

IHR WEG ZUM EIGENHEIM

STEUERLICHE ASPEKTE

Massgebende Faktoren für die Besteuerung

Beim privaten Hauskauf sind diverse Faktoren massgebend für die Besteuerung:

Vermögenssteuerwert (=Steuerwert): Die Verordnung über die Steuerschätzung der Grundstücke sieht die Neuschätzung sämtlicher Liegenschaften alle zehn Jahre vor (rollende Schätzung). Damit soll eine Annäherung an den effektiven Verkehrswert erreicht werden.

Eigenmietwert: Fiktives Einkommen aus der Nutzung einer selbstbewohnten Liegenschaft. Entscheidend ist die Lage am Wohnungsmarkt, d.h. der momentane Mietzins, der bei der Vermietung an einen Dritten erzielt werden könnte (Marktmiete). Für dauernd selbstgenutztes Wohneigentum kann steuerlich ein Abzug von 40 % geltend gemacht werden.

Hypothekarzinsen: Die Zinslast ist abhängig von der jeweiligen Höhe der Hypothek sowie deren Zinssatz. Die Darlehenszinsen können in der Steuererklärung vom Einkommen abgezogen werden.

Hypothekarschuld: Die Hypothekarschuld kann in der Steuererklärung vom steuerbaren Vermögen abgezogen werden.

Beispiel steuerliche Behandlung von BVG- und Sparen 3 Vorbezügen

Daten: CHF/verheiratet/Steuerfuss: 310 %/Alter: 42
Kt. Thurgau: 2 % (verheiratet) oder 2,4 % (alleinstehend) x Steuerfuss
Bund: 1/5 des entsprechenden Tarifs
Anmerkung: Der im Beispiel verwendete Steuerfuss variiert von Gemeinde zu Gemeinde

Vorbezug	Kanton	Bund	Gesamt
40 000	2 480	24	2 504
50 000	3 100	44	3 144
100 000	6 200	394	6 594
200 000	12 400	2 513	14 913

Auswirkungen

- Der Vorbezug wird unmittelbar besteuert.
- Der Vorbezug erhöht den Eigenkapitalanteil für den Hauskauf.
- Der Vorbezug bedingt eine Rückzahlungspflicht bei Verkauf oder Vermietung des Wohneigentums (nicht bei Bezug Sparen 3!)
- Der Vorbezug führt zu mehr steuerbarem Vermögen und zu einem höheren steuerbaren Einkommen (einmalig – siehe obiges Berechnungsbeispiel)
- Die Risikoleistungen bei Todesfall oder Erwerbsunfähigkeit werden vermindert (Empfehlung: Ausfall kann mit Police abgedeckt werden)

Die vorteilhafte Alternative: Verpfändung

- Die Leistungen aus der Pensionskasse werden nicht tangiert, ausser eine Pfandverwertung wird notwendig.
- Die Verpfändung hat keine Steuerfolgen.
- Die Thurgauer Kantonalbank belehnt bis maximal 90 Prozent des verpfändeten Anspruchs.

Indirekte Amortisation

Anstelle von Tilgungszahlungen für die Hypothek (direkte Amortisation) und damit laufend geringeren steuerabzugsfähigen Schuldzinsen leistet der Wohneigentümer Einlagen in die Säule 3a. Die gesamten Hypothekarschuldzinsen sowie die Einlagezahlungen sind steuerabzugsfähig.

Steuerfolgen beim Liegenschaftsverkauf

Die Höhe der Grundstückgewinnsteuer hängt von der Differenz zwischen Anlagekosten und Verkaufserlös sowie von der Besitzdauer des Wohneigentums ab.

Vollständiger Steueraufschub bei Ersatzbeschaffung: Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft soweit der Erlös innert einer Frist von in der Regel 2 Jahren zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.

Steuerkalkulatoren

Kapitalleistungen aus Vorsorge:
https://sv-kalkulatoren.tg.ch/TG/kalkulatoren/kalkulatoren/calc_02_vors.html

Grundstückgewinnsteuer:
https://sv-kalkulatoren.tg.ch/TG/kalkulatoren/kalkulatoren/calc_05_gru.html