

Wohn**Perspektiven**

Magazin von Immoschwab rund um das Zuhause



**Wie lässt sich die
Wohnraumkrise
lösen?**

04

Für die Wohnraumkrise gibt es verschiedene Gründe

07

Immoschwab baut die nächste Generation auf

08

Wie hoch darf ein Mietzins sein?

12

Wohneigentum und Steuern

18

Menschen im Fokus – Interview mit Larissa Läderach

20

Neu: Potenzialanalyse Immobilien



Die Einführung des Internets beschleunigte die Entwicklung in einem Mass, das vorher undenkbar war. Wobei ohne dessen Einführung und die modernen Hilfsmittel der Informatik die heutigen Arbeitsmengen nicht mehr zu bewältigen wären. Ich denke dabei nicht nur an die grössere Anzahl der verwalteten Objekte. Die Flut an neuen Gesetzen, Verordnungen und Vorschriften trägt ebenfalls einen massgeblichen Teil dazu bei. Folglich findet auch beim Personal ein Wechsel statt – weg vom Generalisten, hin zum Spezialisten.

Eines kann diese Entwicklung aber nicht wettmachen: Die Kenntnisse des lokalen Marktes! Ich bin überzeugt, dass dies die grosse Stärke unserer Firma ist.

Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen beim Durchlesen unserer Kundenzeitung.
Roland Kiener, Geschäftsführer

Übrigens: Dieser Text ist ganz ohne die Zuhilfenahme von künstlicher Intelligenz entstanden.

Wie so vieles in unserer sich schnell wandelnden Welt ist auch die Immobilienbranche immer wieder Veränderungen und Trends ausgesetzt. Ich kann mich noch gut an meinen Start bei Immoschwab im Jahr 2000 erinnern. Damals wurden gekündigte Wohnungen oder Verkaufsobjekte ausschliesslich mit Zeitungsinseraten beworben. Wobei es noch Phasen gab, an denen wir keine einzige leere Wohnung anbieten konnten! Heizöl wurde für 30 bis 40 Franken pro hundert Liter, abrufbar über zwei Monate, eingekauft. Heute kaufen wir nur noch zu Tagespreisen ein. Von den Preisen wollen wir dabei gar nicht sprechen. Dies sind nur zwei kleine Beispiele, die diesen Wandel dokumentieren.

Impressum Magazin «WohnPerspektiven»

Erscheinung: Frühling 2024. Auflage: 6000 Stück, erscheint jährlich
Herausgeber: Immoschwab AG, Bernstr. 30, 3280 Murten, +41 26 672 98 98, info@immoschwab.ch
Verantwortlich für den Inhalt: Fabienne Voutaz, Mitglied der Geschäftsleitung
Idee, Konzept und Redaktion: Martin Aue
Grafik: Contrastart GmbH
Korrektur: Christina Sorg
Copyright: Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.

Für die Wohnraumkrise gibt es verschiedene Gründe

Sinkende Preise auf dem Markt für Wohnimmobilien – was immer wieder thematisiert wird, ist weitgehend eine Fehlannonce. Im vergangenen Jahr hat sich Wohnraum erneut verteuert. Dabei gilt diese Entwicklung unterdessen nicht mehr nur für das begehrteste Einfamilienhaus. Auch die Wohnungsmieten steigen. Gründe dafür gibt es viele. Einen Einfluss dürften auch höhere Hypothekenzinsen und damit gestiegene Finanzierungskosten haben. Zusätzlich wird zu wenig gebaut. Dafür verantwortlich sind gerade auch Bürokratie und Gesetzgebung.



Eigenheimbesitzer durften sich 2023 über weiterhin gestiegene Preise und damit über die Wertsteigerung ihrer Liegenschaft freuen. Gemäss kürzlich publik gemachter Zahlen erhöhten sich die Preise sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Eigentumswohnungen. Raiffeisen Schweiz meldete einen Preisanstieg für Wohneigentum von 4%. Das ist aber bedeutend weniger als die beinahe 9%ige Preissteigerung im Jahr 2021. Weniger Freude an den Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt dürften die Mieter haben. Schliesslich haben sich auch die Mieten im vergangenen Jahr schweizweit verteuert. Die Mietzinserhöhungen tendierten gegen 5%. Die anhaltende Entwicklung der Immobilienpreise nach oben bedeutet gerade für jene, die sich den Traum vom Eigenheim verwirklichen möchten, schlechte Nachrichten. Somit dürfte die unter 40% liegende Wohneigentumsquote in der Schweiz so schnell nicht ansteigen. In diesem Zusammenhang ist bekannt, dass sich hierzulande nur noch 10% der Mieterhaushalte Wohneigentum leisten können. Dieser Wert datiert allerdings bereits ein paar Jahre zurück und dürfte sich im Umfeld von gestiegenen Hypothekenzinsen und immer teurer werdendem Wohneigentum in der Zwischenzeit eher nach unten als nach oben bewegt haben. Zu bedenken ist, dass diese Auswertung auf der Fähigkeit zur Erfüllung der finanziellen Kriterien zur Hypothekarkreditgewährung basiert. Eine Bank beurteilt schliesslich das Einkommen und Vermögen des Kreditantragstellers, bevor sie eine Finanzierungszusage erteilen kann. «Für den Erwerb einer Liegenschaft benötigt es 20% an Eigenkapital vom tatsächlichen Verkaufspreis», präzisiert Roland Kiener, Verwaltungsratspräsident und Geschäftsleiter von Immoschwab.

Corona ist nicht die einzige Ursache

Daraus lässt sich folgern, dass bei steigenden Immobilienpreisen auch stets höhere Beträge an Eigenmitteln vorhanden sein müssen. Nach wie vor gibt es Käufer, die das notwendige Kapital für den Wohneigentumserwerb aufbringen können. Darunter finden sich auch Mieter, die es sich leisten können, mit der Verwirklichung des Traums der eigenen vier Wände auf den Mangel an passenden Mietobjekten zu reagieren. Infolgedessen befeuert das sich verknappende Angebot an Mietwohnungen die Preise von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern. Wenig überraschend können die Gründe für das ungebrochene Wachstum der Liegenschaftspreise auch der Corona-Pandemie zugeschrieben werden. Wer mag sich schon an all die Restriktionen zurückerinnern? Sie haben bei den Städtern wohl zu mehr Leidensdruck geführt als bei der Landbevölkerung. Dass diese Situation, gepaart mit dem Bestreben, Menschenansammlungen zu vermeiden, bei der Stadtbevölkerung den Appetit aufs eigene Haus in ländlicherer Umgebung gesteigert hat, ist nachvollziehbar. Ebenso dürfte zusätzlicher Platzbedarf für die Arbeit im Homeoffice die Nachfrage nach Eigentumsobjekten genährt haben. Auf die Corona-Pandemie folgten Inflation und höhere Hypothekenzinsen. Fredy Hasenmaile, Chefökonom von Raiffeisen Schweiz, sah den vor ein paar Jahren eingesetzten Zinsanstieg als Normalisierungsprozess, der auf eine Zeit von ultratiefen Zinsen folgte. «Die höheren Zinsen werden dafür sorgen, dass der eine oder andere auf einen Hauskauf verzichtet, weil es einfach teurer wird», so schätzte er die Lage vor zwei Jahren ein. Somit dürften die Finanzierungskosten den ein oder anderen Traum vom Eigenheim in der Zwischenzeit begraben

haben. Zu berücksichtigen ist dabei ebenfalls, dass sich die Löhne im selben Zeitraum, wenn überhaupt, nur geringfügig verbessert haben. Deswegen sind aber die steigenden Immobilienpreise nach wie vor nicht vom Tisch. Immobilieneigentümer gehen bei diesem Marktumfeld denn auch nicht so rasch Konzessionen beim Verkaufspreis ein. Viele Verkäufer warten lieber länger auf ein gutes Angebot.

Lässt sich die Wohnraumkrise mit intensiverer Bautätigkeit entschärfen?

Die aktuelle Wohnraumkrise kennt jedoch auch noch einen anderen Grund: Verglichen mit vor ein paar Jahren sieht man weniger Baukräne in der Landschaft stehen. Die Bautätigkeit ist zurückgegangen. Dies ist eine Folge der stark gestiegenen Baukosten. Allerdings können für den Rückgang der Bautätigkeit nicht nur wirtschaftliche Ursachen verantwortlich gemacht werden. Volkswirtschaftler Fredy Hasenmaile führt denn auch das neue Raumplanungsgesetz

an. Demgemäss sollte zum Vorbeugen der Zersiedelung der Landschaft vermehrt verdichtet gebaut werden. Dieser grundsätzlich sinnvolle Ansatz kann jedoch zu wenig gut umgesetzt werden. Langwierige Bewilligungsprozesse oder Einsprachen, beispielsweise aus der Nachbarschaft, sind wesentliche Gründe dafür. Die Erteilung eines Baugesuches nimmt, nicht überraschend, verglichen mit früher, mehr Zeit in Anspruch. Fredy Hasenmaile sieht Versäumnisse in der Politik und auch bei den Kantonen. Deren zögerliches Vorgehen bei der Umsetzung der neuen gesetzlichen Vorgaben hat aus seiner Sicht situativ zu verzögerten Einzonungen von Bauland geführt. All dies erschwert die Bautätigkeit. Generell plädiert er für einen Abbau von bürokratischen Hürden. Auf diese Weise würde das Bauen wieder attraktiver werden. Denn für den Chefökonom von Raiffeisen Schweiz ist klar, wie die Wohnraumkrise entschärft werden kann: «Es muss einfach mehr gebaut werden», so seine Einschätzung.



Spannender Newsletter

Wenn Sie wollen, versorgen wir Sie ab sofort regelmässig mit nützlichen und kostenlosen Informationen rund ums Thema «Immobilien und Lebensstil». Jetzt online anmelden unter: www.immoschwab.ch

Immoschwab baut die nächste Generation auf



Seit 12 Jahren wird der regional tätige Immobiliendienstleister Immoschwab von 5 Teilhabern geführt. In dieser Zeit ist das Unternehmen von 13 auf mittlerweile 25 Mitarbeitende angewachsen. Mit Standorten in Murten und Aarberg hat sich Immoschwab in über 30 Jahren als regional verankerter Immobilienprofi etabliert. Heute ist Immoschwab Marktführerin im Raum Seeland und ausgewiesene Expertin in den Bereichen Verkehrswertschätzung, Immobilienvermittlung sowie Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum und Mietliegenschaften. Diese Entwicklung wäre ohne solch motivierte Mitarbeitenden nicht möglich gewesen. Bereits seit einiger Zeit läuft die Suche nach einer geeigneten Nachfolgelösung. Nun können die Weichen jedoch in Richtung Übergang gestellt werden: Die beiden langjährigen Mitarbeiterinnen Fabienne Voutaz

und Larissa Läderach nehmen Anfang Oktober 2023 Einsitz in die Geschäftsleitung. Sandra Nydegger und Roland Kiener verbleiben im Gremium. Drei der Inhaber ziehen sich aus der Geschäftsleitung zurück. Zwei von Ihnen behalten ihre übrigen Funktionen bis zum definitiven Eigentumsübergang in ein paar Jahren bei. Den heutigen Eigentümern ist es ein grosses Anliegen, den Übergang flussend zu vollziehen, um so die beiden Nachfolgerinnen an die neuen Aufgaben heranzuführen. Um der neuen Generation möglichst ideale Rahmenbedingungen zu schaffen, wird noch kräftig investiert. So läuft zurzeit eine Digitalisierungsoffensive, inklusive einer modernen Webseite und einer neuen IT-Infrastruktur. Ziel ist es, den beiden Nachfolgerinnen eine gut organisierte und moderne Firma zu übergeben. Mit den nun eingeleiteten Schritten wurde der Weg dazu geebnet.

Wie hoch darf ein Mietzins sein?

Wohnen ist schon lange ein Grundbedürfnis von Menschen und Mietverträge bestehen seit geraumer Zeit. Das Mietrecht hat sich im Laufe der Zeit verändert und wurde immer mieterfreundlicher. Durch die Änderungen im Mietrecht erhalten Mieter eine bessere Position und bekommen somit die Möglichkeit, sich zu wehren.



Gemäss Bundesamt für Statistik lebten Ende 2020 in der Schweiz 2,3 Millionen Haushalte in einer Miet- oder Genossenschaftswohnung. Städtische Kantone, wie Basel-Stadt und Genf, weisen den höchsten Anteil an Mietwohnungen auf, während die Kantone Appenzell Inner- rhoden und Wallis den niedrigsten Anteil aufweisen. Allerdings sind die Immobilienpreise in den letzten Jahren stetig gestiegen.

Als Vermieter einer Liegenschaft haben Sie sich bestimmt schon folgende Fragen gestellt:

1. Wie muss ich meinem Mieter den Anfangsmietzins mitteilen?
2. Wann ist ein Mietzins missbräuchlich?
3. Wann kann der Mieter den Mietzins auf seine Missbräuchlichkeit anfechten?

Was wird unter dem Begriff «Mietzins» eigentlich genau verstanden? Der Mietzins ist das Entgelt, welches ein Mieter für den Gebrauch des Mietgegenstandes bezahlt. In der Praxis wird meistens vom «Bruttomietzins» gesprochen. Der Bruttomietzins beinhaltet den Nettomietzins plus Nebenkosten. Der Nettomietzins ist abhängig von der Grösse, des Alters und der Lage des Objektes. Mit den Nebenkosten werden die Kosten beglichen, welche mit dem Gebrauch des Mietobjektes zusammenhängen (zum Beispiel Heiz-, Wasser-, Stromkosten und so weiter).

Wie muss ich als Vermieter den Anfangsmietzins mitteilen?

Im Gesetz ist für den Mietvertrag keine Formvorschrift geregelt. Das heisst, ein Mietvertrag kann auch mündlich abgeschlossen werden. Mietverträge über Wohnräume werden in der Regel aber schriftlich abgeschlossen, in welchen

auch die Höhe des Mietzinses wie auch die Höhe der Nebenkosten geregelt werden. Der Vermieter ist grundsätzlich nicht dazu verpflichtet, den Anfangsmietzins in bestimmter Form mitzuteilen.

Gemäss Art. 256 Abs. 2 OR muss der Vermieter über den vorher bezahlten Mietzins nur dann Auskunft erteilen, wenn der Mieter dies explizit verlangt oder das Objekt sich in einem Kanton befindet, in welchem Wohnungsmangel herrscht und entsprechend eine Formularpflicht besteht. In Kantonen, in welchen keine Formularpflicht besteht, hat der Mieter keinen Anspruch auf Begründung für die Höhe des Anfangsmietzinses. Der Vermieter muss erst dann eine Begründung abgeben, wenn der Anfangsmietzins durch den Mieter angefochten wird. Das Gesetz sieht nämlich nur vor, den Vermieter dazu zu verpflichten, den früheren Mietzins bekanntzugeben.

Art. 270 Abs. 2 OR besagt, dass die Kantone die Verwendung des amtlichen Formulars dann als obligatorisch erklären können, falls in einem bestimmten Gebiet im Kanton ein Wohnungsmangel besteht und der Abschluss eines neuen Mietvertrages erfolgt. Ist dies der Fall, muss das Formular dem Mieter spätestens bis zur Übergabe der Sache vollständig ausgefüllt ausgehändigt werden. Es ist empfehlenswert, das Formular per eingeschriebener Post zu verschicken oder vom Mieter eine Quittung zu verlangen. Wenn der Vermieter vergisst, das Formular auszuhändigen, so kann er das noch innerhalb der nächsten 30 Tage ab Übergabe nachholen. Für den Vermieter entstehen dadurch keine nachteiligen Folgen, ausser der, dass die 30-tägige Anfechtungsfrist erst mit der Aushändigung des Formulars zu laufen beginnt.

Auf dem Formular sind folgende Angaben ersichtlich: das Mietobjekt samt Adresse, der Vermieter, der neue Mieter, eine eventuelle Vertretung (zum Beispiel die Immobilienverwaltung), der frühere Mietzins, die Höhe des Anfangsmietzinses samt Angaben zu den Nebenkosten sowie die Begründung des Anfangsmietzinses. Ebenfalls ist auf dem Formular eine Rechtsmittelbelehrung zu finden, welche den Mieter auf die Möglichkeit hinweist, den Mietzins auf seine Missbräuchlichkeit anzufechten. Sollte der Mietzins unverändert bleiben, ist auch in diesem Fall eine Begründung anzugeben, weil die Festsetzung und Prüfung des Anfangsmietzinses nach absoluter Methode erfolgt. Der Mieter hat das Recht, den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Erhalt des Formulars anzufechten. In einem Kanton ohne Formularpflicht kann der Mieter den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Mietsache anfechten. Es spielt dabei keine Rolle, ob die Übernahme des Mietobjektes vor oder nach dem vereinbarten Mietbeginn erfolgt. Sobald der Mieter den Schlüssel entgegengenommen hat, kann er über die Mietsache verfügen. Ist das Mietobjekt im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits durch den Mieter bewohnt, so beginnt die Frist ab diesem Zeitpunkt zu laufen.

Wann ist ein Mietzins missbräuchlich?

Ein Mietzins ist missbräuchlich, wenn der Vermieter einen übersetzten Ertrag erzielt oder die Wohnung teurer ist als andere vergleichbare Objekte im Quartier.

Welche rechtlichen Möglichkeiten habe ich als Vermieter, wenn der Mieter den Mietzins anfechtet? Sollte der Mieter den Mietzins anfechten, wird der Mietzins anhand der absoluten Methode überprüft. Dem Vermieter stehen folgende rechtliche Möglichkeiten zur Verfügung:

1. Erzielen einer ungenügenden oder unzulässigen Nettoendite
Gemäss Bundesgerichtsentscheid vom 26. Oktober 2020 gilt die Nettoendite als zulässig, wenn der Ertrag 2% über dem Referenzzinssatz liegt, solange der Referenzzinssatz 2% oder weniger beträgt.
2. Kostendeckende Bruttoendite
Die Berechnung der kostendeckenden Bruttoendite wird nur bei neueren Bauten angewendet, da davon ausgegangen wird, dass in den ersten Jahren keine grossen Unterhaltsarbeiten anfallen werden. Gebäude, welche weniger als 10 Jahre

alt sind, gelten als «neuere Bauten». Die Bruttoendite soll genügen, damit der Vermieter das investierte Eigenkapital verzinsen sowie die Kapital-, Betriebs- und Unterhaltskosten tragen kann. Als «zulässige Bruttoendite» bezeichnet das Bundesgericht eine Bruttoendite, welche den jeweiligen Referenzzinssatz um nicht mehr als 2% übersteigt.

3. Orts- und Quartierüblichkeit
Ein Vermieter kann sich auf die orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen.
4. Geltendmachung des Mietzinsvorbehalts
Fechtete der Mieter den Anfangsmietzins auf seine Missbräuchlichkeit an, weil er

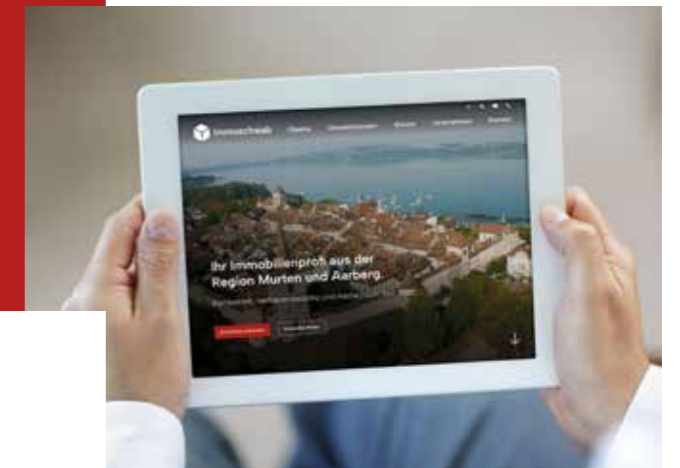
höher ist als der vorher bezahlte Mietzins, ist es auch möglich, dass der Vermieter einen vorher im Mietvertrag festgehaltenen Mietzinsvorbehalt geltend gemacht hat. Der Vermieter kann somit versuchen, nachzuweisen, dass die Mietzinsanpassung nicht erheblich, also nicht um mehr als 10% vom früher bezahlten Mietzins, erhöht wurde und somit auch nicht missbräuchlich ist.

Das Mietrecht ist komplex und es ist besser, sich diesbezüglich frühzeitig professionelle Hilfe zu holen. Wir beraten Sie gerne in allen Belangen rund ums Mietrecht.

Informative Webseite

Bei Immoschwab gibt es viel zu erleben – sowohl in echt als auch virtuell. Auf der neuen Internetseite finden Sie viele Informationen – beispielsweise die aktuellen Verkaufs- und Mietobjekte. Sehr interessant ist auch der Blog mit vielen spannenden Beiträgen.

Hier finden Sie uns im Web
www.immoschwab.ch



Wohneigentum und Steuern

Träumen Sie davon, sich ein Eigenheim zu kaufen? Oder sind Sie aktiv auf der Suche nach einer Immobilie und haben schon einige Objekte besichtigt? Nach welchen Kriterien suchen Sie sich Ihre Traumimmobilie aus? Wir haben die Erfahrung gemacht, dass Kaufinteressenten den Fokus auf folgende Kriterien legen: Zustand, Ausbau, Lage des Objektes sowie Verkaufspreis. Aber machen Sie sich auch Gedanken darüber, welche steuerlichen Folgen ein Liegenschaftserwerb für Sie als Käufer und zukünftigen Eigentümer mit sich bringt? Steuern sind ein entscheidender Aspekt des Wohneigentums, der oft übersehen wird. In diesem Artikel werfen wir einen umfassenden Blick auf die verschiedenen steuerlichen Aspekte von Wohneigentum und geben hilfreiche Tipps, um steuerliche Fallstricke zu vermeiden.



Wir beginnen mit einer Einführung in die Grundlagen der Wohneigentumsbesteuerung, einschliesslich Eigenmietwert und anderer relevanter Steuerarten. Als erstes schauen wir uns die Handänderungssteuer an – eine Steuer, die anfällt, bevor Sie überhaupt Eigentümer sind.

Handänderungssteuer

Wenn Sie das erste Mal Wohneigentum erwerben, müssen Sie wissen, dass bereits beim Erwerb Steuern anfallen. Es handelt sich hierbei um die sogenannte «Handänderungssteuer», welche mehrheitlich vom Kanton, vereinzelt aber auch von Gemeinden, erhoben wird. Nicht jeder Kanton in der Schweiz erhebt die Handänderungssteuer. Die Handänderungssteuer wird auf den Kaufpreis erhoben und geht in der Regel zu Lasten des Käufers. Auch hier gibt es kantonale Unterschiede.

Im Kapitel «Zukünftige Entwicklungen» verraten wir Ihnen, welche Gesetzesänderung über die Handänderungssteuer im Kanton Freiburg zum 01. Januar 2024 in Kraft getreten ist.

Eigenmietwertbesteuerung

Die Eigenmietwertbesteuerung ist ein einzigartiges Merkmal der Schweizer Wohneigentumsbesteuerung. Der Eigenmietwert bezieht sich auf den fiktiven Mietwert einer selbstgenutzten Immobilie.

Der Eigenmietwert wird auf der Grundlage von bestimmten Faktoren, wie Grösse, Lage und Standard, der Immobilie geschätzt. Die genaue Berechnung kann je nach Kanton variieren.

Der Eigenmietwert ist auch politisch immer wieder ein Thema. Regelmässig wird diskutiert, ob dieser abgeschafft werden soll oder nicht. Mehr dazu erfahren Sie im Kapitel «Zukünftige Entwicklungen».

Einkommenssteuer

Einkünfte aus Vermietung von Immobilien unterliegen der Einkommenssteuer.

Vermögenssteuer

Die Vermögenssteuer basiert auf dem geschätzten Wert Ihres Vermögens, zu dem auch Ihr Wohneigentum gehört.

Liegenschaftssteuer

Bei der Liegenschaftssteuer handelt es sich um eine kantonale und/oder kommunale Steuer. Sie wird auf den Steuerwert der Liegenschaft erhoben und ist, je nach Gemeinde/Kanton, unterschiedlich hoch. Die Liegenschaftssteuer wird in den Kantonen BE, FR, AI, SG, GR, TG, TI, VD, VS, GE und JU erhoben.

Grundstückgewinnsteuer

Jeder Liegenschaftsbesitzer wünscht sich, den bestmöglichen Preis beim Verkauf seiner Immobilie erzielen zu können. Dabei darf er aber nicht vergessen, dass bei anfallenden Gewinnen die Grundstückgewinnsteuer zum Zug kommt. Die Haltedauer der Immobilie kann die Höhe der Steuer beeinflussen. Langfristige Eigentümer können möglicherweise von Steuervergünstigungen profitieren.

Es ist wichtig, zu betonen, dass die Steuergesetzgebung in der Schweiz kantonal und teilweise sogar auf Gemeindeebene geregelt ist. Daher können sich die genauen Bestimmungen der Steuersätze erheblich unterscheiden. Wir empfehlen Ihnen, sich an die örtlichen Steuerbehörden oder einen Steuerexperten zu wenden, um genaue Informationen für Ihre spezifische Situation zu erhalten.

Steuervorteile und Abzüge

Sie fragen sich jetzt bestimmt, ob Sie als Eigentümer einer Liegenschaft auch steuerliche Vorteile haben. Wir freuen uns, Ihnen diese Frage mit «Ja» beantworten zu können. In der Schweiz gibt es bestimmte Steuervorteile und Abzüge, die Immobilienbesitzern zur Verfügung stehen können. Hier sind einige relevante Aspekte:

Hypothekarzinsen

Für den Erwerb der Liegenschaft haben Sie einen Kredit aufgenommen und bezahlen der Bank Zinsen für das Hypothekendarlehen? Diese Zinsen können als Abzug bei der Einkommenssteuer geltend gemacht werden. Dies gilt sowohl für selbstgenutzte als auch für vermietete Liegenschaften.

Beim Abschluss des Hypothekendarlehens sollten Sie sich überlegen, ob Sie die Hypothek direkt oder indirekt amortisieren möchten. Bei der direkten Amortisation wird ein Teil der Hypothekarschuld in regelmässigen Abständen zurückbezahlt. Damit wird die Hypothek kleiner und Sie können in der Steuererklärung weniger Schuldzinsen abziehen.

Bei der indirekten Amortisation bleibt die Höhe der Hypothek unverändert. Bei dieser Art von Amortisation zahlen Sie auf ein «Vorsorgekonto 3a» ein, das von der Bank verpfändet und später zur Amortisation eingesetzt wird. Ihre Einzahlungen in die «Säule 3a» können Sie vom steuerbaren Einkommen abziehen.

Unterhaltskosten und wertvermehrende Investitionen

Bestimmte Unterhaltskosten sowie wertvermehrende Investitionen können ebenfalls als Abzug geltend gemacht werden. Dazu

gehören beispielsweise Kosten für Reparaturen und Instandhaltung der Immobilie. Wir empfehlen Ihnen, sämtliche Belege für diese Ausgaben aufzubewahren. Wertvermehrende Investitionen bestehen aus Arbeiten und dem Einbau neuer, bisher nicht vorhandener, Einrichtungen, die den Wert der Immobilie erhöhen und deren Gebrauchswert verbessern.

Renovierungsarbeiten und energetische Sanierungen

Kosten für Renovierungsarbeiten und energetische Sanierungen können steuerlich abzugsfähig sein. Es ist wichtig, dass Renovierungen bestimmten Kriterien entsprechen, um für steuerliche Vorteile in Frage zu kommen.

Steuervergünstigungen für umweltfreundliche Massnahmen

In einigen Fällen können Investitionen in umweltfreundliche Technologien oder Massnahmen zur Energieeffizienz steuerlich begünstigt sein.

Bitte beachten Sie, dass die genauen Regelungen und Voraussetzungen für diese Steuervorteile von Kanton zu Kanton unterschiedlich sein können. Daher empfehlen wir Ihnen, sich bei den örtlichen Steuerbehörden oder einem Steuerberater zu informieren. Eine professionelle Beratung kann dazu beitragen, die individuellen steuerlichen Vorteile und Abzugsmöglichkeiten optimal zu nutzen.

Die professionelle Steuerberatung und -planung ist entscheidend für Immobilienbesitzer, um die steuerlichen Verpflichtungen zu verstehen, von potenziellen Vorteilen zu profitieren und unangenehme Überraschungen

zu vermeiden. Hier sind einige Tipps, wie Sie einen Steuerberater finden und worauf bei der steuerlichen Planung zu achten ist:

Steuerberater finden

1. Empfehlungen

- Erkundigen Sie sich bei Freunden, Familienmitgliedern oder Geschäftspartnern nach Empfehlungen für gute Steuerberater.
- Netzwerke von Immobilienprofis, wie Makler oder Immobilienanwälte, können ebenfalls nützlich sein.

2. Online-Recherche

- Nutzen Sie Online-Plattformen, um Steuerberater in Ihrer Region zu finden. Überprüfen Sie deren Bewertungen und Erfahrungen anderer Kunden.

3. Berufsverbände

- Schauen Sie sich nach Steuerberatern um, die Mitglieder anerkannter Berufsverbände, wie zum Beispiel dem «Treuhand Suisse», sind.

4. Steuerberaterverzeichnisse

- Überprüfen Sie offizielle Steuerberaterverzeichnisse, die von lokalen Steuerbehörden oder Berufsverbänden bereitgestellt werden.

Worauf bei der steuerlichen

Planung zu achten ist

1. Individuelle Bedürfnisse verstehen

- Wählen Sie einen Steuerberater, der Erfahrung in der Beratung von Immobilienbesitzern hat und Ihre individuellen Bedürfnisse versteht.

2. Aktualität und Fachkenntnisse

- Steuerrecht unterliegt ständigen Änderungen. Stellen Sie sicher, dass Ihr Steuerberater auf dem neuesten Stand der Gesetzgebung und steuerlicher Bestimmungen ist.

3. Spezialisierte Dienstleistungen

- Wenn Sie komplexe steuerliche Angelegenheiten haben, suchen Sie nach einem Steuerberater mit spezialisierten Dienstleistungen, beispielsweise im Bereich «Immobilienbesteuerung».

4. Transparente Gebührenstruktur

- Klären Sie im Voraus die Gebührenstruktur, um Überraschungen zu vermeiden. Einige Steuerberater arbeiten auf Stundenbasis, während andere eine Pauschalgebühr berechnen.

5. Kommunikation und Erreichbarkeit

- Wählen Sie einen Steuerberater, mit dem Sie effektiv kommunizieren können. Erreichbarkeit und klare Kommunikation sind entscheidend.

6. Rücksicht auf individuelle Ziele

- Der Steuerberater sollte die individuellen und finanziellen Ziele des Immobilienbesitzers verstehen und entsprechende steuerliche Strategien empfehlen.

Die Zusammenarbeit mit einem qualifizierten Steuerberater ist eine Investition in die finanzielle Gesundheit und den Erfolg als Immobilienbesitzer. Es lohnt sich, Zeit und Mühe in die Auswahl eines vertrauenswürdigen Profis zu investieren, der massgeschneiderte steuerliche Lösungen anbieten kann.

Zukünftige Entwicklungen

In einem Ausblick auf mögliche zukünftige Entwicklungen in der Steuergesetzgebung für Wohneigentum in der Schweiz ist es wichtig, auf Veränderungen in der politischen und wirtschaftlichen Landschaft sowie auf aktuelle Trends zu achten. Hier sind einige Überlegungen, wie sich Immobilienbesitzer auf mögliche zukünftige steuerliche Entwicklungen vorbereiten können:

1. Politische und wirtschaftliche Trends

- Verfolgen Sie politische und wirtschaftliche Entwicklungen, die Auswirkungen auf die Steuergesetzgebung haben könnten.
- Änderungen in der Regierungspolitik, Wirtschaftsindikatoren und Haushaltsentwicklungen können Einfluss auf steuerliche Bestimmungen haben.

2. Professionelle Beratung

- Bleiben Sie in regelmässigem Kontakt mit Ihrem Steuerberater, um über mögliche Änderungen in der Steuergesetzgebung informiert zu bleiben.
- Ihr Steuerberater kann Sie über geplante Gesetzesänderungen auf dem Laufenden halten und Ihnen helfen, Ihre finanzielle Strategie entsprechend anzupassen.

3. Diversifikation und Investitionen

- Betrachten Sie eine Diversifikation Ihrer Investitionen, um Ihr Portfolio widerstandsfähiger gegen mögliche Änderungen in der Steuergesetzgebung zu machen.
- Untersuchen Sie verschiedene Anlagemöglichkeiten, um Ihr Risiko zu steuern.

4. Finanzplanung

- Setzen Sie auf eine langfristige Finanzplanung, die mögliche Veränderungen in der Steuergesetzgebung berücksichtigt.
- Passen Sie Ihre finanziellen Ziele und Strategien an, um flexibel auf neue steuerliche Rahmenbedingungen reagieren zu können.

5. Bildung und Informationsaustausch

- Informieren Sie sich regelmässig über steuerliche Entwicklungen im Immobilienbereich durch Weiterbildung und den Austausch mit anderen Immobilienbesitzern.

Es ist wichtig, zu betonen, dass Prognosen über zukünftige steuerliche Entwicklungen mit Unsicherheiten verbunden sind. Dennoch ist eine proaktive Vorbereitung auf potenzielle Änderungen in der Steuergesetzgebung ein kluger Schritt, um als Immobilienbesitzer finanziell gut aufgestellt zu sein. Professionelle Beratung und regelmässige Überprüfung Ihrer finanziellen Strategie sind Schlüsselaspekte, um sich erfolgreich auf die Zukunft vorzubereiten.

Zum Abschluss, und wie versprochen, informieren wir Sie über den aktuellen Stand zum Thema «Eigenmietwert» und zur «Änderung des Gesetzes über die Handänderungssteuer im Kanton Freiburg».

Eigenmietwert – aktueller Stand

Am 14. Dezember 2023 hat der Ständerat, im Rahmen der Wintersession, zum zweiten Mal über das Bundesgesetz zur Wohneigentumsbesteuerung beraten. Wie auch anlässlich der Beratungen in der Herbstsession 2021, bleibt der Ständerat bei diesem Thema bei seinem ausgewogenen Beschluss: Er fordert weiterhin, dass die «Eigenmietwert»-Steuer, zunächst nur für selbstgenutztes Wohneigentum am Hauptwohnsitz, abgeschafft wird. Zweitliegenschaften können dann in einem zweiten Schritt angegangen werden. Denn ein Einbezug der

Zweitliegenschaften in die aktuelle Vorlage würden den Systemwechsel erheblich gefährden und unter Umständen ganz verhindern. Beim Schuldzinsabzug setzt sich der Ständerat weiterhin für eine system- und verfassungskonforme Umsetzung ein und unterstützt weiterhin einen Abzug für private Schuldzinsen in Höhe von 70% der steuerbaren Vermögenserträge. Der Beschluss des Nationalrates, der einen Abzug in Höhe von nur rund 40% fordert, bestraft in erster Linie die privaten Vermieter, die trotz der vollen Besteuerung der Mietzinsenerträge plötzlich nur noch einen geringen Teil ihrer Schuldzinsen abziehen dürfen. Das würde zu neuen Ungerechtigkeiten führen.

Änderung des Gesetzes über die Handänderungssteuer im Kanton Freiburg per 1. Januar 2024

Im Kanton Freiburg werden, bei Veräusserungen von Liegenschaften, Handänderungssteuern auf den Kaufpreis erhoben und belaufen sich auf 3% (1,5% Gemeinde, 1,5% Kanton). Für viele ist die Handänderungssteuer eine Hürde, weil ja bereits mindestens 20% Eigenkapital für den Erwerb einer Liegenschaft aufgebracht werden müssen.

Künftig wird beim erstmaligen rechtlichen Erwerb von Wohneigentum, zur Eigennutzung als Hauptwohnsitz, die Bemessungsgrundlage bei einem Gesamtpreis für das Land und das Bauwerk von bis zu CHF 1'000'000.00 um CHF 500'000.00 reduziert. Bei einem Gesamtpreis von CHF 1'000'001.00 bis CHF 1'500'000.00 wird die Bemessungsgrundlage um CHF 250'000.00 reduziert. Liegt der Gesamtpreis über CHF 1'500'000.00 oder gilt nur der «Landwert» als Bemessungsgrundlage, ohne Wert des Bauwerks, so wird kein Abzug gewährt. Das Wohneigentum muss im Wesentlichen der Eigennutzung des Erwerbers dienen, und zwar unmittelbar und mindestens zwei Jahre ohne Unterbruch ab dem Tag, an dem er dort Wohnsitz nimmt.

Sie sehen, dass ein fundiertes Verständnis der steuerlichen Aspekte von Wohneigentum entscheidend ist, um finanzielle Vorteile zu maximieren und mögliche Risiken zu minimieren.

Neuigkeiten auf Social Media

Auf den Kanälen von Immoschwab werden oft spannende Informationen publiziert. Also reinschauen, «Gefällt mir» klicken und ab sofort sehen Sie alle News.

[instagram.com/immoschwab](https://www.instagram.com/immoschwab)
[linkedin.com/company/immoschwab-ag](https://www.linkedin.com/company/immoschwab-ag)
[facebook.com/immoschwabag](https://www.facebook.com/immoschwabag)
[youtube.com/@ImmoschwabAG](https://www.youtube.com/@ImmoschwabAG)



Menschen im Fokus – Interview mit Larissa Läderach

Die Reise von Larissa Läderach in unserem Unternehmen begann mit ihrer Ausbildung, gefolgt von wertvoller Erfahrung in der Verwaltung von Mietliegenschaften. Sie erwarb Qualifikationen durch kontinuierliche Weiterbildungen, wie den Fachausweis als Immobilienbewirtschafterin, das eidgenössische Diplom Immobilitätstreuhänder sowie den Bachelor of Arts in Real Estate. Seit 2019 leitet sie unsere neu eröffnete Niederlassung in Aarberg und ist als eine der Nachfolgerinnen im Rahmen des Generationenwechsels bestimmt. Neben ihrer Hingabe zur Immobilienbranche schlägt Larissas Herz für den Fussball, wo sie mehrere Saisons auf zweithöchstem Niveau gespielt hat. Ihr beeindruckendes Engagement und ihre vielfältigen Interessen machen sie zu einem herausragenden Mitglied unseres Teams.

Was fasziniert Sie an Ihrer täglichen Arbeit?

Täglich fasziniert mich die Abwechslung meiner Arbeit. Diese Vielfalt gewährleistet, dass jeder Tag einzigartig ist und mir stets neue Herausforderungen und Gelegenheiten bietet, mich sowohl beruflich als auch persönlich weiterzuentwickeln. Ebenso bereichert die Zusammenarbeit mit Menschen meinen Arbeitsalltag. Die Interaktion mit Kunden, Eigentümern, Mietern und anderen Fachleuten gestaltet sich als interessanter Aspekt unserer Tätigkeit, da jede Begegnung eine neue und einzigartige Situation darstellt, die unsere Arbeit dynamisch und spannend macht.

Was hebt Immoschwab von anderen Immobiliendienstleistern ab?

Unser oberstes Ziel ist es, die Bedürfnisse und Wünsche unserer Kunden zu verstehen und ihnen optimale Lösungen anzubieten. Mit einem persönlichen und individuellen Ansatz stellen wir sicher, dass unsere Kundenbetreuung mit hoher Qualität erfolgt und dass die Zusammenarbeit auf Vertrauen basiert.

Zusätzlich verfügt die Immoschwab AG über ein erfahrenes und gut weitergebildetes Team, das über fundiertes Fachwissen und langjährige Erfahrung in der Branche verfügt. Unsere regionale Verankerung ermöglicht es uns, auf ein umfangreiches Netzwerk zurückzugreifen, das für unsere Kunden von grossem Vorteil ist.

Wie hat sich die Arbeit in der Immobilienbranche in den letzten 15 Jahren verändert?

Die Arbeit in der Immobilienbranche hat sich in den letzten 15 Jahren auf vielfältige Weise verändert. Insbesondere durch den Einfluss von sich ändernden Marktdynamiken, von Technologie und gesellschaftlichen Trends. Besonders die demografischen Veränderungen haben sich in dieser Zeit deutlich gezeigt. Die Veränderungen zeigen auf, dass die Immobilienbranche sehr dynamisch ist und man sich ständig an diese anpassen muss.



Die Veränderungen der letzten Jahre haben neue Möglichkeiten eröffnet, aber auch neue Herausforderungen mit sich gebracht, denen wir täglich begegnen.

Nun stehen Sie vor einer neuen Herausforderung. Worauf freuen Sie sich am meisten?

Die neue Herausforderung in der Geschäftsleitung erfüllt mich mit Vorfreude, insbesondere die Möglichkeit, gemeinsam mit einem dynamischen Team, strategische Entscheidungen zu treffen, um das Unternehmen und deren langfristige Vision voranzutreiben. Ich sehe der Herausforderung mit Enthusiasmus entgegen, da sie mir die Gelegenheit bietet, aktiv zur Weiterentwicklung und zum Erfolg des Unternehmens beizutragen.

Welche Ziele verfolgen Sie in Ihrer neuen Position?

Ich strebe danach, die festgelegten Unternehmensziele sowie neu definierte Strategien erfolgreich umzusetzen. Mein Ziel ist es, bereits jetzt eine solide Grundlage für die zukünftige Entwicklung von Immoschwab zu schaffen, um kontinuierlich hohe Kundenzufriedenheit zu gewährleisten und ein inspirierendes Arbeitsumfeld für unsere wertvollen Mitarbeiter zu schaffen.

Es würde mich freuen, in ein paar Jahren zurückzublicken und festzustellen, dass ich einen massgeblichen und positiven Beitrag zum Erfolg und zur Fortentwicklung des Unternehmens beigetragen habe.

Neu: Potenzialanalyse Immobilien



Mit dieser Analyse zeigen wir Ihnen als Immobilienbesitzer auf, welches Potenzial in Ihrer Liegenschaft steckt. Sei es, ob Sie die Liegenschaft weiterhin behalten möchten oder mit dem Gedanken spielen, diese zu verkaufen oder eine Immobilie erwerben möchten. Diese Analyse empfiehlt sich für Besitzer und Käufer, die die Reserven einer Liegenschaft erfahren und ausschöpfen möchten.

Ziele sind hierbei die folgenden

- Ertrag und Rendite Ihrer Liegenschaft optimieren
- Evaluieren von marktgerechten Mietzinsen
- Berechnen eines realistischen Marktwertes
- Sanierungsbedarf und Budgetplanung im Stockwerkeigentum aufzeigen
- Entscheidungsgrundlagen Vermietung oder Verkauf

Im Mittelpunkt der Analyse steht Ihre Immobilie, mit dem Fokus, Ihre Rendite zu optimieren, die Reserven einer Liegenschaft zu erfahren und auszuschöpfen, aufzuzeigen, ob Sie die Liegenschaft weiterhin vermieten oder besser verkaufen, welche Sanierungen in Zukunft für Sie als Stockwerkeigentümer anstehen sowie eine Grundlage zu schaffen, die Ihnen die Entscheidung zum weiteren Vorgehen erleichtern soll. Sie erhalten konkrete Umsetzungstipps zu folgenden Themen: Mietzinsanpassung, Marktwert Ihrer Liegenschaft, Investitionsrechnung und Budgetplanung im Bereich Stockwerkeigentum.

Wie läuft die Analyse ab?

In einem ersten Schritt wird Sie unser Experte persönlich beraten. Gemeinsam werden die wichtigsten Daten erfasst und Fragen zur Liegenschaft und Ihren Bedürfnissen geklärt. Anschliessend wird gemeinsam die Liegenschaft besichtigt. Bereits im Rahmen dieses Treffens wird ein zweiter Termin für eine kurze Präsentation der Resultate vereinbart. Im zweiten Schritt präsentieren wir Ihnen die Ergebnisse unserer Analyse und beantworten Ihre Fragen. Alle diese Daten erhalten Sie in einem Bericht zusammengefasst.

Wie kann ich mich für die Analyse anmelden?

Rufen Sie uns an 026 672 98 98 oder schreiben Sie eine E-Mail an info@immoschwab.ch

Immoschwab AG
info@immoschwab.ch
www.immoschwab.ch

Bernstrasse 30
3280 Murten
+41 26 672 98 98

Murtenstrasse 4
3270 Aarberg
+41 32 332 93 93

