



Herzlich willkommen
AG Giger Treuhand





Steuern rund ums Eigenheim

Kanton Thurgau



Steuerarten und Gebühren im Zusammenhang mit Immobilien

- Beurkundungs- und Grundbuchgebühren
- Handänderungssteuern
- Einkommens- und Vermögenssteuern
- Liegenschaftssteuern
- Grundstückgewinnsteuern

Exkurs Liegenschaftenhändler

- Folgen



Beurkundungs- und Grundbuchgebühren

0.5% des Kaufpreises

- Beurkundung 0.1% (+7.7% MWST)
- Handänderung 0.4%
- Publikation Fr. 50 pro Grundstück

Bei Erbgang, Erbteilung, Erbvorbezug/Schenkung, Eigentumsübertragung unter Ehegatten gibt es Ermässigungen.

Erkundigen Sie sich dazu beim Grundbuchamt

Treffen die Parteien keine Vereinbarung, sind die Gebühren vom Erwerber zu bezahlen.



Handänderungssteuern

Verkauf an Dritte: 1% des Kaufpreises

Steuerbefreiung bei:

- Bei Erbfolge, Erbteilung, Erbvorbezug oder Schenkung
- Handänderung unter Ehegatten
- Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft, soweit der Erlös innert angemessener Frist vor und nach der Veräusserung zu Erwerb oder Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.

Art. 138 bzw. 129 StG



Handänderungssteuer wird normalerweise geteilt:

Thurgauer Steuergesetz § 141 Steuersubjekt:

Die Steuer ist vom Erwerber zu entrichten.

Der Veräusserer haftet solidarisch.

! Beim Aufschub.

Herr Meier verkauft seine selbstgenutzte Wohnliegenschaft an Frau Weiss. Die Handänderungssteuer ist von Frau Weiss als Erwerberin zu begleichen. Kauft Herr Meier nun innert angemessener Frist (d.h. innert 2 Jahren) eine Ersatzliegenschaft zur ausschliesslichen Selbstnutzung, so wird er bei deren Erwerb gemäss § 141 Abs. 1 StG handänderungssteuerpflichtig, kann diesfalls aber eine Ersatzbeschaffung gemäss § 138 Abs. 2 i.V.m. § 129 Abs. 1 Ziff. 9 StG geltend machen.

Frau Weiss ihrerseits kann kein Steuerprivileg aufgrund der Ersatzbeschaffung von Herrn Meier geltend machen.

! Gebühren ändern nicht. Wird die Sperrfrist von 5 Jahren verletzt, ist die Steuer zu bezahlen. Wer zahlt, wenn die Immobilie nicht mehr Selbstgenutzt wird?

Empfehlung: Vom Grundbuchamt beraten lassen, auch was die anderen Vertragsdetails betrifft.



Einkommenssteuern

- Steuerpflichtig: Mieterträge / Eigenmietwert
Reduktion Eigenmietwert (Kanton 40%; Bund 20%), wenn am Wohnsitz selbstgenutztes Wohneigentum
 - Abzüge: Hypothekarzinsen & Liegenschaftsunterhalt
- ⇒ In der Regel resultiert ein negatives Ergebnis aus der Liegenschaftsrechnung, was zu einer tieferen Steuerbelastung führt.
- ⇒ Grosse Liegenschaftsunterhaltskosten staffeln, um die Progression zu berechnen.
- ⇒ Kleine Liegenschaftsunterhaltskosten sammeln;
Wahlrecht effektiver vs. Pauschalabzug.



Vermögenssteuern

- Steuerpflichtig: Liegenschaftssteuerwert
- Abzug: Hypothekarschuld

=> In der Regel wird damit das steuerbare Vermögen tiefer (erfahrungsgemäss 20% des Kaufpreises der Immobilie).



Einkommens- und Vermögenssteuern - Beispiel

Musterfamilie mit 1 Kind, in Kreuzlingen, ohne Kirche

Steuerbares Einkommen bisher Fr. 100'000

Steuerbares Vermögen bisher Fr. 400'000

Kauf Eigentumswohnung für Fr. 900'000

Hypothek zu 2.5% Fr. 720'000

Hypothekarzinsen Fr. 15'000

Liegenschaftssteuerwert Fr. 720'000

Steuerlicher Eigenmietwert Fr. 27'000

Unterhalt, Erneuerungsfond Fr. 6'300

* Eigenkapitalverzinsung wurde bei der Berechnung nicht berücksichtigt



Einkommens- und Vermögenssteuern

Was ändert:

	Kanton		Bund	
Eigenmietwert	27'000	100%	27'000	100%
./. Abzug Selbstnutzung	-10'800	-40%	-5'400	-20%
Netto Eigenmietwert	16'200	60%	21'600	80%
./. Abzüge (Zinsen, Unterhalt)	-21'300		-21'300	
= Veränderung stb. Einkommen	-5'100		300	
Kaufpreis Wohnung	900'000			
Liegenschaftssteuerwert	720'000			
= Veränderung stb. Vermögen	-180'000			
Steuern vorher	12'672.95		1'717.00	
Steuern nachher	11'234.10		1'732.00	
Einsparung / Mehrkosten	-1'438.85		15.00	



! Vorfälligkeitsentschädigung

Die Vorfälligkeitsentschädigung stellt eine Konventionalstrafe dar.

Wenn Darlehensverhältnis beim gleichen Gläubiger weiter besteht zu anderen Konditionen:

Abzugsfähig bei der Einkommenssteuer

Wenn Darlehensgläubiger wechselt

Keine Abzugsfähigkeit

Beendigung des Darlehensverhältnisses bei Verkauf

Abzugsfähig bei der Grundstückgewinnsteuer

(2C_1148/2015 und 2C1165/2014)



Liegenschaftssteuer

Die Liegenschaftssteuer wird auf jeder Immobilie im Kanton Thurgau erhoben.

→ 0.5 ‰ vom Liegenschaftssteuerwert (Verkehrs- oder Ertragswert)



Wirtschaftlich-technischer Neubau

Bundesgerichtsentscheide:

- **Totalsanierungen**, welche wirtschaftlich-technisch einem Neubau entspricht = Herstellkosten
- **Völliger Um-/Ausbau einer** Liegenschaft = Herstellkosten, wenn Umbau umfangmässige einem Neubau gleich kommt.
- **Ausbau von Gebäuden/ - teilen zur Wohnraumerweiterung** = Herstellkosten
- **Energiespar- / Umweltschutzmassnahmen sind wirtschaftlich-technischen Neubau nicht anzunehmen** (BGE2C_63/2010, Erw. 2.1)
- **Aufwendungen für «wirtschaftlich-technische Neubauten» stellen nicht abzugsfähige, wertvermehrnde Kosten dar.**



Wirtschaftlich-technischer Neubau

- **Definition**
Fanden Eingriffe in die Statik bzw. Bausubstanz statt, wird von wirtschaftlich-technischen Neubau ausgegangen (Aushöhlen auch bei gleichem Wiederaufbau)
- Abbruch von tragenden Wänden und Stützen
- Einbau von Stützen
- Raumhöhenveränderung





Steuerplanung auf voraussichtlich 2021

Energiesparende und dem Umweltschutz dienende Investitionen:

Aufwendungen, die zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbaren Energien beitragen.

Beziehen sich auf den Ersatz von veralteten und die erstmalige Anbringung von neuen Bauteilen oder Installationen in bestehende Gebäude. Als Ersatzneubau gilt ein Bau, der nach Abschluss des Rückbaus eines Wohngebäudes oder eines gemischt genutzten Gebäudes innert angemessener Frist auf dem gleichen Grundstück errichtet wird und eine gleichartige Nutzung aufweist.

Können diese Kosten auf den Ersatzneubau im Jahr der angefallenen Aufwendungen nicht vollständig steuerlich berücksichtigt werden, so können die verbleibenden Kosten auf die folgende Steuerperiode übertragen werden.

Genauerer siehe Entwurf (Art. 32 Abs. 2 zweiter Satz uff DBG)



Grundstückgewinnsteuer (Privatvermögen natürlicher Personen)

Berechnung:

- + Verkaufspreis
- Anlagekosten (Kaufpreis oder Steuerwert vor 20 Jahren)
- Wertvermehrnde Investitionen
- Verkaufsaufwendungen (wie Makler, Grundbuchgebühren, Insertionen, etc.)
- Vorfälligkeitsentschädigung bei Verkauf der Immobilie
- = Grundstückgewinn

Hinweis: Verlustverrechnung Kalenderjahr plus 4 Vorjahre möglich.

Geschäftsvermögen unterliegen seit 2014 vollumfänglich der Einkommenssteuer



Grundstückgewinnsteuer

40% vom Grundstückgewinn, wobei je nach Haltedauer Zuschläge oder Abschläge erfolgen.

Haltedauer	*Steuer %	Haltedauer	*Steuer %
1 Jahr	49.6%	9 Jahre	33.6
2 Jahre	44.8%	10 Jahre	32.0
3 Jahre	40.0%	15 Jahre	24.0
4 Jahre	40.0%	20 Jahre	16.0
5 Jahre	40.0%	25 Jahre	11.2
6 Jahre	38.4%	danach	11.2

* Steuern in % zum Grundstückgewinn



Grundstückgewinnsteuer

Steueraufschiebende Veräußerung:

- Erbfolge, Erbteilung, Erbvorbezug, Schenkung
- Handänderung unter Ehegatten
- Reinvestition in selbstgenutzte Wohnliegenschaft (ganze CH), sofern
 - innert angemessener Frist (TG, in der Regel 3 Jahre selbstbewohnt)
 - reinvestierter Betrag muss Anlagekosten der veräußerten Liegenschaft übersteigen



AHV (bei Geschäftsvermögen, Bsp. Liegenschaftshändler)

Handelt jemand gewerbsmässig so wird er aus steuerrechtlicher Sicht zum Liegenschaftshändler. Dies kann relativ rasch geschehen.

Bsp. Jemand parzelliert das geerbte Land, beginnt darauf zu bauen und verkauft die Einheiten. Diese Person dürfte als Liegenschaftshändler eingestuft werden.

Folgen:

STE Gewinn unterliegt vollumfänglich der Einkommensteuer Staats-/Gemeindesteuern sowie direkte Bundessteuer

AHV: 11.5% AHV-Beiträge inkl. FAK auf steuerpflichtigem Gewinn
→ Evtl. über juristische Person abwickeln.



Fazit:

- In der Regel wird durch den Kauf einer Immobilie die Steuerlast geringer.
- Durch einen geplanten Liegenschaftsunterhalt können Steuern gespart werden.
- Doch ein Immobilienkauf sollte nicht aus steuerlichen Gründen erfolgen.



Herzlichen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit



www.gigertreuhand.ch