

19.01.2021

i.V. Patrizia Kaufhold

Treuhänderin mit eidg. Fachausweis
Spezialistin Liegenschaftssteuern

COVID-19 und die Besteuerung der Zweitliegenschaften

Sehr geehrte Damen und Herren

Keine Frage: Die aktuelle Situation mit COVID-19 ist für niemanden leicht und schränkt uns alle ein. Nicht nur die Schliessungen und Lockdowns, sondern, auch die Empfehlungen des BAG reichen weit und haben grossen Einfluss auf unser Leben und unsere Bewegungsfreiheit.

Ohne eine Wertung dieser Massnahmen vorzunehmen, möchten wir Ihnen hier den möglichen Einfluss der Einschränkung Ihrer Bewegungs- / Reisefreiheit, auf Ihre Steuererklärung aufzeigen.

Spätestens am 16. März 2020, mit der Ausrufung der „ausserordentlichen Lage“ in der Schweiz, haben wir die Auswirkungen von COVID-19 zu spüren begonnen. Damals wurde mit der Schliessung sämtlicher Läden (ausser Lebensmittelgeschäften), Restaurants, Bars sowie Unterhaltungs- und Freizeitbetriebe das öffentliche Leben weitgehend stillgelegt.

Seither ist viel passiert und mit der Umstellung auf die „besondere Lage“ und der Wiedereröffnung vieler Einrichtungen, konnte man sich zwar wieder etwas freier bewegen, die Empfehlungen des BAG widersprachen aber klar einer zu grossen Bewegungs- / und Reisefreude aller Schweizerinnen und Schweizer.

Die Nutzungsmöglichkeiten von Liegenschaften im 2020

Was bedeutet das nun hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten unserer Ferienliegenschaften in der Schweiz und im Ausland?

Selbstverständlich war die Benützung einer Ferienwohnung/ eines Ferienhauses im Ausland, während der gesamten Zeit der Grenzschliessungen und des Lockdowns absolut ausgeschlossen. Auch eine Einstufung des jeweiligen Landes zum Risikogebiet, mit einer Quarantänepflicht nach der Rückkehr in die Schweiz, verunmöglichte oder erschwerte es vehement, ein Feriendomizil im Ausland aufzusuchen und seine Zweitliegenschaft zu nutzen.

Selbst nach der Aufhebung einiger Länder als Risikogebiet, steht die Empfehlung des BAG klar im Raum: „Bleiben Sie zu Hause und vermeiden Sie nicht geschäftliche Reisen.“ Für die Schweiz galt ebenso, dass man sich nicht unnötig bewegte und während des Lockdowns nur wenn es unbedingt notwendig war verreiste.

Demzufolge wurde (und wird noch immer) das eigene Feriendomizil sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Schweiz deutlich weniger genutzt und zur Vermeidung der Verbreitung der COVID-19 Viren, auf unnötige Reisen verzichtet.

Reduktion des Eigenmietwertes für Zweitliegenschaften als Möglichkeit zum Ausgleich?

Nach wie vor erhebt die Schweiz als beinahe einziges Land der Welt, die Einkommenssteuer auf fiktive Einkünfte selbstgenutzter Liegenschaften, sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Schweiz. Für ausländische Liegenschaften erfolgt zwar keine direkte Besteuerung dieses sogenannten Eigenmietwerts, jedoch wird er zur Satzbestimmung herbeigezogen und beeinflusst die Höhe der Einkommenssteuer deshalb gleichwohl.

Die Tatsache, dass die Ferienliegenschaften im Ausland, aber auch in der Schweiz (insbesondere im Tessin und im Wallis) wegen der oben genannten Einschränkungen weniger genutzt werden können beziehungsweise konnten, müsste unserer Auffassung nach die Steuerbehörden anregen, eine Reduktion der jeweiligen Eigenmietwerte mindestens für das Jahr 2020 zu gewähren, aber auch für die noch folgende weitere Zeit, solange die Einschränkungen noch andauern. Ob dies der Fall sein wird, müssten die Kantone noch kommunizieren und bei neueren Informationen werden wir Sie gerne informieren. Die bisher kommunizierten Regeln, z.B. zu Berufskosten, gehen jedoch eher in die Richtung, sowohl positive als auch negative Auswirkungen der Corona-Pandemie steuerlich unberücksichtigt zu lassen. Wir vermuten, dass das auch der Standpunkt der Steuerbehörden in Bezug auf Eigenmietwerte sein wird.

Individuelle Beurteilung der Situation

Die Restriktionen sind und waren Orts- / Länderspezifisch unterschiedlich, was eine individuelle Beurteilung der Situation notwendig macht und dadurch allenfalls eine Reduktion des Eigenmietwertes rechtfertigen würde. Ebenso sind die persönliche Situation und die spezifisch geltenden Vorschriften bei Ihrer Steuererklärung für eine korrekte Beurteilung heranzuziehen. Es kann daher nicht pauschal gesagt werden, dass in jedem Falle eine Reduktion der Eigenmiete gegeben ist und diese auch von den Steuerbehörden akzeptiert wird, auch wenn dies aus unserer Sicht sehr wünschenswert wäre.

Aufgrund langjähriger Erfahrung mit der Besteuerung von Liegenschaften im In- und Ausland, steht Ihnen das artax Team selbstverständlich gerne unterstützend zur Seite und analysiert die Umstände für Ferienliegenschaften gemeinsam mit Ihnen.

Mit freundlichen Grüssen
artax Fide Consult AG

Mitglied von Morison KSi

Gartenstrasse 95, Postfach, 4002 Basel
Tel: +41 61 225 66 66, Fax: +41 61 225 66 67
info@artax.ch, www.artax.ch