

Abo [Fragen zur Steuererklärung](#)

«Ich habe meine Ölheizung herausgerissen – ist das Unterhalt?»

Am TA-Steuertelefon gingen zahlreiche knifflige Fragen ein. Am meisten interessierten der Umgang mit Immobilien, Verkauf, Unterhalt und energetische Sanierungen.



Daniel Schneebeili

Publiziert: 23.02.2022, 22:07



Hausverkauf

Meine Ehefrau und ich wohnen im Zürcher Unterland in einem Einfamilienhaus. Nun zieht meine Frau in einer Nachbargemeinde in eine Alterswohnung. Ich bleibe vorerst im Haus, um ohne Stress den Haushalt aufzulösen und das Haus zu verkaufen. Später werde ich ebenfalls in die Alterswohnung ziehen. Kann ich für dieses Jahr eine Steuererklärung wie immer machen?

Ja. Es muss wie bis anhin eine gemeinsame Steuererklärung in der Standortgemeinde des Hauses ausgefüllt werden.

Ich habe als Privatperson für Freunde deren Liegenschaft verkauft und von ihnen eine Provision über 20'000 Franken erhalten. Muss ich das Geld versteuern, ich bin ja kein Makler?

Ja. Dieses Geld müssen Sie voll als Einkommen deklarieren.

Wir haben in Frankreich für eine Million Franken ein Haus gekauft. Wie muss ich das nun versteuern?

Da auch ausländische Liegenschaften für die Satzbestimmung nach Zürcher Steuerrecht veranlagt werden, ist als Vermögen 70 Prozent des Kaufpreises und von diesem Wert 3,5 Prozent als Eigenmietwert zu deklarieren.

Ich habe mein Haus verkauft, kann aber vorerst darin wohnen bleiben. Bisher habe ich erst eine Anzahlung von 250'000 Franken erhalten. Die Eigentumsübertragung erfolgt erst, wenn ich ausziehe. Muss ich jetzt weiter das ganze Haus versteuern und dazu auch noch die Anzahlung?

Ja, Sie müssen Ihr Haus wie früher in der Steuererklärung inklusive Eigenmietwert deklarieren. Die Anzahlung können Sie allerdings als Schuld deklarieren.

Unterhalt und Finanzierung von Liegenschaften

Ich habe dieses Jahr meine Ölheizung herausgerissen und unser Haus an ein Fernwärmenetz angeschlossen. Kann ich das als Unterhalt abziehen?

Ja, das gilt als Energiesparmassnahme und ist abzugsfähig. Sollte deshalb ein negatives Reineinkommen resultieren, können die nicht in Abzug gebrachten Kosten für die Energiesparmassnahmen in die nächste Steuererklärung vorgetragen werden.

Ich habe in unserer Tiefgarage dieses Jahr eine E-Mobil-Ladestation eingebaut. Kann ich diese Kosten als Energiesparmassnahme abziehen?

Leider nein. Es ist zwar eine Energiesparmassnahme, aber sie hat nicht direkt mit Ihrem Haus zu tun, sondern mit Ihrem Auto und mit dem Verkehr.

Wir sind im letzten Jahr in eine neue Terrassenwohnung mit einer Fotovoltaikanlage eingezogen. Jetzt wollen wir dieses Jahr die Anlage noch mit einem Batteriespeicher aufrüsten. Können wir das abziehen?

Sie haben Glück. Bisher galt bei einem Neubau eine Wartefrist von fünf Jahren : solche Investitionen. Seit diesem Jahr beträgt sie nur noch ein Jahr. Zudem müssen Sie mindestens ein Jahr in der Liegenschaft gewohnt haben. Wenn Sie diese Fristen einhalten, können Sie den Abzug tätigen.

Wir wohnen in einer 7-Zimmer-Wohnung. Nun sind unsere beiden Kinder ausgezogen, und wir brauchen zwei Zimmer nicht mehr. Können wir nun unseren Eigenmietwert von 21'900 Franken reduzieren?

Sie können in Ihrer Steuererklärung die Unternutzung beantragen, der Steuerkommissär wird den Sachverhalt anlässlich der Einschätzung überprüfen. Generell gilt, dass für eine Liegenschaft bis zu sechs Zimmer, welche von zwei oder mehr Personen bewohnt wird, keine Unternutzung gewährt wird. Zudem müssen die Zimmer auch tatsächlich nicht genutzt werden. Nur schon eine gelegentliche Nutzung als Gästezimmer führt dazu, dass das Zimmer nicht als ungenutzt gilt. Wie sich die Unternutzung berechnet, können Sie aus der Weisung über die Festsetzung des Eigenmietwerts bei tatsächlicher Unternutzung entnehmen.

Ich habe letztes Jahr in unserem Einfamilienhaus nach vielen Jahren eine grosse Renovation für 800'000 Franken ausgeführt. Das ist mehr, als die Liegenschaft

seinerzeit gekostet hat. Kann ich nun den vollen Betrag als Unterhaltskosten abziehen?

Nein. Wenn die Renovationskosten höher als der Kaufpreis der ganzen Liegenschaft sind, gelten Renovationen als Totalsanierung und werden grundsätzlich als nicht abzugsfähige Anlagekosten gewertet. Nicht zum Abzug zugelassene Anlagekosten können bei einem Verkauf der Liegenschaft bei der Grundstückgewinnsteuer geltend gemacht werden.

Ich musste meine Festhypothek ein Jahr vor dem Ablaufdatum auflösen, weil ich meine Wohnung verkauft habe. Für die vorzeitige Auflösung wurde eine Strafzahlung von 10'000 Franken an meine Bank fällig. Kann ich die nun bei der Steuer abziehen?

Bei einem Verkauf der Liegenschaft kann die Vorfälligkeitsentschädigung nicht in der Steuererklärung unter Schuldzinsen abgezogen werden, sondern muss bei der Grundstückgewinnsteuer geltend gemacht werden.

Schenkung, Quellensteuer, Pflegekosten

Ich bin selbst kinderlos und habe meinen zwei Nichten im letzten Jahr je 30'000 Franken geschenkt. Wie muss ich das in der Steuererklärung deklarieren?

Sie müssen dies auf Seite 4 der Steuererklärung eintragen und angeben, an wen das Geld gegangen ist. Ihre Nichten müssen den Erhalt des Geldes in der Steuererklärung ebenfalls deklarieren und dazu eine Schenkungssteuererklärung einreichen, da Schenkungen an nicht direkte Verwandte nicht steuerfrei sind.

Ich komme aus Deutschland und habe ein Reineinkommen von 140'000 Franken, wovon mir aber die Quellensteuer abgezogen wird. Das stört mich. Ich möchte auch ordentlich besteuert werden und eine Steuererklärung einreichen. Geht das?

Grundsätzlich werden Sie weiterhin quellenbesteuert. In Ihrem Fall werden Sie jedoch eine Steuererklärung erhalten, damit eine nachträglich ordentliche Veranlagung vorgenommen werden kann. Die bezahlte Quellensteuer wird Ihnen angerechnet.

Meine vermögende Mutter musste in ihrer Altersresidenz in eine spezielle Pflegestation verlegt werden. Bei den Krankheitskosten gilt in der Steuererklärung ein Selbstbehalt von 5 Prozent des Einkommens, was bei meiner Mutter ziemlich viel ist. Können wir nun ihre Krankheitskosten in der Steuererklärung als Pflegekosten deklarieren, damit der Selbstbehalt wegfällt?

Unter gewissen Bedingungen. Der Pflegeaufwand für Ihre Mutter muss täglich mindestens 60 Minuten betragen. Wenn dies der Fall ist, gelten die Kosten nicht mehr als Krankheits-, sondern als behinderungsbedingte Kosten und können mit einem entsprechenden Hilfsblatt ohne Selbstbehalt geltend gemacht werden. Allerdings sind sie noch um die Lebenshaltungskosten von monatlich 2000 Franken zu reduzieren.

Corona, Sozialhilfe, Hörgerät, Lotto

Ich habe eine Einzelfirma, und das Geschäft ist mir in der Pandemie vollkommen eingebrochen. Ich habe Erwerb ersatz und Härtefallgeld bekommen. Muss ich dieses Geld versteuern?

Ja. Der Erwerb ersatz ist unter Ziffer 3.4 und die Härtefallgelder sind unter Ziffer 5.4 in der Steuererklärung zu deklarieren.

Ich bin Sozialhilfeempfänger und bekomme 31'000 Franken Sozialhilfe, die steuerfrei sind. Jetzt habe ich erstmals IV erhalten, 61'000 Franken. Davon wurden 31'000 direkt zurück ans Sozialamt bezahlt. Wie viel ist nun davon für mich noch steuerfrei?

Leider nichts, denn IV-Renten sind voll zu versteuern.

Ich habe für 8000 Franken ein Hörgerät kaufen müssen. Kann ich das in der Steuererklärung abziehen?

Ein Hörgerät gilt grundsätzlich als Krankheitskosten. Die selbstgetragenen Kosten können, sofern sie den Selbstbehalt von 5 Prozent des Nettoeinkommens übersteigen, mit dem entsprechenden Hilfsblatt geltend gemacht werden.

Ich habe in einem Fotowettbewerb 1000 Franken gewonnen. Muss ich das versteuern?

Sofern der Gewinn 1000 Franken nicht überschreitet, ist dieser steuerfrei.

Daniel Schneebeli ist Redaktor im Ressort Zürich. Er ist Kantonsratsberichterstatter und schreibt vorwiegend über politische Themen und Personen. Seit 1989 ist er im Journalismus tätig, zuerst beim «Zürcher Unterländer», ab 1996 beim «Tages-Anzeiger». [Mehr Infos](#)

Publiziert: 23.02.2022, 22:07

Fehler gefunden? [Jetzt melden.](#)

1 Kommentar



Stefan Giezendanner, diplomierter Steuerexperte TBO Treuhand AG, Zürich.

Foto: sch



Monika Peter, Treuhänderin mit eidgenössischem Fachausweis, ehemalige Steuerkommissarin.

Foto: sch



Philippe Knecht, diplomierter Treuhandexperte CJC, Heilmann Private Office AG, Zürich

Foto: sch

Daniel Schneebeli ist Redaktor im Ressort Zürich. Er ist Kantonsratsberichterstatter und schr