

Traumhaus gefunden

Welche Steuern fallen beim Kauf einer Immobilie an?

Bei der Erfüllung des Traums von den eigenen vier Wänden lohnt es sich, die finanziellen Auswirkungen davon gut zu prüfen, denn es gibt einige steuerliche Aspekte, die zu berücksichtigen sind. Durch vorausschauende Planung und geschickte Entscheidungen in einer frühen Phase des Eigentümererwerbs lässt sich die steuerliche Belastung der nächsten Jahre deutlich optimieren. Eine Betrachtung vor und nach dem Kauf ist dabei entscheidend.

Steuern beim Kauf Ihrer Immobilie

Wechselt eine Liegenschaft ihren Besitzer, dann fallen in den meisten Kantonen Handänderungssteuern an. Üblicherweise betragen diese ein bis drei Prozent des Kaufpreises. Diese Kosten werden zum Teil zwischen Käufer und Verkäufer aufgeteilt oder müssen ganz vom Käufer übernommen werden. Oftmals werden Käufer davon befreit, sofern sie die gekaufte Liegenschaft selber bewohnen.

Ebenso zu berücksichtigen sind die Notariats- und Grundbuchgebühren, sowie die Kosten für die Errichtung des Schuldbriefes zur Sicherstellung Ihrer Hypothek. Zwar handelt es sich bei diesen Kosten nicht um eigentliche Steuern, doch je nach Kanton können diese Gebühren

einen beachtlichen Budgetposten darstellen, der von der Käuferschaft einkalkuliert werden sollte. Bei einem Bezug von Geldern aus der 2. oder 3. Säule fallen bei einem Vorbezug zusätzliche Steuern an, welche separat vom übrigen Einkommen zu einem reduzierten Tarif zu versteuern sind. Diese Kapitalauszahlungssteuer müssen Sie zusätzlich zum benötigten Eigenkapital begleichen können.

Eine neue Wohngemeinde oder gar ein neuer Wohnkanton führt zu einer veränderten Einkommens- und Vermögenssteuer. Auch diese Berechnungen sind bei der Entscheidung für ein neues Zuhause nicht zu vernachlässigen.

Lohnen sich Schulden steuerlich? – Ja, aber...

Sind Sie neu Eigenheimbesitzer, verändert sich Ihre steuerliche Berechnung entscheidend. Sie haben nicht mehr nur das Netto-Einkommen zu versteuern und können die üblichen Abzüge tätigen. Neu wird Ihnen, zu Ihrem bisherigen Einkommen, ein fiktives Einkommen (Eigenmietwert) zugerechnet. Dafür dürfen Sie zusätzlich den Gebäudeunterhalt und die Hypothekarzinsen abziehen. Es ist deshalb sehr wichtig, bereits

während des Kaufprozesses auch diese Veränderungen zu berücksichtigen und in die finanzielle Planung der nächsten Jahre einfließen zu lassen. Dabei ist die vor einigen Jahren noch gültige «Formel», je höher die Hypothek, desto tiefer die Steuern im momentanen Tiefzinsumfeld so nicht mehr gültig. Vielmehr gilt es, den Fokus auf Themen wie Renovationen, Vorsorge (alle drei Säulen) und die langfristige Strategie zu legen.

Unabhängige und persönliche Beratung empfohlen

Für jede Immobilienfinanzierung muss immer Ihre ganz individuelle, finanzielle Situation berücksichtigt werden. Wir empfehlen deshalb, sich persönlich bei einem unabhängigen Partner beraten zu lassen. Die folgenden Themen müssen dabei unbedingt eingehend besprochen werden:

- Einschätzung des Objektwerts
- Einsatz des Eigenkapitals
- Nachhaltige Tragbarkeit
- Finanzierung nach Pensionierung
- Steuerliche Auswirkungen des Kaufs
- Steueroptimierte Finanzierung
- Zusätzliche Kosten rund um den Kauf
- Hypothekar-Vertragsklauseln
- Bedürfnisgerechte Hypothek
- Zins für die Hypothek

MONEY PARK



**Ihr Ansprechpartner in Basel,
Sternengasse 21**

Dominic Feller

Telefon: 061 560 37 35

Email: dominic.feller@moneypark.ch