

Steuerfolgen für Wohneigentümer bei Scheidung oder Trennung

Scheidungen und Trennungen stellen Wohneigentümer vor erhebliche steuerliche Herausforderungen. Neben der Aufteilung der Liegenschaft ist besonders wichtig, wer die Liegenschaftskosten steuerlich geltend machen kann und wie Renovationskosten berücksichtigt werden. Im Folgenden erhalten Sie einen Überblick über die wesentlichen steuerlichen Aspekte bei der Aufteilung von Wohneigentum.

Steuerliche Situation während der Ehe

Während der Ehe versteuern beide Ehegatten den anteiligen Eigenmietwert ihrer Liegenschaft entsprechend der im Grundbuch eingetragenen Eigentumsquote. Auch Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten können anteilig abgezogen werden – unabhängig davon, wer die Zahlungen leistet. Für Renovationskosten ist die Unterscheidung zwischen wertvermehrenden und werterhaltenden Aufwendungen entscheidend:

- **Wertvermehrende Kosten** erhöhen den Wert der Immobilie, beispielsweise durch Modernisierungen oder bauliche Erweiterungen. Diese Kosten sind nicht sofort abziehbar, mindern jedoch den steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn beim späteren Verkauf. Belege für diese Investitionen sollten daher gut aufbewahrt werden.
- **Wererhaltende Kosten** dienen dem Erhalt des bestehenden Wertes der Immobilie und sind in der Regel sofort abzugsfähig, beispielsweise für Reparaturen oder den Ersatz veralteter Einrichtungen. Da die kantonalen Regelungen hierzu unterschiedlich sind, sollten stets die Merkblätter des jeweiligen Kantons beachtet werden.

Steuerliche Situation bei Trennung oder Scheidung

Die steuerlichen Auswirkungen nach einer Trennung oder Scheidung hängen davon ab, ob die Liegenschaft im **Miteigentum**, **Alleineigentum** oder **Gesamteigentum** eines Partners steht. Gesamteigentum wird zwar erwähnt, aber an dieser Stelle nicht weiter behandelt. Zudem muss zwischen verheirateten und unverheirateten Paaren unterschieden werden, da dies unterschiedliche steuerliche Folgen hat:

- **Miteigentum:** Bei einer im Miteigentum stehenden Liegenschaft bleibt die Steuerpflicht anteilig bestehen. Der verbleibende Partner versteuert den gesamten Eigenmietwert, kann jedoch im Falle einer Ehe den Anteil des ausgezogenen Partners als Alimentenleistung steuerlich abziehen. Bei unverheirateten Paaren (Konkubinats) erfolgt der Abzug als Unterstützungsleistung. In beiden Fällen muss der ausgezogene Partner seinen Anteil am Eigenmietwert als Einkommen versteuern, was das steuerpflichtige Einkommen erhöht. Werterhaltende Kosten können weiterhin anteilig geltend gemacht werden, während wertvermehrende Kosten erst beim späteren Verkauf steuerlich relevant werden.
- **Alleineigentum:** Steht die Immobilie im Alleineigentum eines Partners und wird dem anderen Partner zur Nutzung überlassen, gibt es zwei Szenarien:
 - **Unentgeltliches Nutzungsrecht:** Der verbleibende Partner nutzt die Immobilie ohne Gegenleistung. In diesem Fall versteuert der Eigentümer keinen Eigenmietwert, während der verbleibende Partner – ob verheiratet oder nicht – den Eigenmietwert als Einkommen versteuern muss.
 - **Anrechnung auf Alimenten- oder Unterstützungsleistungen:** Wenn das Nutzungsrecht als Teil der Alimenten- oder Unterstützungszahlungen erfolgt, muss der ausziehende Eigentümer den Eigenmietwert versteuern. Dieser Betrag kann jedoch als Alimenten- oder Unterstützungsleistung steuerlich abgezogen werden. Der verbleibende Partner muss den Eigenmietwert als Einkommen versteuern. Werterhaltende Renovationskosten kann nur der Eigentümer steuerlich geltend machen, während wertvermehrende Ausgaben erst beim späteren Verkauf relevant werden.

Wichtige Hinweise zu Renovationskosten

Wertvermehrende Investitionen sind bei einem späteren Verkauf steuerlich relevant. Es ist daher essenziell, die Belege für solche Ausgaben aufzubewahren, um den Veräusserungsgewinn zu mindern. Werterhaltende Kosten können in der Regel sofort steuerlich abgezogen werden, wobei die kantonalen Vorschriften beachtet werden sollten, da sie je nach Kanton unterschiedlich sind.

Fazit

Die steuerlichen Folgen einer Scheidung oder Trennung sind von erheblicher Bedeutung und sollten nicht unterschätzt werden. Insbesondere der Umgang mit Eigenmietwert und Renovationskosten – sei es wertvermehrend oder werterhaltend – ist entscheidend, um unnötige Steuerbelastungen zu vermeiden. Die kantonalen Unterschiede bei werterhaltenden Kosten erfordern eine genaue Prüfung der jeweiligen Merkblätter. Zudem sollten Belege für wertvermehrende Ausgaben sorgfältig aufbewahrt werden, da diese beim späteren Verkauf die Steuerlast erheblich mindern können. Es empfiehlt sich, nicht nur den Scheidungsanwalt zu konsultieren, sondern auch einen Steuerexperten hinzuzuziehen, der die steuerlichen Folgen detailliert darlegt und Optimierungsmöglichkeiten aufzeigt. Eine frühzeitige und fundierte Beratung hilft, fiskalische Überraschungen zu vermeiden und die steuerlichen Auswirkungen bestmöglich zu gestalten.

Unsere Expertise

Nutzen Sie unsere umfassende Erfahrung im Steuerbereich. Thomas Wenk und sein Team stehen Ihnen mit individuellen Beratungslösungen zur Seite. Kontaktieren Sie uns für detaillierte Informationen und professionelle Unterstützung.