



## **Steuererklärung 2011 – Was es zu beachten gilt**

**Marc Nideröst, Lauerz**

dipl. Steuerexperte / dipl. Betriebsökonom FH  
leitender Mitarbeiter bei der Treuhand- und Revisionsgesellschaft  
Mattig-Suter und Partner, Schwyz/Pfäffikon/Altdorf/Brig/Zug

Ausgabe Februar 2012

## Inhalt

1. Termine.....	3
2. Neuerungen.....	3
3. Unterlagenbeschaffung und Ausfüllen.....	4
4. Steuererklärung am PC ausfüllen – e-tax.....	7
5. Steuererklärung von Hand ausfüllen.....	7
6. Was Hauseigentümer bei der Deklaration beachten müssen.....	8
6.1 Mietwert bei der eigenen Wohnung / Mietwert bei Nutzniessung.....	8
6.2 Miet- u. Pachtzinserträge / Einnahmen aus Wohnrechten u. Nutzniessung.....	9
6.3 Eigennutzungswert des Wohnrechtsberechtigten.....	10
6.4 Weitere steuerbare Liegenschaftserträge.....	10
6.5 Baurechtszinsen.....	11
6.6 Unterhaltskosten.....	11
6.7 Verwaltungskosten.....	14
6.8 Schuldzinsen / Baukreditzinsen.....	15
6.9 Vermögenswerte.....	15
6.10 Liegenschaften im Kanton Schwyz.....	15
6.11 Liegenschaften in anderen Kantonen oder im Ausland.....	15
7. Gewerbmässiger Liegenschaftenhandel.....	16
8. Rechnungsstellung der Kantons- und Gemeindesteuern.....	19
9. Optimierungsmöglichkeiten.....	19
10. Ausblick 2012 - Jahr der Bausparinitiativen.....	20



## Vorwort

Das nachfolgende Dossier verschafft Ihnen einen Überblick beim Ausfüllen der Steuererklärung 2011. Die Dokumentation von Marc Nideröst, dipl. Steuerexperte und dipl. Betriebsökonom FH, geht insbesondere auf jene Punkte ein, die Haus- und Grundeigentümer im Kanton Schwyz im Speziellen beachten sollten.

## 1. Termine

Für die Einreichung der Steuererklärung 2011 und die erforderlichen Beilagen gilt der **31. März 2012**. Allfällige Gesuche um Fristerstreckung sind vor dem 31. März 2012 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.

## 2. Neuerungen

### Erleichterungen bei der Familienbesteuerung

Bei der direkten Bundessteuer erhalten Eltern von Minderjährigen oder Kindern in Ausbildung neu einen Abzug von CHF 250 direkt von der Steuerrechnung (sogenannter Elterntarif). Leben die Eltern getrennt, erhält derjenige Elternteil, bei welchem die Kinder leben den Abzug.

Hinzu kommt beim Bund ausserdem ein Abzug von Drittbetreuungskosten, sofern es einem Alleinerziehenden, oder beiden Elternteilen aufgrund einer Erwerbstätigkeit, Ausbildung, Weiterbildung oder aufgrund einer Erwerbsunfähigkeit nicht möglich ist, das Kind selber zu betreuen. Die effektiven Kosten müssen in vollem Umfang, bzw. bis zum Maximalabzug von CHF 10'000 von den Eltern belegt werden. Kosten über diesem Betrag können nicht abgezogen werden. Auf kantonaler Ebene ist ein solcher Abzug erst ab dem Steuerjahr 2013 vorgesehen.

### **Entlastung von Alleinerziehenden**

Nebst den erwähnten neuen Abzügen können Alleinerziehende im Kanton Schwyz einen Abzug von CHF 6'300 für jedes unmündige Kind machen. Ist der/die Alleinerziehende gar noch erwerbstätig, kann sich dieser Abzug um bis zu CHF 3'200 erhöhen. Voraussetzung ist hier immer, dass der Abzug nicht höher ausfallen kann als der ausgewiesene Lohn bzw. Gewinn bei selbständiger Erwerbstätigkeit.

### **Parteispendenabzug**

Neu können beim Bund Spenden an Parteien in der Schweiz bis zur Maximalhöhe von CHF 10'000 vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden. Als Partei gilt eine Gruppierung dann, wenn Sie im National- oder Ständerat, oder in einem kantonalen Parlament vertreten ist, oder bei den letzten Kantonswahlen ein Wahlergebnis von mindestens 3% der Stimmen erreicht hat. Die Parteien müssen ausserdem im Parteienregister eingetragen sein.

### **Dividendenteilbesteuerung auf ausländischen Beteiligungen**

Dividenden an qualifizierten Beteiligungen (ab 10%) an Kapitalgesellschaften werden beim Bund und bei den Kantonen nicht voll besteuert. Der Kantonale Steuerverwaltung Schwyz hat bis anhin allerdings Beteiligungen an ausländischen Firmen regulär besteuert. Neu gewährt der Kanton allerdings auch hier das Dividendenprivileg. Auf Bundesebene wurde die Unterscheidung zwischen in- und ausländischen Beteiligungen dagegen gar nie gezogen.

## **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 Weiterbildungs- und Umschulungskosten
- Belege über Kinderbetreuungskosten
- Belege über Spenden an gemeinnützige Organisationen und Parteien
- Zusammenstellung über Mietzinseinnahmen, Schatzungsverfügungen für Liegenschaften sowie Belege über den Liegenschaftsunterhalt und Baurechtszinsen
- Belege über allfällige Kapitaleistungen 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.

- Formular 2*      Erstellen Sie zuerst das **Wertschriften- und Guthabenverzeichnis** (IBAN-Nummer für die reibungslose Rückerstattung der Verrechnungssteuer angeben).
- Formular 2.3*    Für den Antrag auf **pauschale Steueranrechnung** und zusätzlichen **Steuerrückbehalt USA**.
- Formular 3*      **Einkommen aus Renten, Pensionen und privaten Taggeldversicherungen** sind auf diesem Formular zu deklarieren.
- Formular 4*      **Erwerbseinkommen** aus Haupterwerb und Nebenerwerb, Pauschalspesen und Erwerbsausfallentschädigungen aus ALV, EO und obligatorischer Unfallversicherung (SUVA, UVG) sind hier zu deklarieren.
- Formular 4.1*    **Berufsauslagen**, wie Fahrtkosten zwischen Wohn- und Arbeitsort, Mehrkosten bei auswärtiger Verpflegung/Schichtabzug, Weiterbildungs- und Umschulungskosten sind auf diesem Formular zu deklarieren.
- Formular 5*      Für die Erträge und Aufwendungen der **privaten Liegenschaften** ist dieses Formular zu verwenden.

- Formular 5.1* Die Nettoerträge und Steuerwerte sind bei mehreren Liegenschaften auf ein weiteres separates Formular zu übertragen.
- Formular 6* Für **Alimente und Unterhaltsleistung** ist ebenfalls ein separates Formular auszufüllen.
- Formular 7* Dann füllen Sie das **Schuldenverzeichnis** aus.
- Formular 8* **Versicherungsprämien und Zinsen von Sparkapitalien** sowie **gemeinnützige Zuwendungen** 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.

### **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**" 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 Steuerbeträge 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 wir besteuert?

<b>Steuerbare Einkünfte bei Liegenschaften:</b>	<b>Abzüge bei Liegenschaften:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Mietwert der eigenen Wohnung / Mietwert bei Nutzniessung/Wohnrecht</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Unterhalts- und Verwaltungskosten</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Mieteinnahmen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Schuldzinsen</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ übrige steuerbare Liegenschaftserträge</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Baurechtszinsen</li></ul>
<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 generellen Neuschätzung eröffnet worden sind. Falls diese Neuschätzung immer noch ausstehend bzw. noch nicht rechtskräftig ist, da die Einsprache noch offen ist, ist der bisherige Mietwert einzusetzen. Dieser wird im Veranlagungsverfahren von Amtes wegen durch den neuen rechtskräftig verfügbaren Steuerwert ersetzt.

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 Eigenmietwertschätzung 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. Werden Räume – wenn auch nur gelegentlich – zum Beispiel als Gästezimmer, Arbeitszimmer, Bastelraum oder Abstellraum benutzt, liegt keine Unternutzung vor. Die Anforderungen für die Gewährung eines Unternutzungs-Abzuges sind hoch angesetzt. Die Unternutzung ist daher im Einzelnen darzustellen.

Wie auch bei einem wenig benutzten Ferienhaus oder einer Zweitwohnung ist auch im Falle der Ablehnung der Unternutzung grundsätzlich der ungekürzte Mietwert steuerbar. Die Reduktion des Eigenmietwertes erfolgt im Verhältnis zum Gesamtmietwert. Für die Bemessung der Pauschale für die Unterhaltskosten wird vom verbleibenden Mietwert ausgegangen.

### **Berechnungsbeispiel Unternutzung**

7-Zimmer-Haus / 1 Zimmer mit Unternutzung

$$\frac{\text{Eigenmietwert} \times 1 \text{ Zimmer}}{7 \text{ Zimmer} + \text{Nebenräume}}$$

### **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).

#### 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.			

### 6.4 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)

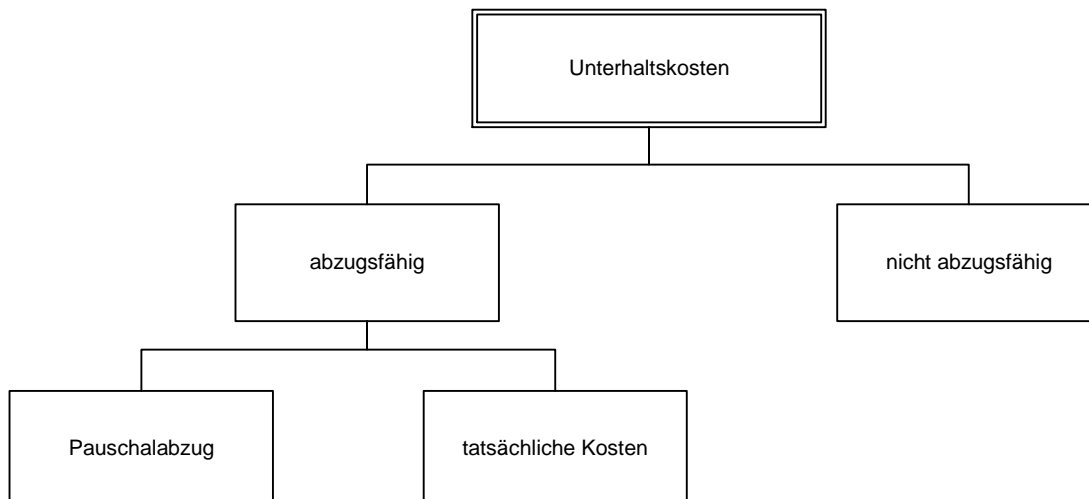
## Achtung!

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

### 6.5 Baurechtszinsen

Vom Mietwert und den Liegenschaftserträgen sind **bezahlte Baurechtszinsen** in Abzug zu bringen. Sind die Mieterträge bzw. -werte tiefer als die bezahlten Baurechtszinsen darf **kein Überabzug** vorgenommen werden. Die Höhe des Abzuges ist somit beschränkt auf die Höhe der Mieterträge bzw. -werte. Baurechtszinsen für unüberbaute Liegenschaften gelten bis zur Bezugsbereitschaft als Anlagekosten und sind als solche dokumentiert bei den Akten zu halten.

### 6.6 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.

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 Hauswantsentschädigung. 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 ([www.sz.ch/documents/stb\\_70\\_20\\_2012\\_inkl\\_anhang.pdf](http://www.sz.ch/documents/stb_70_20_2012_inkl_anhang.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. In den ersten 5 Jahren nach Erwerb eines Grundstückes sind solche Kosten nur zur Hälfte abziehbar. Solche Investitionen können sein:

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

Bei **Neubauten** gehören solche Aufwendungen zu den **Anlagekosten** und können 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 Unterhaltungspauschale 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.

## **6.7 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.

## 6.8 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.

## 6.9 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.

## 6.10 Liegenschaften im Kanton Schwyz

Es sind die Steuerwert 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.

## 6.11 Liegenschaften in anderen Kantonen oder im Ausland

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

Bei der Einkommen-Steuerausscheidung 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 Vermögens-Steuerausscheidung 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.

## **7. Gewerbmässiger Liegenschaftenhandel**

Wer Liegenschaften veräussert und dabei gewisse Kriterien erfüllt, wird steuerlich als „gewerbmässiger Liegenschaftenhändler“ qualifiziert. Dies 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.

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.

### **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 „Liegenschaftshandel“ in eine juristische Person, kann praktisch nur noch ein altersbedingter Rücktritt vom Erwerbsleben geltend gemacht werden. Ansonsten gilt meist: „**Einmal Liegenschaftshändler, immer Liegenschaftshändler**“. Zudem wird der gewerbsmässige Liegenschaftshändler 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 Einzelfirma „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.

### **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 Liegenschaftshändler 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	<u>CHF 251'080</u>	<b>(50.2%)</b>
Gewinn nach Steuern:	CHF 248'920	

---

**Steuerbelastung bei juristischer Person:**

Realisierter Gewinn:	CHF 500'000	
Steuern bei Gesellschaft:	./ <u>CHF 148'620</u>	
Ausschüttung	CHF 351'380	
Steuern beim Aktionär (11%):	./ <u>CHF 38'652</u>	
Total Steuern:	CHF 187'272	<b>(37.4%)</b>
Gewinn nach Steuern:	CHF 312'728	

---

**Ersparnis** gegenüber Verkauf als natürliche Person: CHF 63'808 **(12.8%)**

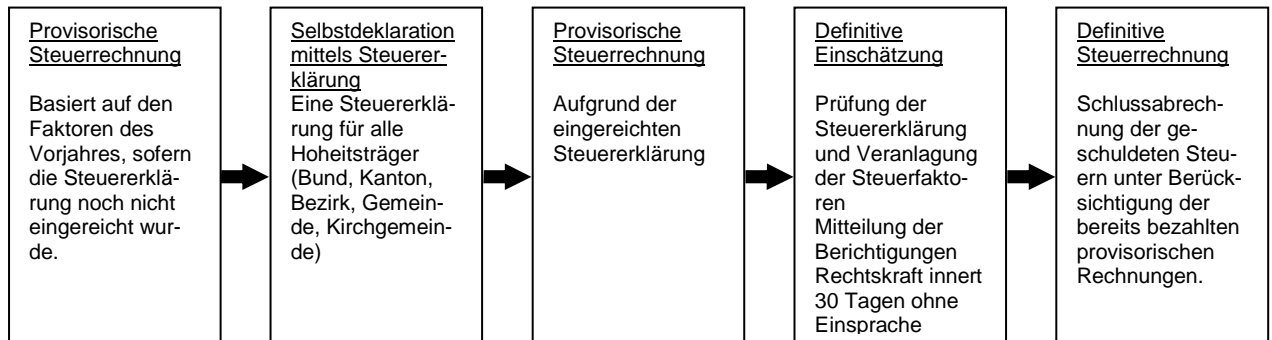
**Steuerplanungsmöglichkeiten**

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!

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 Renovationen gilt es rechtzeitig zu planen.

## 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.

### Tipp

Rechtzeitiges Planen hilft Steuern sparen!

## **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). Zudem gilt es zu beachten, dass seit 1.1.2010 die Dumont-Praxis abgeschafft ist.

## **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 2011 eine Begrenzung der jährlichen Einzahlung auf CHF 6'682. Personen ohne Pensionskasse (z.B. Selbständigerwerbende) können 20% des AHV-pflichtigen Einkommens - aber 2011 maximal CHF 33'408 - 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.

## **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 innerhalb von 30 Tagen zu bezahlen, Macht man davon Gebrauch, gibt es als „Rabatt“ ein Skonto von 2%! Wenn immer möglich, sollte man also den ganzen Steuerbetrag innert 30 Tagen 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).

### 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.

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.

## 10. Ausblick 2012 - Jahr der Bausparinitiativen

Die Stimmberechtigten haben 2012 gleich zwei Möglichkeiten, das Bausparen einzuführen. Damit wird der Mittelstand beim erstmaligen Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum unterstützt. Konkret stehen zwei Bausparinitiativen zur Abstimmung an. Die eine Initiative will den Kantonen das Bausparen fakultativ erlauben, die andere Initiative ermöglicht die schweizweite Einführung. 2012 wird deshalb in der Schweiz zu einem Jahr des Bausparens.

Nach wie vor entspricht der Besitz von Wohneigentum einem grossen Wunsch der Schweizer Bevölkerung. Umfragen zeigen, dass fast 80% der Stimmberechtigten Bausparen in der Schweiz befürworten. Obwohl es im Ausland vielerorts selbstverständlich ist, muss man in der Schweiz immer noch dafür kämpfen. Der Bund will sogar die bestehenden Möglichkeiten des Vorbezugs von Pensionskassengeldern aus der 2. Säule einschränken. Damit würde der Wohntraum für viele in noch weitere Ferne rücken. Umso wichtiger ist es, dass auch in der Schweiz das Bausparen eingeführt wird.

Rund 76% der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Schweiz wünschen sich, in den eigenen vier Wänden wohnen zu können. Ungeachtet dieses weit verbreiteten Wunsches ist die Wohneigentumsquote in der Schweiz verglichen mit dem benachbarten Ausland auffallend tief. Eine echte Förderung blieb bisher aber aus. Vom Bausparen profitieren in erster Linie junge Leute und Mieter mit mittleren Einkommen, die sich Wohneigentum ohne Bausparen nicht leisten können. Dies zeigen die Erfahrungen aus dem Kanton Baselland – der Bausparen als einziger Kanton bereits heute kennt - ganz deutlich.

Der Bundesrat hat für den 11. März 2012 die Abstimmung über die Bauspar-Initiative der Schweizerischen Gesellschaft zur Förderung des Bausparens (SGFB) angesetzt. Die Initiative ermöglicht den Kantonen, das Bausparen fakultativ einzuführen. Pro Person und Jahr könnten CHF 15'000.- während maximal 10 Jahren steuerfrei für Wohneigentum angespart werden. Zusätzlich wären steuerliche Entlastungen für Investitionen in Umweltschutz- und Energieeffizienzmassnahmen möglich.

Voraussichtlich am 17. Juni 2012 folgt dann die zweite Abstimmung zum Bausparen. Während es die Initiative des SGFB den Kantonen überlässt, ob sie das erfolgreiche Bausparmodell einführen möchten, will die HEV-Initiative „Eigene vier Wände dank Bausparen“ die obligatorische Einführung in allen Kantonen. Zudem sollen die Abzüge auf CHF 10'000.- pro Person und maximal 10 Jahre limitiert werden. Mit der Bausparinitiative des HEV Schweiz soll einer grösseren Bevölkerungsschicht zu Wohneigentum verholfen, die Fremdverschuldung reduziert, die Konjunktur angekurbelt und die gesellschaftliche Verantwortung gestärkt werden.

Der HEV Schweiz und die SGFB werden für beide Initiativen gemeinsam kämpfen. Deren Annahme wäre eine grosse Chance für die Schweiz und würde gerade für Junge und den Mittelstand Wohneigentum ermöglichen.

**... Und noch etwas zum Schluss ...** «Steuern eintreiben heisst die Gans so zu rupfen, dass man möglichst viele Federn mit möglichst wenig Gezische bekommt.» Jean Baptiste Colberg, 1619 - 1683