummer für die reibungslose Rückerstattung der Verrechnungssteuer angeben).   |
| <i>Formular 2.3</i> | Für den Antrag auf <b>pauschale Steueranrechnung</b> und zusätzlichen <b>Steuerrückbehalt USA</b> .  |
| <i>Formular 3</i>   | <b>Einkommen aus Renten, Pensionen und privaten Taggeldversicherungen</b> sind auf diesem Formular zu deklarieren.   |
| <i>Formular 4</i>   | <b>Erwerbseinkommen</b> aus Haupterwerb und Nebenerwerb, Pauschalspesen und Erwerbsausfallentschädigungen aus ALV, EO und obligatorischer Unfallversicherung (SUVA, UVG) sind hier zu deklarieren.         |
| <i>Formular 4.1</i> | <b>Berufsauslagen</b> , wie Fahrtkosten zwischen Wohn- und Arbeitsort, Mehrkosten bei auswärtiger Verpflegung/Schichtabzug, Weiterbildungs- und Umschulungskosten sind auf diesem Formular zu deklarieren. |
| <i>Formular 5</i>   | Für die Erträge und Aufwendungen der <b>privaten Liegenschaften</b> ist dieses Formular zu verwenden.  |
| <i>Formular 5.1</i> | Die Nettoerträge und Steuerwerte sind bei mehreren Liegenschaften auf ein weiteres separates Formular zu übertragen.   |
| <i>Formular 6</i>   | Für <b>Alimente und Unterhaltsleistung</b> ist ebenfalls ein separates Formular auszufüllen.   |

- Formular 7* Dann füllen Sie das **Schuldenverzeichnis** aus.
- Formular 8* **Versicherungsprämien und Zinsen von Sparkapitalien** sowie **gemeinnützige Zuwendungen und Parteispenden** (nur Bundessteuer) sind hier zu deklarieren.
- Formular 9* **Krankheits- und Unfallkosten** gehören auf dieses Formular.
- Formular 9.1* **Behinderungsbedingte Kosten** sind mit diesem Formular zu deklarieren.
- Formular 10* Im Formular **Spezialdeklarationen** sind die erhaltenen Kapitalleistungen und Kapitalabfindungen zu deklarieren. Im Falle der Auszahlung von Haftpflichtleistungen für Personalschäden ist die Leistungsabrechnung beizulegen, da diese teilweise steuerbar, teilweise steuerfrei sind. Ferner sind hier auch Schenkungen, Erbvorbezüge und Erbschaften anzugeben. Diese Angaben sind nur Information für die Steuerverwaltung. Bekanntlich kennt der Kanton Schwyz keine Erbschafts- und Schenkungssteuer. Die Anmeldung zur Nachbesteuerung von bisher nicht versteuerten Einkommen und Vermögen kann ebenfalls mit diesem Formular erfolgen.
- Formular 11* Bei **Beteiligungen an unverteilter Erbschaften** braucht es dieses Formular.
- Formular 12* **Abweichungen** von steuerbaren Einkünften und Abzügen bei den Kantonalen Steuern von denen der **direkten Bundessteuer**, werden von Amtes wegen berücksichtigt. Wollen Sie diese Abweichungen für sich berechnen, steht Ihnen dieses Formular zur Verfügung. Es ist der Steuerverwaltung nicht einzureichen.
- Formular 1* Nun sind Sie fast am Ziel. Das **Hauptformular** für die **Personalien, Berufs- und Familienverhältnisse** und die Übertragung der relevanten Formulare. Zusätzlich können die Kosten für die Drittbetreuung jedes Kindes, das das 14. Altersjahr noch nicht vollendet hat und mit der steuerpflichtigen Person, die für dessen Unterhalt sorgt, im gleichen Haushalt wohnt, bis zu einem Maximalbetrag in Abzug gebracht werden. Diese Kosten müssen in direktem kausalem Zusammenhang stehen mit der Erwerbstätigkeit, Ausbildung oder Erwerbsunfähigkeit der steuerpflichtigen Person.
- Im Weiteren kann bei der direkten Bundessteuer der Unterstützungsabzug für jede erwerbsunfähige oder beschränkt erwerbsfähige Person geltend gemacht werden, sofern die Steuerpflichtigen mindestens in der Höhe des Maximalabzuges an deren Unterhalt beitragen. Die Bedürftigkeit ist auszuweisen und Kopien der Zahlungsbelege sind beizulegen.

### **Achtung!**

Die Deklaration in der Steuererklärung bezieht sich ausschliesslich auf die kantonalen Steuern. **Abweichungen** bezüglich der **direkten Bundessteuer** werden von Amtes wegen berücksichtigt. Die wichtigsten Abweichungen ergeben sich beim **Eigenmietwertzuschlag, Pauschalspesenabzug, Abzug bei Versicherungsprämien und Zinsen von Sparkapitalien, Krankheits- und Unfallkosten** und **Unterstützungsabzug**.

### **Tipp**

Wenn zu einzelnen Positionen des Einkommens, des Vermögens oder der Abzüge Belege verlangt werden, wird in den Formularen darauf hingewiesen. Diese sind vor allem dann einzureichen, wenn Sie den Abzug für effektive Unterhaltskosten geltend machen. Die Steuerverwaltung kann **keine Belege retournieren**. Fertigen Sie deshalb selber Kopien der Belege (A4, kleinere Belege können nicht verarbeitet werden) an, die Sie der Steuerverwaltung zusenden und bewahren Sie diese Belege zusammen mit der Steuererklärung auf. Verwenden Sie keine Heftklammern.

Für alle anderen Angaben sind die Belege bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Veranlagung aufzubewahren und auf Verlangen der Steuerverwaltung einzureichen.

## **4. Steuererklärung am PC ausfüllen – e-tax**

Die Steuerverwaltung stellt für das Ausfüllen der Steuererklärung wiederum kostenlos eine Software zur Verfügung. Das Programm "**e-tax.schwyz**" kann im Internet unter [www.sz.ch/etax](http://www.sz.ch/etax) oder beim Steueramt der Gemeinde/des Bezirks bezogen werden. Zwar kann die Steuererklärung (noch) nicht online übermittelt werden, doch bietet das Programm eine grosse Hilfe beim Ausfüllen der Steuererklärung.

Folgende Punkte sind zu beachten:

- Das Barcode-Blatt ist auszudrucken und zu unterzeichnen.
- Das Barcode-Blatt ist zusammen mit dem vollständigen Ausdruck und den Originalformularen einzureichen.

### **Tipp**

Wer die Möglichkeit hat, ist gut beraten, den angebotenen Service zu nutzen. Der Zeitaufwand für die Erfassung der Steuerfaktoren kann deutlich reduziert werden. Gewisse Stammdaten werden zudem automatisch auf die Folgejahre übertragen.

Das Programm berechnet Abzüge, trifft Vollständigkeitsprüfungen und macht zudem den Anwender auf Fehler aufmerksam. Wer über einen Internetzugang verfügt, kann die für die Bewertung von Wertschriften nötige Kursliste der Eidgenössischen Steuerverwaltung laufend aktualisieren. Zudem kann auch eine Steuerberechnung erstellt werden, womit man den effektiv zu bezahlenden Steuerbetrag ermitteln kann. Die pro Gemeinde abrufbaren Steuerbe-



träge dienen dem Steuerpflichtigen dazu, den mutmasslich zu bezahlenden Steuerbetrag zu ermitteln und die Steuerzahlung im Voraus zu planen.

Andere Programme können auch verwendet werden. Die Anforderungen in diesem Falle sind in der Wegleitung zur Steuererklärung festgehalten.

### **Tipp**

Für Fragen können Sie auch die Homepage der Kantonalen Steuerverwaltung [www.sz.ch/etax](http://www.sz.ch/etax) konsultieren.

## **5. Steuererklärung von Hand ausfüllen**

Die Steuererklärung wird mit modernster Technologie (Scanning) automatisch und schneller verarbeitet, dazu müssen jedoch folgende Punkte beachtet werden:

- Schreiben Sie mit einem **schwarzen oder blauen Filzstift oder Kugelschreiber**. Keine Bleistifte verwenden!
- **Blockschrift** verwenden. Keine Schreibmaschine!
- **Zahlen** sind **eingemittet** oder freistehend in die Felder einzutragen.
- **Fehler** mit TippEx o.ä. **korrigieren**. Keine Streichungen vornehmen!
- **Minuszeichen** sind in die exakt dafür vorgesehenen Kästchen zu schreiben.
- **Keine Fotokopien** der Steuererklärung einreichen.

## **6. Was Hauseigentümer bei der Deklaration beachten müssen?**

**Was wird besteuert?**

<b>Steuerbare Einkünfte bei Liegenschaften:</b>	<b>Abzüge bei Liegenschaften:</b>
· Mietwert der eigenen Wohnung / Mietwert bei Nutzniessung/Wohnrecht	· Unterhalts- und Verwaltungskosten
· Mieteinnahmen	· Schuldzinsen
· übrige steuerbare Liegenschaftserträge	· Baurechtszinsen (max. 35% des Eigenmietwerts)
<b>Resultat: Mehreinnahmen oder Mehrausgaben aus der Liegenschaftsrechnung</b>	

## 6.1 Mietwert der eigenen Wohnung / Mietwert bei Nutzniessung

Der **Mietwert der eigenen Wohnung** (Eigenmietwert) und der **Mietwert bei Nutzniessung** stellen steuerbares Einkommen dar. Das Gleiche gilt für Ferien- und Zweitwohnungen.

Der **Eigenmietwert** wird gemäss Steuergesetz mit dem Ziel festgelegt, unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse 65% des Marktmietwertes zu erfassen. Zu deklarieren sind Mietwerte, die aufgrund der Güterschätzung der Kantonalen Steuerverwaltung eröffnet worden sind. Der Eigenmietwert für Neubauten, für die noch keine Schätzung vorliegt, ist vorläufig mit 3% der Anlagekosten zu deklarieren, und zwar pro-rata ab dem tatsächlichen Nutzungsbeginn. In der Steuererklärung ist darauf hinzuweisen, dass die Eigenmietwert-schätzung noch nicht vorliegt.

### Unternutzungsabzug

Werden einzelne in der Mietwertfestsetzung enthaltene Räume dauernd nicht benutzt, kann auf Antrag ein sogenannter Unternutzungsabzug gewährt werden. Ein Antrag ist zu begründen und zusammen mit der Steuererklärung einzureichen. Die Anforderungen für die Gewährung eines Unternutzungs-Abzuges sind hoch angesetzt. Die Kantonale Steuerverwaltung Schwyz hat ihre Praxis in einem Merkblatt veröffentlicht. Demnach gewährt die Steuerverwaltung einen Unternutzungsabzug nur, wenn nachfolgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Es handelt sich um dauerhaft selbstbewohntes Grundeigentum am Wohnort der Steuerpflichtigen (keine Zweit- und Ferienwohnungen).
- Die Anzahl der Bewohner hat sich nach dem Erwerb des Grundeigentums nachträglich ungewollt reduziert, beispielsweise durch Auszug der Kinder.
- Das Grundeigentum ist nicht erst kürzlich erworben worden.
- Der Unternutzungsabzug kann nur für Wohnobjekte gewährt werden, welche über eine Mindestraumanzahl verfügen. Nach der Vornahme des Unternutzungsabzugs müssen mindestens fünf Zimmer für Alleinstehende bzw. sechs Zimmer für Paare ohne Kinder besteuert werden. Für jedes Kind, das noch im Haus lebt, erhöht sich die Zahl um ein Zimmer.
- Die untergenutzten Zimmer dürfen nicht genutzt werden. Die Möbel müssen entfernt werden.
- Der Eigenmietwert muss auch bei effektiver Unternutzung mindestens die abzugsfähigen Schuldzinsen und Liegenschaftsunterhaltskosten umfassen.

Zur Bestimmung des noch steuerbaren Anteils des von der Steuerverwaltung festgelegten Eigenmietwerts bei Unternutzung wird der volle Eigenmietwert proportional auf die tatsächlich genutzten Räume verlegt. Der um den Unternutzungsabzug reduzierte Eigenmietwert wird für die Zeit ab Eintritt des Ereignisses, welches zum Einschlag berechtigt, berücksichtigt (pro rata temporis). Weitere Informationen sind im Merkblatt der Steuerverwaltung zu finden ([www.sz.ch/documents/Liegenschaften\\_mit\\_Unternutzung.pdf](http://www.sz.ch/documents/Liegenschaften_mit_Unternutzung.pdf)).

### Zuschlag direkte Bundessteuer

Aufgrund einer Verfügung der Eidgenössischen Steuerverwaltung ist bei nichtlandwirtschaftlichen geschätzten Liegenschaften bei der **direkten Bundessteuer erneut ein Zuschlag** auf dem kantonalen Eigenmietwert vorzunehmen. Dieser Zuschlag beträgt generell 5%. Diese Abweichung ist nicht zu deklarieren und wird von Amtes wegen berücksichtigt.

### Vorzugszins

Ein **Vorzugszins** (z.B. unter Verwandten) ist möglich. Dieser muss aber mindestens 50% des Marktmietwertes (100%) ausmachen, andernfalls eine aufrechenbare Steuerumgehung angenommen wird (Weisung der Steuerverwaltung beachten: [www.sz.ch/documents/stb\\_70\\_50.pdf](http://www.sz.ch/documents/stb_70_50.pdf)).

## 6.2 Miet- u. Pachtzinserträge / Einnahmen aus Wohnrechten u. Nutzniessung

Sämtliche effektiv erzielten **Miet- und Pachtzinseinnahmen**, Einnahmen aus Wohnrecht und Nutzniessung wie auch Einnahmen aus der Vermietung von Geschäftsräumen **privater Liegenschaften** sind zu deklarieren. Die Entschädigungen der Mieter und Pächter für Nebenkosten (Heizung usw.) sind zu deklarieren, soweit sie die tatsächlichen Aufwendungen übersteigen. Wiederkehrende Erträge aus Wohnrecht und Nutzniessung sind zu 100% steuerbar.

## 6.3 Eigennutzungswert des Wohnrechtsberechtigten

**Bei unentgeltlichem Wohnrecht** ist der Eigennutzungswert (in der Regel: Eigenmietwert) steuerbar. Ein Wohnrecht ist unentgeltlich, wenn dafür keine angemessene periodische Gegenleistung zu erbringen ist (vgl. Vorzugszins oben).

## 6.4 Deklarationspflicht bei Nutzniessung und Wohnrecht

	Nutzniessung unentgeltlich		Wohnrecht unentgeltlich	
	Nutzniesser	Eigentümer	Wohnrechtsnehmer	Wohnrechtsgeber
Vermögenswert der Liegenschaft	X			X
Abzug für Hypothekarschulden im Vermögen	X			X
Eigenmietwert	X		X	
Unterhaltskosten	X	als Ausnahme	X	als Ausnahme
Abzug für Schuldzinsen	Massgebend für die Berechtigung zum Abzug von Schuldzinsen ist prinzipiell das Schuldverhältnis und nicht der Umstand, wer tatsächlich die Schuldzinsen entrichtet.			

## 6.5 Weitere steuerbare Liegenschaftserträge

Steuerbar sind ferner:

- **Zinszuschüsse** der öffentlichen Hand **zur Förderung des Wohnbaues (WEG-Zusatzverbilligung)** für die eigene Wohnung und für vermietete Wohnungen. Auf WEG-Beiträgen an die eigene Wohnung kann kein pauschaler Liegenschaftsunterhalt berechnet werden;
- **Einkünfte aus Baurechtsverträgen** mit Ausnahme der Einmalentschädigung für Bauten;
- **Entschädigung bei Nichtausübung eines Rechts** (z.B. Rückzug Baueinsprache);
- **Einkünfte aus der Ausbeutung von Kies, Sand und anderen Bestandteilen des Bodens**, soweit die Ausbeutung nicht zu einem unter den Gestehungskosten liegenden Verkehrswert führt.
- **Vergütungen für kostendeckende Einspeisevergütungen (KEV)** zur Förderung erneuerbarer Energien (Wasserkraft, Photovoltaik, Windenergie, Geothermie und Biomasse)

### Achtung!

Beachten Sie die Bescheinigungen bei Zinszuschüssen der öffentlichen Hand, welche als Einkünfte tatsächlich steuerbar sind.

## 6.6 Baurechtszinsen

Vom Mietwert und den Liegenschaftserträgen sind **bezahlte Baurechtszinsen** in Abzug zu bringen. Der Abzug für Baurechtszinsen wird bei selbstgenutzten Liegenschaften im Privatvermögen durch die Kantonale Steuerverwaltung Schwyz auf maximal 35% des Eigenmietwertes beschränkt. Bei teilweiser Selbstnutzung und teilweiser Vermietung erfolgt eine anteilmässige Aufteilung.

Berechnungsbeispiel<sup>1</sup>:

Eigenmietwert	CHF 65'000
Mietertrag	CHF 20'000
Baurechtszins	CHF 50'000

Der Eigenmietwert stellt 65% einer Marktmiete dar, weshalb dieser für die Aufteilungsrechnung auf 100% umgerechnet werden muss.

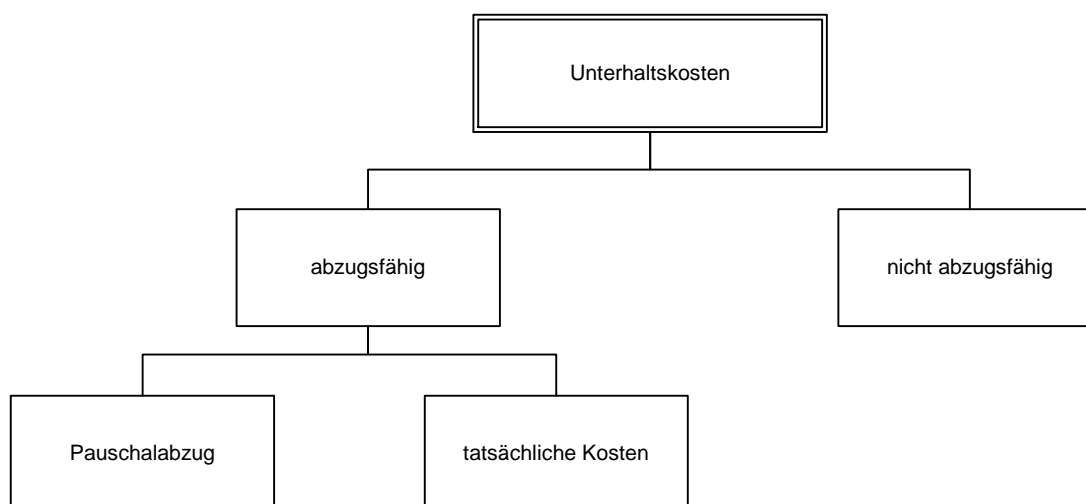
Markmietwert	CHF 100'000 (= CHF 65'000 : 65 x 100) = 83.333%
Mietertrag	CHF 20'000 = 16.667%
Baurechtsabzug =	CHF 31'083 (= CHF 65'000 x 35% + CHF 50'000 x 16.667%)

<sup>1</sup> Quelle: Steuerseminar Steuerverwaltung Schwyz vom 24./25. November 2014

Wenn nun die Steuerverwaltung dazu übergeht, nicht nur den Überabzug zu unterbinden, sondern generell den Abzug von Baurechtszinsen auf 35% des Eigenmietwerts zu beschränken, dann untersagt die Steuerverwaltung den Abzug von Gewinnungskosten, was nach der hier vertretenen Auffassung einen verfassungswidrigen Verstoss gegen den Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit darstellt. Darüber hinaus ist nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichts nicht a priori ausgeschlossen, den Baurechtszins unter den Begriff der "dauernden Last" im Sinne von Art. 33 Abs. 1 lit. b DBG und Art. 9 Abs. 2 lit. b StHG zu subsumieren und damit auch einen Überabzug zuzulassen ist (BGE 2C.890\_2012). Diverse Kantone lassen denn auch bezahlte Baurechtszinsen als dauernde Lasten zum Abzug zu, beispielsweise Aargau und Basel Land.

Baurechtszinsen für unüberbaute Liegenschaften gelten bis zur Bezugsbereitschaft als Anlagekosten und sind als solche dokumentiert bei den Akten zu halten.

## 6.7 Unterhaltskosten



### Ausscheidung abzugsfähig / nicht abzugsfähig

Bei **privaten Liegenschaften** sind die Kosten für den Liegenschaftsunterhalt **abzugsfähig**, sofern sie **nicht wertvermehrend** sind oder Lebenshaltungskosten bzw. Betriebskosten darstellen. Ebenfalls abzugsfähig sind **Investitionen** im Zusammenhang mit **Energiespar-, Umweltschutz-, denkmalpflegerischen** oder betriebsbedingten **Massnahmen**. Abgezogen werden können die **Unterhaltskosten, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte**. Beim **Stockwerkeigentum** sind die auf das einzelne Stockwerkeigentum entfallenden Unterhalts- und Verwaltungskosten abziehbar. Es sind dies vorab Reparaturen aller Art, Liftservice, Gebäude- und sonstige Sachversicherungen, Einlagen in den Erneuerungsfonds sofern diese Mittel zur ausschliesslichen Bestreitung von Unterhaltskosten dienen.

### **Achtung!**

Beim selbstgenutzten Stockwerkeigentum sind die Betriebskosten (z.B. Heizung, Strom, individueller Wasserverbrauch) nicht abzugsfähig.

**Nicht abzugsfähig** sind **wertvermehrende Aufwendungen**. Diese können bei einem späteren Verkauf der Liegenschaft bei der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten geltend gemacht werden.

### **Tipp**

Bei den nicht abzugsfähigen Kosten mit wertvermehrendem Charakter sind die Rechnungen samt Zahlungsbelegen dauernd aufzubewahren, weil diese bei einer allfälligen späteren Liegenschaftsveräusserung als Anlagekosten bei der Grundstückgewinnsteuer abgezogen werden können.

Zu den abzugsfähigen **Unterhaltskosten** gehören alle Aufwendungen, die in längeren oder kürzeren Zeitabständen wiederkehren und bereits bestehendes im bisherigen Zustand erhalten oder ersetzen und die notwendig sind, um die Liegenschaft im ertragsfähigen Zustand zu erhalten. Konkret gehören zu den abzugsfähigen Unterhaltskosten die laufenden Reparaturen und Servicearbeiten an Gebäuden und damit fest verbundenen Bestandteilen, der laufende Gartenunterhalt, aber auch die Sachversicherungsprämien (Brand-, Glasbruch-, Wasserschaden- und Gebäudehaftpflichtversicherung) sowie eine allfällige Liegenschaftssteuer. Perimeterbeiträge soweit sie nicht für wertvermehrende Aufwendungen geleistet werden – galten lange Zeit ebenfalls als Unterhaltskosten. In jüngster Zeit werden diese aber kaum mehr zum Abzug zugelassen.

Kosten zur Beseitigung von Altlasten gelten als Unterhaltskosten; nicht abzugsfähig sind nach der Praxis der Steuerverwaltung werterhaltende Aufwendungen, die im Hinblick auf eine Nutzungsänderung erfolgten.

Bei **vermieteten Liegenschaften** gehören dazu – soweit sie der Hauseigentümer zu tragen hat – die Grundgebühren für Kehr- und Abwasserversorgung, die Kosten für Strassenunterhalt, -beleuchtung und -reinigung, die Kosten gemeinsam genutzter Räume und der Infrastruktur (z.B. Lift) und die Hauswertschädigung. Unterhaltskosten sind auch bei vorübergehendem Leerstand abziehbar.

Bei **selbstgenutzten Liegenschaften** nicht abzugsfähig sind die Betriebskosten der Liegenschaft sowie die Kosten der Lebenshaltung: Als solche gelten beispielsweise die Wasser- und Energiekosten (Strom, Heizöl, Gas), die Kosten für TV, Telefon und Informatik, für den Kaminfeger sowie die ARA- und Kehrgebühren. Umstritten sind die Abzugsfähigkeit der laufenden Kosten der Sicherheit. Diese sehr restriktive Auslegung geht auf ein Urteil des Bundesgerichts zurück, welches im Wesentlichen nur Unterhaltskosten für abziehbar erklärt, welche mit dem steuerbaren Eigenmietwert in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Danach sind die Kosten, die der Eigentümer bei der Drittvermietung selber tragen muss.

**Eigenleistungen** beim Bau oder Umbau der eigenen Liegenschaft führen bei Unselbständigerwerbenden zu keinem steuerbaren Einkommen. Bei Selbständigerwerbenden bedeutet eine berufsnahe Eigenleistung jedoch steuerbares Einkommen, womit diese bei einem späteren Liegenschaftsverkauf Anlagekosten bilden.

### **Tipp**

Ein **Ausscheidungskatalog** der Liegenschaftskosten wird von der Kantonalen Steuerverwaltung publiziert ([http://www.sz.ch/public/upload/assets/18143/weisung\\_ausscheidungskatalog\\_2014.pdf](http://www.sz.ch/public/upload/assets/18143/weisung_ausscheidungskatalog_2014.pdf)). Er kann auch bei unserem Sekretariat bezogen werden.

### **Energiesparende und dem Umweltschutz dienende Investitionen**

**Investitionen**, die dem **Energiesparen** und dem **Umweltschutz** dienen, sind abziehbar. Solche Investitionen können sein:

- Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle,
- Massnahmen zur rationellen Energienutzung bei haustechnischen Anlagen,
- Kosten für energietechnische Analysen und Energiekonzepte,
- Kosten für den Ersatz von Haushaltsgeräten mit grossem Stromverbrauch.

Bei **Neubauten** (einschliesslich den ersten 5 Jahren nach Fertigstellung des Gebäudes) gehören solche Aufwendungen zu den **Anlagekosten** und können bei der Einkommenssteuer nicht abgezogen werden.

### **Behinderungsbedingte Wohnkosten**

Weiter können auch **behinderungsbedingte Wohnkosten** in Abzug gebracht werden. Die Kosten für einen durch eine Behinderung notwendig gemachten Umbau, Anpassungen oder Unterhalt (z.B. der Einbau eines Treppenliftes, einer Rollstuhlrampe oder eines Behinderten-WC's) können in Abzug gebracht werden. Falls ein Mieter solche Kosten selber bezahlt, kann auch dieser einen Abzug machen!

### **Pauschalabzug**

Der **Pauschalabzug** wird vom deklarierten Bruttomiettertrag und/oder des Eigenmietwertes oder des Eigennutzungswertes berechnet und beträgt:

- 10% für Bauten, die am Ende des jeweiligen Steuerjahres weniger als 10 Jahre alt sind;
- 20% für ältere Bauten.

Als Bruttomiettertrag gilt der Gesamtertrag abzüglich des Anteils für Nebenkosten gemäss Art. 257b OR und die bezahlten Baurechtszinsen. Im Wesentlichen können vor dem Abzug der Unterhaltspauschale die folgenden Betriebskosten als Gewinnungskosten von den Mieteinnahmen abgezogen werden, sofern sie vom Eigentümer bezahlt werden:

- Verbrauchskosten für das Gas, Heizöl (inkl. Heizungs- und Warmwasserkosten)
- Verbrauchskosten für Allgmeinestrom (Beleuchtung, Waschmaschine usw.)

- Verbrauchskosten für Wasser und Abwasser (inkl. Waschmaschine) sowie Kehricht
- Grundgebühren für Wasser, Abwasser (ARA Gebühren), Entwässerung, Strom, Erdgas, Fernheizung und Kehricht
- Grundgebühren für die Feuerschau und die Kaminfegerkosten
- Kosten für die Vermietung, Erhebung der Mietzinsen, Betreibungen, Ausweisungen und Prozesse mit Mietern
- Kosten der Treppenhausreinigung und die Reinigung von weiteren allgemeinen Räumen (Vorräume, Kellerräume, Estrich)
- die übrigen Kosten der Hauswartung (ohne Kosten für Gartenunterhalt und Umgebungspflege)
- Kanalisationsgebühren

### **Achtung!**

Sie können in jeder Steuerperiode und für jede Liegenschaft zwischen dem Abzug der **tatsächlichen Kosten** und dem **Pauschalabzug** wählen. Die tatsächlichen Kosten sind mittels detaillierter Aufstellungen auszuweisen. Sie sollten darum für jede Liegenschaft die Rechnungen samt Zahlungsbelegen sammeln und jeweils per Jahresende berechnen, mit welcher Methode Sie besser fahren. Die Abzugsfähigkeit richtet sich im Kanton Schwyz nach dem Zahlungsdatum der Rechnung!

Bei zur Hauptsache geschäftlich genutzten Liegenschaften und unbebauten Liegenschaften (z.B. Lager und Parkplätze) können nur die tatsächlichen Kosten geltend gemacht werden.

### **Tipp**

Durch eine rechtzeitige Planung grösserer Unterhaltsarbeiten können Sie die Abzugsmöglichkeiten optimieren. Ferner ist es z.B. wenig sinnvoll, dass Ihre effektiven Unterhaltskosten just unter der Pauschale liegen. Durch eine geeignete Planung können Sie die Unterhaltskosten in der Weise zeitlich verlagern, dass Sie im einen Jahr den Pauschalabzug geltend machen und im andern Jahr den effektiven, den Pauschalabzug übersteigenden Unterhaltskostenabzug.

## **6.8 Verwaltungskosten**

Steuerlich abzugsfähig sind auch die Kosten der Liegenschaftsverwaltung durch Dritte. Bei der Eigenverwaltung können die eigenen Leistungen nicht abgezogen werden. Abzugsfähig sind einzig die eigenen Auslagen im Zusammenhang mit der Vermietung wie Porti, Telefonkosten, Bankspesen. Zu den Vermietungsauslagen gehören auch die externen Kosten für das Mietzinsinkasso. Nicht zu den Verwaltungskosten zählen dagegen die Auslagen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Finanzierung sowie dem Verkauf der Liegenschaft. Diese gelten als Anlagekosten.



### Hinweis

Die jeweilige Abzugsfähigkeit von Liegenschaftskosten ist nicht nur vom Charakter der jeweiligen Kosten (werterhaltend oder wertvermehrend) sondern auch von der Nutzung der jeweiligen Liegenschaft (selbstgenutzt oder vermietet resp. verpachtet), sowie von einer allfälligen Kostenüberwälzung an den Mieter abhängig.

## 6.9 Schuldzinsen / Baukreditzinsen

**Private Schuldzinsen** können höchstens im Umfang des Ertrages aus beweglichem und unbeweglichem Vermögen zuzüglich CHF 50'000 abgezogen werden. Nicht abzugsfähig sind Aufwendungen für die Schuldentilgung und die Zinsen für das investierte Eigenkapital.

**Private Baukreditzinsen**, die bis zum Bezug des Wohneigentums aufgelaufen sind, können bei der direkten Bundessteuer nicht in Abzug gebracht werden. Kantonal können sie entweder als Schuldzinsen vom Einkommen abgezogen oder zu den Anlagekosten (Belege aufbewahren) gerechnet werden.

### Tipp

Wenn vorgesehen ist, die Liegenschaft im Eigenbesitz zu behalten, ist es zweckmässig, die Baukreditzinsen kantonal vom Einkommen in Abzug zu bringen.

## 6.10 Vermögenswerte

Der **Hausrat** ist steuerfrei. Darunter fallen Möbel, Teppiche, Bilder, Küchen- und Gartengeräte, Geschirr, Bücher, Unterhaltungselektronik usw. und persönliche Gebrauchsgegenstände wie Kleider, Schmuck, Spielgeräte, Foto- und Filmausrüstung. Wertvolle Kunstgegenstände sind jedoch unter der Rubrik „übrige Vermögenswerte“ zu deklarieren.

### Tipp

Gemäss den Steuergesetzen des Bundes und der Kantone unterliegt grundsätzlich das gesamte Reinvermögen der Vermögenssteuer. Explizit ausgenommen von der Besteuerung als Vermögen ist jedoch der Hausrat. Dem Hausrat zuzuordnen sind gemäss langjähriger und bewährter Praxis Gegenstände, die dem Wohnzweck dienen, sich im Haus befinden und zur üblichen Einrichtung einer Wohnung gehören, also Gebrauchsgegenstände des Alltags wie Möbel, Teppiche, Bilder, Kücheneinrichtung. Zum Hausrat zu rechnen sind auch die persönlichen Effekten des Steuerpflichtigen wie Kleider, Uhren, Schmuck. Gewisse Gegenstände – wie Bilder oder Schmuck – können sowohl steuerfreier Hausrat als auch steuerbare Kapitalanlage sein. Entscheidend ist, ob solche Vermögensgegenstände in erster Linie Wohnzwecken bzw. dem persönlichen Gebrauch dienen oder ob der Kapitalanlagecharakter vorherrscht. Dabei ist auf die Umstände des Einzelfalls abzustellen, insbesondere auf die Zweckbestimmung der Gegenstände, die konkrete Verwendungsart, die finanziellen Verhältnisse des Steuerpflichtigen oder die Ausstattung des Hauses. Nach neuerer Rechtsprechung können aber wertvolle Einzelobjekte des Hausrats, beispielsweise Kunstgegenstände, als steuerbare Kapitalanlage qualifiziert werden. Um bei wertvollen Kunstgegenständen eine Steuerhinterziehung bei der Vermögenssteuer auszuschliessen, kann unter dem Titel „Hausrat“ eine Liste aller Gegenstände, die einen substantiellen Veräusserungswert haben oder haben könnten, angefertigt werden. Dort ist den Gegenständen ein Verkehrswert zuzuordnen oder „Verkehrswert unbekannt“ zu vermerken. Somit liegt die Beurteilung hinsichtlich der Klassifikation (Hausrat oder steuerbare Kapitalanlage) wie auch der Bewertung des Gegenstandes bei der Kantonalen Steuerverwaltung.

## 6.11 Liegenschaften im Kanton Schwyz

Es sind die Steuerwerte aufgrund der steueramtlichen Güterschätzung, zu deklarieren. Falls für Neubauten noch keine Schätzung vorliegt, sind die Anlagekosten zu 100% als Steuerwert anzugeben. Bei sich im Bau befindlichen Liegenschaften und bei Anzahlungen sind die laufenden bzw. aufgelaufenen Investitionen zu deklarieren.

Individuelle Schätzungen von einzelnen Grundstücken sind bei wesentlicher Bestandes-, Wert- und Nutzungsänderungen von Amtes wegen vorzunehmen. Solche wesentlichen Bestandes-, Wert- und Nutzungsänderungen sind insbesondere:

- Umzonung,
- Parzellierung oder Vereinigung von Grundstücken,
- Neu-, Um-, Aus- und Anbauten oder Abbruch von Dauerbauten,
- Begründung oder Aufhebung von Baurechten und Stockwerkeigentum,

- Einräumung von wirtschaftlich wesentlichen Rechten und Lasten,
- Zweckänderung von Dauerbauten sowie
- Ausbeutung von Naturvorteilen, Errichtung von Deponien und Rekultivierungen.

### **Achtung!**

Nach den Bestimmungen der Schätzungsanleitung des Kantons Schwyz erfolgt bei Um-, Aus- und Anbauten eine individuelle Schätzung erst ab einer Bausumme von Fr. 200'000. Wird innerhalb von fünf Jahren die Gesamtbausumme von Fr. 200'000 erreicht, ist ebenfalls eine individuelle Schätzung vorzunehmen. Für die Ermittlung der Summe von Fr. 200'000 wird nicht zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen unterschieden. Dies kann insbesondere bei grösseren Mehrfamilienhäusern dazu führen, dass diese regelmässig neu geschätzt werden, da bei grossen Objekten der kumulierte Unterhalt von fünf Jahren relativ rasch erreicht ist. Nach der hier vertretenen Auffassung handelt es sich auch bei hohen Unterhaltskosten nicht um wesentlichen Bestandes-, Wert- oder Nutzungsänderungen, die eine individuelle Neuschätzung rechtfertigen.

## **6.12 Liegenschaften in anderen Kantonen oder im Ausland**

Zur Besteuerung von Liegenschaften befugt ist einzig der Standortkanton. Damit keine Doppelbesteuerung entsteht, wird eine Steuerauscheidung der Nettoerträge und Vermögenswerte auf die Kantone bzw. allenfalls auf das Ausland vorgenommen. Die Steuerverwaltung des Wohnsitzkantons wird die Steuerauscheidung vornehmen.

Bei der Einkommen-Steuer-ausscheidung werden die Erträge und Gewinnungskosten der Privatliegenschaften objektmässig dem Liegenschaftskanton zugewiesen. Die gesamten Schuldzinsen werden nach Lage der Aktiven verteilt. Zu beachten ist, dass der Wohnsitzkanton Gewinnungskostenüberschüsse aus dem Liegenschaftskanton zu übernehmen hat. Neu hat auch der Liegenschaftskanton Überschüsse aus anderen Kantonen zu übernehmen. Die Sozialabzüge werden im Verhältnis der Einkünfte auch in andere Kantone oder ins Ausland verlegt.

Die Vermögens-Steuer-ausscheidung erfolgt nach Lage der Aktiven. Die Schulden werden prozentual nach Lage der Aktiven verteilt.

Um die kantonalen Liegenschaftswerte gesamtschweizerisch anzugleichen, wird der so genannte Repartitionswert (Ausscheidungswert) eingesetzt. Er wird in Prozent des kantonalen Vermögenssteuerwertes berechnet.

Ein Schuldzinsenüberschuss muss von demjenigen Kanton übernommen werden, der über den positiven Vermögensertrag verfügt. Erst in einem weiteren Schritt wird der noch verbleibende Schuldzinsenüberschuss mit dem übrigen Einkommen (z.B. Lohn) in der Regel im Wohnsitzkanton verrechnet. Aufgeteilt auf die Kantone werden nebst den direkten Abzügen auch die so genannten allgemeinen Abzüge im Verhältnis der Nettoeinkünfte.

Aufgrund des so genannten «Vereinfachungsgesetzes» ist es bei interkantonalen Sachverhalten möglich, nur die Steuererklärung des Hauptwohnsitz-Kantons auszufüllen und der Steuerbehörde des anderen Kantons lediglich noch eine Kopie dieser Steuererklärung zuzustellen.

### Hinweis

Seit 2010 können **Erben bei Offenlegung einer Steuerhinterziehung** des Erblassers von einer tieferen Nachsteuer und einem tieferen Verzugszins profitieren; Nachsteuer und Verzugszins sind nur noch für die letzten drei statt zehn Steuerjahre vor dem Tod des Erblassers geschuldet. Dies kann auch Liegenschaften im Ausland betreffen, die bisher nicht deklariert worden sind, wobei sich dabei die Steuerfolgen auf die Verlegung von Schulden, Schuldzinsen und Sozialabzüge sowie auf einen höheren Steuersatz beschränken.

Auch bei **Offenlegung einer eigenen Steuerhinterziehung (straflose Selbstanzeige)** kann einmalig auf die Erhebung einer Busse verzichtet werden, so dass nur die Nachsteuer (bis zu zehn Jahren) und der Verzugszins entrichtet werden müssen. Alle anderen Abgaben wie etwa die AHV bleiben davon unberührt. Die straflose Selbstanzeige wird jeder steuerpflichtigen Person nur einmal im Leben gewährt. Wichtig ist, dass auf die Selbstanzeige aufmerksam gemacht wird (Formular 10 Spezialdeklarationen). Ein blosses Deklarieren der bisher hinterzogenen Werte gilt nicht als Selbstanzeige.

Die straflose Selbstanzeige ist an folgende Voraussetzungen geknüpft:

- Es muss sich um die erste Selbstanzeige seit dem 1.1.2010 handeln,
- die Steuerhinterziehung darf keiner Behörde bekannt sein,
- der Steuerpflichtige muss die Verwaltung bei der Festsetzung der Nachsteuer vorbehaltlos unterstützen und
- er muss sich ernstlich um die Bezahlung der geschuldeten Nachsteuern bemühen.

## **Achtung!**

Die Schweiz hat mit 38 Staaten Abkommen über den automatischen Austausch von Bankinformationen (AIA) unterzeichnet, die am 1.1.2017 in Kraft getreten sind (alle 28 EU-Staaten sowie weitere, unter anderem Norwegen, Australien, Kanada). Ab 1.1.2018 sammeln die Schweiz und ihre Partnerstaaten Bankinformationen und leiten diese den ausländischen bzw. den Schweizer Steuerbehörden weiter. Das entsprechende Abkommen mit Liechtenstein ist am 1.1.2018 in Kraft getreten.

In Bezug auf die Einführung des AIA stellt sich die Frage, ab wann die Steuerhinterziehung den Behörden bekannt ist. Nach Ansicht der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) wird spätestens ab dem 30.9.2018 vorausgesetzt, dass eine straflose Selbstanzeige nicht mehr möglich ist. Spätestens ab dann gelten die Daten als dem Fiskus bekannt. Ganz anders sieht es die Steuerverwaltung des Kantons Schwyz. Gemäss Aussagen in den Medien sei im Grundsatz bereits seit dem 1.1.2017 keine straflose Selbstanzeige mehr möglich, da diese «nicht mehr aus eigenem Antrieb», sondern aufgrund der Einführung des AIA erfolge. Der Kanton Schwyz vertritt den Standpunkt, dass nicht mehr von der Straffreiheit profitiert werden könne, wenn die Selbstanzeige nicht aus Reue, sondern aufgrund eines äusseren Drucks (z.B. die Ehefrau, die mit einer Denunziation droht, oder die Einführung des AIA) erfolge.

Gemäss weit überwiegender Lehrmeinung stellt der «eigene Antrieb» jedoch kein Kriterium dar – der Gesetzgeber hat ein solches explizit nicht im Gesetzestext verankert. Einmal mehr legt die Schwyzer Steuerverwaltung die Gesetze so fiskalisch wie nur möglich aus, anstatt im Dienste des Bürgers zu handeln und für Rechtssicherheit zu sorgen. Dies ist auch unter dem Aspekt der Standortpolitik nicht nachvollziehbar. Zudem ist es zum jetzigen Zeitpunkt absolut kontraproduktiv, die Steuerpflichtigen mit Bussandrohungen von einer Selbstanzeige abzuhalten. Diese fragwürdige Haltung ist in der Schweizer Steuerlandschaft bislang einzigartig. Ihr wird von den Gerichten hoffentlich bald Einhalt geboten.

### **6.13 Einlagen im Erneuerungsfonds einer Stockwerkeigentümergeinschaft**

Einlagen in den Erneuerungsfonds einer Stockwerkeigentümergeinschaft decken den künftigen Renovationsbedarf einer Liegenschaft ab. Trotzdem kann der Stockwerkeigentümer solche Einlagen im Jahr der Einzahlung (und nur dann) als Liegenschaftsunterhaltskosten abziehen. Dies hat das Bundesgericht in seiner Entscheid vom 25.08.2016 (StE B 25.6, Nr. 68) bestätigt; dies mit der Begründung, dass aus der Sicht des einzelnen Stockwerkeigentümers die Einzahlung eines Vorschusses oder eines Beitrages in den Erneuerungsfonds eine definitive Ausgabe darstellt, weil er diese nicht zurückfordern und auch die Auflösung des Fonds und die Auszahlung seines Anteil alleine nicht durchsetzen kann.

Nach der Praxis der Steuerverwaltungen müssen die Guthaben und Erträge des Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften durch den Stockwerkeigentümer anteilig deklariert werden. Nach der hier vertretenen Auffassung sind diese Guthaben aber nicht mehr dem Stockwerkeigentümer zuzurechnen, da er sie wie ausgeführt nicht zurückfordern

kann. Konsequenterweise müssten diese auch nicht mehr im Vermögen des Stockwerkeigentümers deklariert werden.

## 7. Gewerbmässiger Liegenschaftenhandel

Wer Liegenschaften veräussert und dabei nach der Gesamtheit der Umstände gewerbmässig vorgeht, wird steuerlich als „gewerbmässiger Liegenschaftenhändler“ qualifiziert. Für die Beurteilung der Umstände werden nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung gewisse Indizien herangezogen. Gewerbmässiger Liegenschaftenhändler ist derjenige, der nicht nur einmalig und ohne Zusammenhang mit seinem Beruf eine Liegenschaft verkauft, sondern planmässig und systematisch vorgeht (z.B. mehrere Verkäufe tätigt, Überbauungen erstellt, Liegenschaften parzelliert etc.), berufliche Kenntnisse einsetzt, an einer Personengesellschaft beteiligt ist oder Verkaufserlöse in Liegenschaftenbesitz reinvestiert. Es wird im Einzelfall aufgrund dieser Indizien entschieden, ob jemand gewerbmässiger Liegenschaftenhändler ist oder nicht.

Die Qualifikation als gewerbmässigen Liegenschaftenhandel hat zur Folge, dass beim Verkauf einer Liegenschaft für die direkte Bundessteuer kein steuerfreier Kapitalgewinn, sondern steuerbarer Gewinn aus Erwerbstätigkeit vorliegt. Wer als gewerbmässiger Liegenschaftenhändler qualifiziert, muss zudem sämtliche daraus resultierenden Erträge mit der AHV (rund 9.8%) abrechnen. Diese Steuern und Abgaben kommen zusätzlich zur Grundstückgewinnsteuer, die bei jedem Liegenschaftsverkauf sowieso geschuldet ist. Zu den steuerbaren Erträgen gehören sowohl Kapitalgewinne bei Verkauf oder Überführung einer Liegenschaft in das Privatvermögen aber auch die laufenden Erträge, z.B. aus Vermietung. Es stellt sich zudem die Frage, was denn nun neben der veräusserten Liegenschaft weiter Geschäftsvermögen (weitere Liegenschaften, Beteiligungen?) und was auch weiterhin Privatvermögen darstellt.

### Liegenschaftenhändler und AHV-Beiträge

Wenn eine Liegenschaft überwiegend (d.h. zu mehr als 50%) für eine selbständige Erwerbstätigkeit genutzt wird, gilt diese als Geschäftsvermögen. Neben einer echten selbständigen Erwerbstätigkeit (z.B. als Schreiner oder Wirt) gibt es auch den gewerbmässigen Liegenschaftenhändler, der von dieser Behandlung betroffen ist. Allen selbständig Erwerbenden ist gemeinsam, dass in der Regel sämtliche Erträge, so z.B. auch Mietzinse bei Liegenschaften des Geschäftsvermögens, der AHV unterworfen werden. Dazu gehören neben den Erträgen aus der eigentlichen Tätigkeit auch die Differenz zwischen dem Buchwert und dem Verkaufserlös bei Verkauf einer Liegenschaft des Geschäftsvermögens oder die Differenz zwischen Buchwert und Verkehrswert bei einer Überführung in das Privatvermögen (z.B. bei Beendigung der Tätigkeit).

### Geschäftsvermögen vs. Privatvermögen

Wer von den Steuerbehörden einmal als Liegenschaftenhändler qualifiziert wurde, wird diesen Status nur sehr schwer wieder los. Abgesehen von der Umwandlung der Einzelfirma „Liegenschaftenhandel“ in eine juristische Person, kann praktisch nur noch ein altersbedingter Rücktritt vom Erwerbsleben geltend gemacht werden. Ansonsten gilt meist: „**Einmal Liegenschaftenhändler, immer Liegenschaftenhändler**“. Zudem wird der gewerbmässige Liegenschaftenhändler immer mehr mit der Tatsache konfrontiert, dass die Steuerbehörden

alle Liegenschaften des Steuerpflichtigen (ausser das Eigenheim und allenfalls eine Ferienwohnung) als Geschäftsvermögen qualifizieren wollen. Dasselbe gilt für Beteiligungen an Gesellschaften, die der Branche nahe stehen oder gar einen konkreten Nutzen für die Einzelirma „Liegenschaftshandel“ erbringen. Aktien an eigenen Baugesellschaften, Architekturbüros oder Immobiliengesellschaften werden vom Fiskus daher vermehrt als Geschäftsvermögen bezeichnet, was einen privaten Kapitalgewinn bei einem späteren Verkauf verunmöglicht. Dass Dividendenausschüttungen aus diesen Beteiligungen - zusätzlich zur Steuer – der AHV unterliegen, ist dann in vielen Fällen eine weitere unangenehme Konsequenz. Diese Qualifikationen werden heute vermehrt vorgenommen, obwohl das Bundesgericht der Meinung ist, dass auch Liegenschaftshändler Privatvermögen besitzen können.

Wie schwer die Beurteilung des Einzelfalls ist, zeigen drei Gerichtsureile, die alle die ausufernde Verwaltungspraxis zurückbanden:

- Nach dem Entscheid des Verwaltungsgerichts Zürich vom 4. Juli 2012 muss es auch einem gewerbsmässigen Liegenschaftshändler erlaubt sein, nebst selbstbewohntem Wohneigentum und Ferienwohnung noch weitere Liegenschaften im Privatvermögen zu halten. Vorliegend hat ein Architekt eine Liegenschaft, die er in 1995 erworben hat, in 2008 wieder verkauft, ohne während der Haltedauer bauliche Modifikationen vorgenommen zu haben. Die verkaufte Liegenschaft war daher dem Privatvermögen zuzuordnen, weshalb der Veräusserungsgewinn steuerfreier privater Kapitalgewinn ist.
- Nach dem Entscheid des Verwaltungsgericht Schwyz vom 23. Oktober 2013 lässt der Abriss eines selbstbewohnten Einfamilienhauses mit anschliessender Neuerstellung von drei Stockwerkeinheiten, von denen zwei verkauft und eine weiterhin privat genutzt wird, nicht zwangsläufig auf einen gewerbsmässigen Liegenschaftshandel schliessen.
- Nach dem Entscheid des Bundesgerichts vom 25. August 2014 stellt der Erwerb innerhalb der Familie, der Abriss von alten unwirtschaftlichen Gebäuden und die anschliessende Neuüberbauung mit sechs Stockwerkeinheiten, wovon vier verkauft werden, kein gewerbsmässiger Liegenschaftshandel dar.

### **Qualifikation der vererbten Liegenschaften**

Für Betroffene schwer verständlich ist die Tatsache, dass die Erben die Qualifikation des Erblassers in Sachen Erwerbstätigkeit und Geschäftsvermögen übernehmen müssen. Das heisst, dass Erben von selbständig Erwerbenden beim Ableben des Erblassers automatisch selber zu selbständig Erwerbenden werden. Dies gilt auch dann, wenn die Erben die Geschäftstätigkeit des Erblassers als solche nicht weiterführen. Das heisst, dass auch der steuerliche Status von Liegenschaften von den Erben zu übernehmen ist. Diese haben zwar einige Wahlmöglichkeiten, wie sie mit dieser Situation umgehen wollen, die Meisten davon haben allerdings empfindliche Steuerbelastungen zur Folge.

### **Abgabebelastung beim Liegenschaftsverkauf**

Wer als gewerbsmässiger Liegenschaftshändler nach einer kurzen Haltedauer (z.B. Kauf – Überbauung – Verkauf) eine Liegenschaft veräussert, hat es mit Steuer- und Abgabebelastungen von zum Teil über 70% zu tun (je nach Kanton und Höhe des übrigen Einkommens). Als Alternative drängt sich hier auf, das Projekt über eine juristische Person (AG oder GmbH) abzuwickeln. Damit kann die Steuer- und Abgabebelastung unter Umständen stark reduziert

werden. Wenn damit sogar noch die Qualifikation als selbständiger Liegenschaftenhändler vermieden werden kann, noch besser!

Der Steuer- und Abgabebelastungsvergleich würde z.B. im Kanton Schwyz wie folgt aussehen:

Der Fall: Kauf einer Liegenschaft, Überbauung, Veräusserung nach 2 Jahren (Stockwerkeigentum), Objekt und Wohnsitz im Kanton Schwyz

---

**Steuerbelastung bei natürlicher Person:**

Realisierter Gewinn:	CHF	500'000	
Steuern: AHV / DBST / GGST	CHF	<u>256'963</u>	<b>(51.4%)</b>
Gewinn nach Steuern:	CHF	243'037	

---

**Steuerbelastung bei juristischer Person:**

Realisierter Gewinn:	CHF	500'000	
Steuern bei Gesellschaft:	./.	<u>CHF 149'895</u>	
Ausschüttung	CHF	350'105	
Steuern beim Aktionär (15.1%):	./.	<u>CHF 53'013</u>	
Total Steuern:	CHF	212'908	<b>(42.6%)</b>
Gewinn nach Steuern:	CHF	287'092	

---

**Ersparnis** gegenüber Verkauf als natürliche Person: CHF 44'055 **(8.8%)**

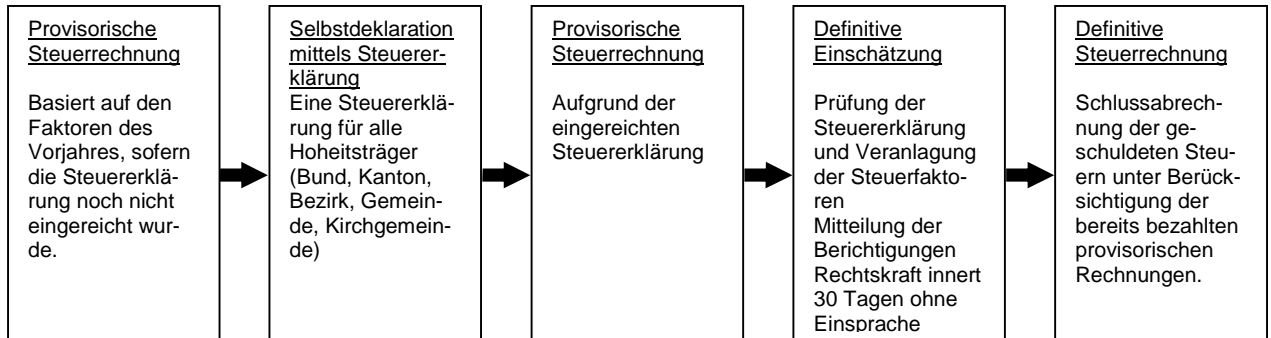
**Steuerplanungsmöglichkeiten**

Wer Liegenschaften besitzt und/oder in der Baubranche tätig ist und dabei nicht passiv bleibt, das heisst z.B. Überbauungen erstellt und (mehrere) Verkäufe tätigt oder Parzellierungen vornimmt, läuft Gefahr, als gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler qualifiziert zu werden. Auch die späteren Erben sind davon betroffen. Es gilt, geeignete „Abwehrmassnahmen“ zu treffen, um die steuerlichen und AHV-rechtlichen Folgen im Griff zu behalten. Wenn immer möglich, ist die Vermeidung des Status' gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler anzustreben. Je nach Situation kann die Überführung des Geschäftsbetriebs „Liegenschaftshandel“ in eine juristische Person viele Probleme lösen, allenfalls können damit sogar erhebliche Steuern eingespart werden. Gerne beraten wir Sie bei solchen Problemstellungen und helfen Ihnen, die optimalste Vorgehensweise zu finden!



## 8. Rechnungsstellung der Kantons- und Gemeindesteuern

Der Ablauf des Steuerverfahrens, insbesondere auch die Art der Rechnungsstellung, wirft oft Fragen auf. Daher diese Darstellung der Rechnungsstellung:



Das wichtigste Dokument ist die Veranlagungsverfügung der Kantonalen Steuerverwaltung, welche ohne Einsprache innert 30 Tagen rechtskräftig wird.

### Tipp

Prüfen Sie auf jeden Fall sofort bei Erhalt die Veranlagungsverfügung. Abweichungen zur Selbstdeklaration sind abzuklären. Wenn Sie nicht einverstanden sind, erheben Sie innert 30 Tagen Einsprache. Ihre Einsprache muss schriftlich erfolgen und einen Antrag und eine Begründung enthalten (z.B. das steuerbare Einkommen bzw. das steuerbare Vermögen sei gemäss nachfolgender Begründung zu reduzieren).

### Hinweis

Wollen Sie Ihre Steuerbelastung für das aktuelle Jahr nachrechnen, so können Sie dies mit dem Steuerrechner unter [www.sz.ch/steuern/steuerrechner](http://www.sz.ch/steuern/steuerrechner).

## 9. Optimierungsmöglichkeiten

Die Steuererklärung ist in der Regel reine Vergangenheitsbewältigung. Wird die Steuerplanung nicht rechtzeitig in Angriff genommen, kann die Steuerbelastung vielfach nur noch wenig beeinflusst werden. Folglich müssen Sie rechtzeitig die notwendigen Schritte zur Reduktion Ihrer Steuerrechnung einleiten. Verpassen Sie also Ihre Chance nicht. Gerade bei Renovierungen gilt es rechtzeitig zu planen.

### 1. Unterhalt des Eigenheims

Die Terminierung der Renovationsarbeiten an Ihrem Eigenheim hilft unter Umständen die Progressionsspitze der Einkommenssteuer zu brechen. Da jedes Jahr gewählt werden kann, ob man den Pauschal- oder den Effektivabzug geltend machen will, lohnt es sich, soweit wie möglich Liegenschaftsunterhaltsarbeiten so zusammenzufassen, dass diese die Pauschale in einem Jahr übersteigen. Dies ist günstiger als jedes Jahr

knapp unter die Pauschale zu fallen. Bei grösseren Aufwendungen kann es demgegenüber sinnvoller sein, die Aufwendungen auf zwei Steuerjahre zu verteilen (Progression).

## **2. Optimierung Hypothekendarlehen und indirekte Amortisation**

Trotz Beschränkung der Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen bleibt meistens noch ausreichend Spielraum für eine indirekte Amortisation. Dabei erfolgt die Amortisation nur indirekt über die Vorsorgebildung Säule 3a. Auf diese Weise können Sie sowohl die Vorsorgebeiträge wie auch die Schuldzinsen von der Steuer abziehen.

## **3. Vorsorge mit Säule 3a**

Von der Säule 3a profitieren Arbeitnehmer mit einem AHV-pflichtigen Einkommen. Für Angestellte, die in einer Pensionskasse versichert sind, gilt aktuell 2017 eine Begrenzung der jährlichen Einzahlung auf CHF 6'768. Personen ohne Pensionskasse (z.B. Selbständigerwerbende) können 20% des AHV-pflichtigen Einkommens - aber 2017 maximal CHF 33'840 - einzahlen. Bei Doppelverdiener sind beide Ehepartner abzugsberechtigt. Seit 2008 dürfen erwerbstätige Frauen bis 69 und erwerbstätige Männer bis 70 in die Säule 3a einzahlen.

## **4. Einkauf fehlender Beitragsjahre bei der beruflichen Vorsorge**

Der Einkauf ist in der Regel trotz Einkaufsbeschränkungen möglich. Lassen Sie sich Ihre Einkaufsmöglichkeit von Ihrer Versicherung bescheinigen und planen Sie eine optimale Staffelung der möglichen Nachzahlungen. Sie schliessen damit die so genannte Deckungslücke. Beachten Sie aber, dass 3 Jahre vor Bezug des Alterskapitals kein steuermindernder Einkauf mehr zugelassen wird. Ein Pensionskasseneinkauf ist aber nicht nur steuerlich interessant. Mit jedem Einkauf verbessert sich auch die Altersvorsorge. Beachten Sie das Merkblatt der Kantonalen Steuerverwaltung zum Einkauf von Beitragsjahren in die berufliche Vorsorge / Sperrfristen beim Kapitalbezug ([www.sz.ch/documents/mb\\_bvg\\_last\\_in\\_first\\_out\\_nach\\_bge.pdf](http://www.sz.ch/documents/mb_bvg_last_in_first_out_nach_bge.pdf))

## **5. Anpassung Ihrer Vermögensstruktur**

Vermeidung steuerbarer Zinserträge zu Gunsten von steuerfreien Kapitalgewinnen. Vorsicht ist aber bei einer intensiven Vermögensverwaltung geboten, da eine solche gewerbsmässiger Wertschriftenhandel und damit als selbständige Erwerbstätigkeit gelten kann.

## **6. Beziehen Sie Ihre Vorsorgeleistungen über mehrere Jahre**

Kapitalleistungen aus Vorsorge unterliegen in allen Kantonen einem separaten Tarif. Mehrere Kapitalleistungen des gleichen Jahres werden zur Satzbestimmung zusammengerechnet. Um die Steuerprogression zu brechen, ist es deshalb sinnvoll, Kapitalleistungen aus Vorsorgeeinrichtungen, Freizügigkeitskonten und der Säule 3a in verschiedenen Jahren zu beziehen. Die Progression bei der Auszahlung der Säule 3a kann zudem gemildert werden, wenn die Einzahlungen auf mehrere Konti oder Policen verteilt werden und diese in unterschiedlichen Jahren ausbezahlt werden.

## **7. Skontoabzugsmöglichkeit nutzen**

Beim Steuerbezug hat man die Möglichkeit, die ganze Steuerrechnung der Gemeinde bis zum 1. Juli zu bezahlen, Macht man davon Gebrauch, gibt es als „Rabatt“ ein Skonto von 1%! Wenn immer möglich, sollte man also den ganzen Steuerbetrag bis zum 1. Juli bezahlen.

## **8. Wohnsitzwechsel**

Es bestehen grosse Unterschiede im Bereich der Steuerbelastung von Gemeinde zu Gemeinde (siehe Steuerfusstabelle) und von Kanton zu Kanton. Die Wahl des Wohnortes hat grossen Einfluss auf die Höhe der Steuern. Umgekehrt haben natürlich Faktoren wie Arbeitsplatz, Familie, Schule, privates Umfeld oder die Höhe der Lebenshaltungskosten im Allgemeinen eine höhere Bedeutung als die Steuerbelastung. Falls jedoch ohnehin ein Umzug ins Auge gefasst wird, lohnt es sich, die Steuerfolgen im Auge zu halten. Neben der Wahl eines günstigen Wohnortes kann man auch mit der Wahl des Umzugstermins Steuern einsparen. Natürliche Personen sind für das ganze Steuerjahr dort steuerpflichtig, wo sie am 31.12. des Steuerjahres Wohnsitz haben.

## **9. Unbezahlte Ferien über Jahreswechsel**

Wenn Sie einen unbezahlten Urlaub (z.B. Sprach- oder Auslandsaufenthalt) planen, empfiehlt es sich, diesen über den Jahreswechsel zu legen. Das Mindereinkommen sollte wenn möglich gleichmässig über 2 Jahre verteilt werden, damit die Steuerersparnis maximal ausfällt (Steuerprogression).

# **10. Ausblick**

## **Energiegesetz des Bundes**

Der Bundesrat hat an seiner Sitzung vom 1.11.2017 das totalrevidierte Energiegesetz, dem die Schweizer Stimmbevölkerung in der Referendumsabstimmung vom 21.5.2017 zugestimmt hat, per 1.1.2018 in Kraft gesetzt. Ausnahme bildet die Revision des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer, die erst am 1. Januar 2020 in Kraft gesetzt wird. Diese betrifft die Einführung der steuerlichen Abzugsfähigkeit der Rückbaukosten für Ersatzneubauten sowie die Übertragbarkeit der energetischen Investitions- und Rückbaukosten auf mehrere Steuerperioden. Derzeit führt das Eidgenössische Finanzdepartement die Vernehmlassung zur Totalrevision der Liegenschaftskostenverordnung durch, mit der steuerliche Bestimmungen im Gebäudebereich konkretisiert werden. Die Kantone werden in den nächsten zwei Jahren ihre Steuergesetzgebungen ebenfalls anpassen, so dass die Neuerungen ab 2020 gleichzeitig für die direkte Bundessteuer und die Kantons- und Gemeindesteuern wirksam werden.

## **Eigenmietwertbesteuerung**

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates (WAK-S) hat am 2.2.2017 eine parlamentarische Initiative eingereicht, die fordert, dass bei selbstgenutztem Wohneigentum für den Hauptwohnsitz - nicht jedoch für Zweitwohnungen - ein genereller Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung vollzogen und der Eigenmietwert abgeschafft werden soll. Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates (WAK-N) hat dieser Initi-

ative zugestimmt, sodass die Bundesverwaltung nun dabei ist, eine entsprechende Gesetzesvorlage auszuarbeiten.

### **Rückerstattung der Verrechnungssteuer**

Der Bundesrat will das Bundesgesetz über die Verrechnungssteuer (VStG) ändern, so dass eine fahrlässig unterlassene Deklaration in der Steuererklärung bis zum Ablauf der Einsprachefrist nachgeholt werden kann. Eine entsprechende Vernehmlassung läuft. Damit soll der Rückerstattungsanspruch nicht mehr verwirken, wenn

- die steuerpflichtige Person von sich aus nachdeklariert,
- die Steuerbehörde das Versäumnis entdeckt und die steuerpflichtige Person darauf aufmerksam gemacht hat,
- die Steuerbehörde den nicht deklarierten Betrag von sich aus aufrechnet.

Bis 2014 war dies bereits möglich. Seither hat das Bundesgericht die Praxis jedoch verschärft. Diese Verschärfung würde mit diesen Massnahmen aufgehoben.

### **... Und noch etwas zum Schluss ...**

« Familie ist ein steuerlich begünstigter Kleinbetrieb zur Fertigung von Steuerzahlern. » Wolfram Weidner (deutscher Journalist, geb. 1925)