



# Steuertipps – Liegenschaftsbesitzer

Profitieren Sie optimal von den Abzugsmöglichkeiten

## 1. Die richtige Steuerstrategie beim Liegenschaftsunterhalt

Liegenschaftsbesitzer erhalten beim Unterhalt ihrer Liegenschaft attraktive Möglichkeiten, Steuern zu sparen. Wir zeigen Ihnen auf, wie Sie diesen Vorteil optimal für sich nutzen können.

### Was gilt als abzugsfähiger Liegenschaftsunterhalt?

Bei den Liegenschaftskosten wird steuerlich zwischen Unterhaltskosten und wertvermehrenden Auslagen unterschieden. In der Steuererklärung können nur die Unterhaltskosten abgezogen werden. Dabei kann man entweder von einem **Pauschalabzug** Gebrauch machen oder die **effektiven Aufwendungen** angeben. Als **abziehbare Kosten** gelten folgende Auslagen:

- Werterhaltende Arbeiten (z.B. Ersatz der Heizung, Fassadensanierung)
- Betriebskosten (z.B. Gebäudeversicherungen, Kaminfeger, Service-Abonnement für die Heizung)
- Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen
- Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten

### Unterhaltsarbeiten clever planen

#### · Kleine Renovationsarbeiten (z. B. Malerarbeiten, Ersatz von einzelnen Installationen)

Sie können sich jedes Jahr zwischen dem **Pauschalabzug** und dem Abzug der **effektiven Unterhaltskosten** entscheiden. Der Abzug der effektiven Kosten ist nur dann möglich, wenn die Auslagen die Pauschale übersteigen. Da die Kosten für kleinere Unterhaltsarbeiten die Pauschale nur selten übersteigen, empfehlen wir Ihnen, die nicht dringenden Arbeiten zu **sammeln und zusammen alle vier bis fünf Jahre zu erledigen**. So verpuffen die tatsächlichen Liegenschaftskosten nicht wirkungslos.

#### · Grosse Renovationsarbeiten (Erneuerung Dachstuhl, Sanitäreanlagen)

Bei grösseren Renovationen lohnt es sich, die Aufwendungen **auf mehrere Jahre zu verteilen**, um die Steuerprogression zu brechen. Sind die Auslagen für die Unterhaltsarbeiten sogar höher als das steuerbare Einkommen, ist es umso wichtiger, diese auf mehrere Steuerperioden zu verteilen. Die Unterhaltskosten, welche das steuerbare Einkommen übersteigen, sind steuerlich «verloren». Diese lassen sich nicht als Verlustvortrag auf das nächste Steuerjahr übertragen oder auf andere Art steuerlich berücksichtigen.



# Steuertipps – Liegenschaftsbesitzer

## Profitieren Sie optimal von den Abzugsmöglichkeiten

Beispiel: Bei einer Renovation von CHF 100 000 ist die Steuerersparnis bei einem Ehepaar mit Wohnsitz in Schaffhausen und einem steuerbaren Einkommen von CHF 120 000 rund CHF 5 000 grösser, wenn die Unterhaltskosten hälftig auf zwei Jahre aufgeteilt werden.

Gut zu wissen: Die Unterhaltskosten werden im Kanton Schaffhausen nach dem **Rechnungsdatum** der entsprechenden Steuerperiode zugeordnet. Dies ist aber nicht in allen Kantonen gleich geregelt, teilweise ist das Zahlungsdatum massgebend.

Tipp: Sammeln Sie **kleine, nicht dringende Arbeiten** und erledigen Sie diese zusammen alle vier bis fünf Jahre. Teilen Sie **grössere Renovationsarbeiten** auf mehrere Jahre auf, um die Steuerprogression zu brechen.

## 2. Wertsteigernde Investitionen

Investitionen, die zu einer Wertsteigerung der Liegenschaft führen, zum Beispiel die Erstellung eines Anbaus, werden vom Steueramt bei der Einkommenssteuer nicht als abzugsfähig anerkannt. Sie werden aber bei einem allfälligen Verkauf der Liegenschaft bei der Grundstückgewinnsteuer berücksichtigt.

Tipp: **Bewahren Sie die Belege langfristig** auf, um die Investitionen im Falle eines Verkaufs der Liegenschaft gegenüber dem Steueramt nachweisen zu können.

## Ihre Ansprechpartner

Bei Fragen zu unseren Steuerdienstleistungen stehen Ihnen Ihr persönlicher Kundenberater oder unsere Steuerspezialisten gerne zur Verfügung:



**Patrik Diggelmann**

Leiter Steuer- und Erbschaftsberatung  
Direktwahl +41 52 635 22 78  
patrik.diggelmann@shkb.ch



**Peter Bollhalder**

Steuer- und Erbschaftsberater  
Direktwahl +41 52 635 22 76  
peter.bollhalder@shkb.ch

## 3. Abzug für Mindernutzen

Ein Abzug für Mindernutzen hat eine Reduktion des Eigenmietwertes der selbstbewohnten Liegenschaft oder Eigentumswohnung zur Folge und mindert somit das steuerbare Einkommen. Im Kanton Schaffhausen können Sie den Abzug für Mindernutzen unter folgenden Voraussetzungen beanspruchen:

- Bei **Wegzug oder Tod von Familienangehörigen**, die lange Zeit im Eigenheim des Steuerpflichtigen gewohnt haben, wird jeweils pro Person ein **Abzug von 6 Prozent** des Eigenmietwertes gewährt. Der maximal mögliche Abzug beträgt dabei 30 Prozent.
- Ist die **Nutzung von Wohnräumen durch Gebrechlichkeit nicht mehr möglich**, kann ebenfalls eine **Pauschale** geltend gemacht werden. Diese beträgt 30 Prozent, wenn die betroffene Person alleine im Haushalt lebt und 15 Prozent, wenn der Gebrechliche mit gesunden Familienangehörigen zusammenlebt.

Diese Ausführungen beschränken sich auf die Regelung im Kanton Schaffhausen. Die Praxis zur Gewährung und zur Berechnung des Abzugs für Mindernutzen ist in den einzelnen Kantonen sehr unterschiedlich.

