



Herzlich  
Willkommen





# Steuern rund ums Eigenheim – Tipps und Fallstricke

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% (+8.1% 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 / Aufschub 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.

**Vielfach werden die Gebühren und Handänderungssteuern halbiert.**

[Art. 138 bzw. 129 StG](#)



**Handänderungssteuer wird «normalerweise» geteilt:**

Thurgauer Steuergesetz § 141 Steuersubjekt:

Die Steuer ist vom **Erwerber** zu entrichten.

Der Veräusserer haftet solidarisch.

Vertraglich regeln, ob aufgeteilt.



## Handänderungssteuer 2

### ! Beim Aufschub - Beispiel

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.

Der Herr Meier ist beim Erwerb des Ersatzobjektes pflichtig und nun im Umfang des Verkaufserlöses [Verkauf an Frau Weiss] von der Handänderungssteuer befreit.

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



## Handänderungssteuer 3

Herr Meier nutzt die neue Liegenschaft nicht mehr selber:

Die Sperrfrist von 5 Jahren wurde durch einen BGE abgeschafft.

**Verkauf + Kauf + darin selber wohnen + angemeldet sein beim Einwohneramt - sonst gibt es keine Handänderungssteuerreduktion.**

**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, nicht so bei Einfamilienhäusern.
- ⇒ 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, ausser man entnimmt zusätzliches Vermögen aus WEF-Bezügen der Säule 2 und 3a).



## 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 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:

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	11'506.55		1'599.00	
Steuern nachher	10'162.40		1'624.00	
Einsparung / Mehrkosten	-1'344.15		25.00	-1'319



## **! Vorfälligkeitsentschädigung**

**Die Vorfälligkeitsentschädigung stellt eine Konventionalstrafe dar.**

Wenn Darlehensverhältnis in gleicher Höhe 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**

[\(2C\\_1148/2015 und 2C1165/2014\) StP 34 Nr. 9](#)



## **Liegenschaftssteuer**

Die Liegenschaftssteuer wird auf jeder Immobilie im Kanton Thurgau erhoben.

→ 0.5 ‰ vom Liegenschaftssteuerwert (Verkehrs- oder Ertragswert)

StP 123 Nr. 1



## Wirtschaftlich-technischer Neubau

1973 hat das Bundesgericht mit seiner Entscheidung die Dumont-Praxis eingeführt. Damit waren Instandhaltungskosten während 5 Jahren nach dem Kauf von vernachlässigten Liegenschaften steuerlich nicht mehr abziehbar.

1997 hat das Bundesgericht seine Rechtsprechung korrigiert. Die Kosten für den normalen Unterhalt bei einer nicht vernachlässigten Liegenschaften wurden wieder zugelassen.

2014 entschied das BG wieder neu.

Doch 23.2.2023 wurde wieder neu entschieden.  
Damit werden alle Fälle nach den neuen Kriterien entschieden.



## Neuer Entscheid zum wirtschaftlich-technischen Neubau

- Beurteilung sämtliche Kostenbestandteile hat nach objektiv-technischen Kriterien zu erfolgen.
- Kosten sind abzugsfähig, wenn sie der Instandstellung dienen und den früheren Zustand wiederherstellen (= werterhaltende Auslagen)
- Das Bundesgericht musste in diesem Fall die umstrittenen Kosten nicht beurteilen, da sich die Vorinstanz nicht mit deren Abzugsfähigkeit auseinandergesetzt hat.  
Deshalb zurückgewiesen zur weiteren Abklärung.

Es bleibt spannend.



## **Neuer Entscheid zum wirtschaftlich-technischen Neubau**

### **Weiterhin nicht abzugsfähig (nicht werterhaltend)**

- Statische Verstärkung durch zusätzliche Träger
- Abbruch von Wänden und Decken
- Erstellen von neuen Wänden
- Durchgänge zumauern oder aufbrechen
- Fenster vergrössern oder zumauern
- Dachaufstockung oder Einbau von Dachgauben.
- Raumumnutzung (z.B. Küche versetzen)
- Kosten in diesem Zusammenhang wie Bodenersatz etc. aufgrund der Raumumnutzung



## Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau

Ab der Steuerperiode 2020 angefallene Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau sind den Unterhaltskosten gleichgestellt und somit als Liegenschaftsunterhalt abziehbar. Als Rückbaukosten gelten die Aufwendungen für:

- die Demontage von Installationen (insbesondere Lüftungs-, Heizungsinstallationen sowie Sanitär- und Elektroanlagen),
- den Abbruch des vorbestehenden Gebäudes
- sowie den Abtransport und die Entsorgung des durch den Rückbau zurückzuführenden Bauabfalls.

Der Baukostenplan (BKP SN 506 500) der schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB) enthält Beschreibungen, welche Arbeiten darunter fallen. [StP 34 Nr. 1, Ziffer 3.5](#)



## Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau

Nicht abziehbar sind insbesondere die Kosten von

- Altlastensanierungen des Bodens,
- Geländeverschiebungen,
- Rodungen,
- Planierungsarbeiten,
- sowie Aushubarbeiten im Hinblick auf den Ersatzneubau.



## Voraussetzungen für den Ersatzneubau

Damit die Rückbaukosten geltend gemacht werden können, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein. Der Ersatzbau muss (kumulativ):

- durch dieselbe steuerpflichtige Person vorgenommen werden wie der Rückbau;
- auf dem gleichen Grundstück errichtet werden, wie das vorbestehende Gebäude;
- eine gleichartige Nutzung (Wohngebäude oder gemischt genutztes Gebäude) aufweisen, wie das vorbestehende Gebäude;
- innert angemessener Frist errichtet werden.



## **Energiesparende und dem Umweltschutz dienende Investitionen:**

Können die dem Energiesparen und Umweltschutz dienenden Investitionskosten oder Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau im Jahr der angefallenen Aufwendungen nicht vollständig steuerlich berücksichtigt werden, so können die verbleibenden Kosten auf die folgende Steuerperiode übertragen werden.

Der Übertrag auf das folgende Jahr setzt voraus, dass im laufenden Jahr ein negatives steuerbares Einkommen ausgewiesen wird. Die Höhe der übertragbaren Kosten wird erst im Jahr der Verrechnung (Folgejahr) ermittelt.

StP 34 Nr. 2

**Unbedingt vorher mit der Steuerverwaltung absprechen!**



## **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

Art. 126 Absatz 1 StG, 136

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: [Art. 129 StG](#)

- Erbfolge, Erbteilung, Erbvorbezug, Schenkung
- Handänderung unter Ehegatten

Reinvestition in **selbstgenutzte** Wohnliegenschaft (ganze CH), sofern

- innert angemessener Frist (TG, in der Regel 2 Jahre für selbstbewohnte LS)
- reinvestierter Betrag muss Anlagekosten der veräußerten Liegenschaft übersteigen

Bsp. VP 900', Anlagekosten 800' = Gewinn 100', Kauf Neu 700' kein Aufschub, keine Unterbrechung der Haltezeit.

Wohnt Familie mit Kindern und Eltern im Haus, kann es sein, dass dies nicht mehr als alleine selbstgenutzt gilt, weshalb Eigenmietwert reduziert und Ersatzbeschaffung auch aufgeteilt wird.



## **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 Grundstückgewinnsteuer im Zeitpunkt der Aufnahme der Tätigkeit (hier im Zeitpunkt der Parzellierung)

**Hier wird der Grundstückgewinn besteuert**

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.

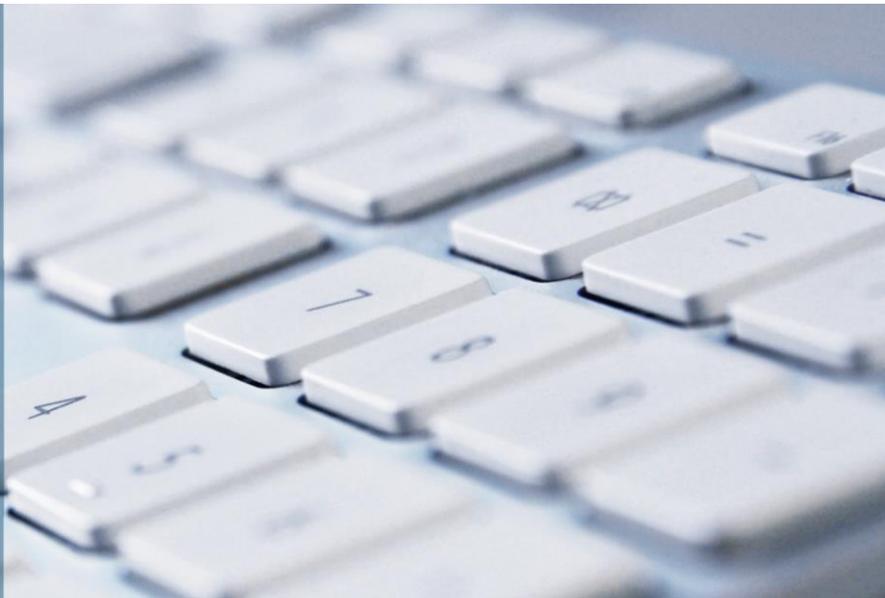


## Fazit:

- 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](http://www.gigertreuhand.ch)**