



Immobilienmarkt

Wohnen in der Region

INERATESCHLUSS:

Dienstag-Ausgabe: Montag, 10 Uhr
Freitag-Ausgabe: Mittwoch, 8 Uhr

Somedia Promotion
Sommeraustrasse 32, 7007 Chur
Telefon 081 255 58 58
Agenturen in Ilanz und Thusis

Liegenschaften sanieren und Steuern sparen

Das Haus oder die Eigentumswohnung in Schuss zu halten und heutigen Ansprüchen anzupassen, kostet Geld. Im Gegenzug können Immobilienbesitzer dank einer Sanierung auch Steuern einsparen – sofern sie alles richtig machen. von **Reto Westermann**

Eine Liegenschaft sanieren und dabei Steuern sparen funktioniert – aber nur, wenn man es richtig macht – indem man viele kleinere Arbeiten gesammelt in einem Jahr ausführt. Bei grossen Projekten hingegen kann es sich lohnen, die Ausgaben auf zwei Jahre zu verteilen.

Um diese Logik zu verstehen muss man wissen, welche Auswirkung das Eigenheim in der Steuererklärung zeitigt: So wird dem Vermögen der Steuerwert von Land und Gebäude sowie dem Einkommen der Eigenmietwert zugeschlagen. Andererseits können Schuldzinsen und Investitionen in den Unterhalt der Liegenschaft in Abzug gebracht werden. Gerade bei Aufwendungen für den Unterhalt oder Sanierungen besteht ein grosses Potenzial zur Steueroptimierung.

Massnahmen clever planen

Grundsätzlich können bei Bund und Kantonen die Unterhaltskosten, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Bezüglich des Unterhalts haben Liegenschaftsbesitzer die Möglichkeit, entweder die hierfür effektiv entstandenen Kosten abzuziehen oder den Pauschalabzug zu wählen. Dieser liegt bei wenigen Kantonen (z. B. in Zürich oder St. Gallen) immer bei 20 Prozent des Eigen-



Zeit für eine Sanierung – und dabei steuerlich profitieren. Bild Sebastian_Le_Derout_unsplash

mietwerts. In den meisten anderen Kantonen gilt dieser Abzug nur für Gebäude, die über zehn Jahre alt sind. Für unter zehnjährige Liegenschaften darf man hingegen nur pauschal zehn Prozent für den Unterhalt geltend machen. Sobald die tatsächlichen Aufwendungen diese Pauschale übersteigen, können die effektiven Kosten abgezogen werden – aber nur wenn sie werterhaltenden Charakter haben. Der Austausch einer alten Badewanne durch eine vergleichbare neue gehört dazu. Wer sich stattdessen einen Whirlpool einbaut, wird dafür nicht die gesamten Kosten abziehen können.

«Viele Eigenheimbesitzer begehen den Fehler, jedes Jahr unkoordiniert kleinere Unterhaltsarbeiten vorzunehmen», weiss Thomas Wipfler. Wipfler ist u. a. Präsident der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB). Dadurch lägen die jährlichen Investitionen in eine Liegenschaft meist unter dem Pauschalbetrag, den man sowieso immer von den Steuern abziehen könne – selbst wenn keine Kosten entstanden seien. Deshalb lohne es sich, solche Arbeiten ein oder zwei Jahre aufzuschieben, um sie dann zusammen in einer einzigen Steuerperiode vorzunehmen. Durch den höheren Abzug würden die Steuern entsprechend tiefer ausfallen, bringt es der Experte auf den Punkt.

Abzugsfähige Investitionen bedenken

Insofern macht eine langfristige Unterhalts- und Sanierungsplanung Sinn. Da dies für einen Laien schwierig ist, kann es sich lohnen Experten beizuziehen. Diese helfen nicht nur bei der Planung sowie der Ermittlung der zu erwartenden Kosten, sondern können auch bei grösseren Vorhaben die Planungs- und Unternehmerleistungen koordinieren sowie wertvolle Tipps zur Steueroptimierung geben. Für grössere Vorhaben hat Wipfler folgenden Ratschlag: «Bei umfangreicheren Arbeiten kann es sinnvoll sein, die Arbeiten so zu legen, dass sie den Jahreswechsel mit einschliessen.» Wenn die gesamten Aufwendungen für werterhaltende Massnahmen über dem steuerbaren Einkommen liegen und die Kosten nur in einer Steuerperiode zum Abzug gebracht werden, lässt man Potenzial zur Steueroptimierung ungenutzt.

Sparen mit energetischen Massnahmen

Gut zu wissen auch, dass Investitionen in energetische Massnahmen vollumfänglich von den Steuern abgezogen werden dürfen – unabhängig davon, ob sie werterhaltend oder wertsteigernd sind. Dazu gehören beispielsweise die Isolation der Gebäudehülle, der Ersatz einer alten Öldurch eine Wärmepumpenheizung, die Installation von Messeinrichtungen zur

Energieoptimierung (Smart-Metering) oder die Neuinstallation einer Fotovoltaikanlage.

Arbeiten bald vornehmen

Zumindest aus steuerlicher Sicht ist es sinnvoll, nötige Sanierungen möglichst noch in den nächsten Jahren umzusetzen. Denn mit den steuerlichen Abzügen für werterhaltende Massnahmen könnte es bald vorbei sein. Die Wirtschaftskommission des Ständerates hat sich nämlich auf die Eckdaten zur Abschaffung des Eigenmietwertes geeinigt. Gemäss diesen sollen bei selbstbewohnten Liegenschaften mit dem Wegfall des Eigenmietwertes auch keine Abzüge für den Unterhalt der Immobilie mehr möglich sein. Dasselbe gilt auf Bundesebene für Investitionen in Umwelt- und Energiesparmassnahmen.

Auf kantonaler Ebene könnten solche Abzüge hingegen noch zulässig sein. Ob und wann die endgültige Gesetzesänderung zur Eigenmietwert-Abschaffung in Kraft tritt ist offen. Experten gehen davon aus, dass dies frühestens im Jahr 2022 der Fall sein könnte.

Reto Westermann ist Journalist BR, dipl. Architekt ETH, CAS Kommunikationsmanagement und VR-Präsident sowie Mitinhaber der Alpha Media AG.

Wohnen in der Region

CHURER RHEINTAL

ZU VERKAUFEN

Haldenstein

5½-Zimmer-Wohnungen

Neubau Mehrfamilienhaus «Schesaplana» im Zentrum von Haldenstein mit 4 Wohneinheiten und Tiefgaragenparkplätzen.

Bezugsbereit Herbst 2019

Noch zwei 5½-Zimmer-Wohnungen (änderbar in 4½-Zimmer-Wohnungen)
Verkaufspreis ab Fr. 818'000.-

Geringe Nebenkosten, moderner Innenausbau, Erdsondenheizung

Renato Faoro
RE/MAX
Tel. 081 300 07 54, renato.faoro@remax.ch

www.remax.ch



Wohnpark «Im Kessler» in Maienfeld



Neue Eigentumswohnungen an ruhiger Lage mit schöner Weitsicht

Am Rande von Maienfeld an der Fläscherstrasse entstehen attraktive Wohnungen mit hohem Ausbaustandard und grosszügigen Terrassen oder Landanteilen. Im Kaufpreis jeder Wohnung ist ein Raum (Waschen/Keller) im Untergeschoss inbegriffen. Der hochwertige Innenausbau kann mitgestaltet werden.

Baubeginn: ca. Frühjahr 2019.

3½ Zimmer-Wohnungen	ab Fr. 605'000
4½ Zimmer-Wohnungen	ab Fr. 830'000
5½ Zimmer-Wohnungen	ab Fr. 1'040'000
6½ Zimmer-Maisonettwohnung	Fr. 1'585'000
2½ Zimmer-Attikawohnungen	ab Fr. 650'000

Information auf dem Bauland: Samstag, 12. Januar 2019, 13 – 16 Uhr

Adresse: Gegenüber Fläscherstrasse 18, 7304 Maienfeld, Parkplatz am Ende der Strasse im Kessler

Info-Tel. 079 665 69 03, Felicitä Wäspe
felicitia.waespe@waespe-partner.ch

www.kessler-maienfeld.ch

wäspe+partner ag
WOHNEN FÜR'S LEBEN

Fellenbergstrasse 64, 9000 St. Gallen
Tel. 071 278 28 22, info@waespe-partner.ch
www.waespe-partner.ch

Rotkreuz-Fahrdienst Schenken Sie freiwillig wichtige Mobilität

Melden Sie sich unter 081 258 45 81 oder info@srk-gr.ch

Rotes Kreuz Graubünden
Crusch Cotschna Grischun
Croce Rossa Grigione



MITTELBÜNDEN

ZU VERKAUFEN



Bündner Immobilien
7418 Tomils, Tel. 081 655 18 18

Thusis / zu verkaufen
Wohnung 4.5-Zi. mit Lift
Sonnige Lage an Grünzone, ab 330'000 plus 2 Garage-PP, renoviert, ab 1. März
www.buendner-immobilien.ch

PRÄTTIGAU / DAVOS

ZU VERKAUFEN

Pany
Ruhe und Weite

Das kleine MFH "Hadereg" liegt auf der sonnigen Südterrasse des Prättigaus auf 1250 m ü. M. Die zwei 4 ½ Zimmerwohnungen sind im Rohbau vollendet. Innenausbauwünsche können gerne berücksichtigt werden. Die Wohnungen können als Zweitwohnung gekauft werden. Kaufpreis ab CHF 820'000.-

Renato Faoro
081 300 07 54, renato.faoro@remax.ch



www.remax.ch



ERSTBEZUG IN IGIS – WOHNEN IN DEN REBEN Grosszügige, hochwertige 4.5-Zimmerwohnung



Verkaufspreis Fr. 1'015'000.- Nettowohnfläche 120 m²

Finanzierungsbeispiel:

Preis Fr. 1'015'000.-, Eigenmittel Fr. 200'000.-, Annahme: Hypozins 1%, Hypozins/Monat = Fr. 680.- + Fr. 250.- NK = Fr. 930.-/Mt.

Weitere Informationen unter: www.nocasa.ch
Tel. 081 252 90 62, info@nocasa.ch

