



Sichere
Werte sichern.

Newsletter

April 2011

Autor:



Andreas Baumann
Telefon 041 317 05 26
andreas.baumann@redinvest.ch

Redinvest Immobilien AG

Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 00
Fax 041 317 05 01
luzern@redinvest.ch
www.redinvest.ch



Ist eine Erdbebenversicherung in der Schweiz notwendig?

In der Schweiz sind die Halbkantone Basel-Stadt und Basel-Land sowie der Kanton Wallis besonders gefährdet. Ein Erdbeben kennt keine Kantonsgrenzen und so können je nach Stärke des Bebens auch andere naheliegende Kantone mit hohen Wertkonzentrationen betroffen sein.

Erdbebenrisiko in der Schweiz

Die Schweiz kennt bis heute - mit Ausnahme des Kantons Zürich - keine obligatorische Erdbebenversicherung für Gebäude. Die 18 kantonalen Gebäudeversicherungen haben zusammen einen Pool geäufnet. Mit diesem Pool sind freiwillige Leistungen im Falle eines Erdbebens von 2 Milliarden Franken abgesichert. Die privaten Versicherer stellen 200 Millionen Franken für die freiwillige Entschädigung nach einem Erdbeben bereit.

Die Schweiz ist weit über 3'000 Milliarden Franken «wert» (Stand 2002 – Gebäude, Gebäudeinhalte, Infrastruktur etc.). Ein starker Erdstoss, wie das Beben von 1356, würde in der Region Basel heute gravierende Schäden im Umfang von rund 60 Milliarden Franken verursachen. Aufgrund dieser Zahlen wird uns klar, dass der heutige Versicherungsschutz bei einem Erdbeben ungenügend ist.

Seit 2005 werden immer wieder Gespräche geführt, um auf kantonaler Ebene eine obligatorische Erdbebenversicherung einzuführen. Bis jetzt sind sich jedoch die Politiker in Bern nicht einig, weshalb die Gebäudeeigentümer entscheiden müssen, ob sie freiwillig eine Erdbebenversicherung abschliessen oder nicht. Gegenwärtig bieten auch Schweizer Versicherungsgesellschaften Erdbebenversicherungen an.

Bauliche Massnahmen können das Risiko von Gebäudeschäden verringern

Gebäude und Infrastrukturanlagen können heute ohne wesentliche Mehrkosten so erstellt werden, dass sie auch starken Erdstössen widerstehen. Die in der Schweiz seit 1989 bestehenden Normen für erdbebensicheres Bauen garantieren einen guten Schutz. Bei Bauwerken, welche vor 1989 errichtet wurden, ist die Erdbebensicherheit aber meistens nicht geklärt. Im Rahmen von Sanierungen kann das Tragwerk des Gebäudes überprüft und wo nötig verbessert werden.

Wir unterstützen Sie gerne bei der Risikominimierung von Erdbebenschäden und können Ihnen den Kontakt zu Fachspezialisten vermitteln. Rufen Sie uns an.

Autor:

Paul Bürgler
 Telefon 041 317 05 50
 paul.buergler@redinvest.ch

Steuern sparen und optimieren – leicht gemacht für Immobilienbesitzer

Die Ausarbeitung der Steuerdeklaration 2010 dürfte derzeit verschiedene Immobilienbesitzer beschäftigen. Das Unterbewusstsein quält dabei mit der Frage: Wie spare ich Steuern? Die Praxisarbeit führt uns zu drei verschiedenen Lösungsansätzen bzw. Evergreens. Der Reihe nach:

Unterhaltsarbeiten staffeln

In Kantonen, in denen die Steuerpflichtigen jedes Jahr zwischen einem Pauschalabzug und der Geltendmachung der effektiven Unterhaltsaufwendungen wählen können, lohnt sich die Staffelung von grossen Unterhaltsarbeiten. Hausbesitzer im Kanton Luzern, die sich einst für den Pauschalabzug entschieden haben, profitieren von der «Wechselpauschale» bei den direkten Bundessteuern. Will heissen, sie haben ein jährliches Wahlrecht zwischen effektivem und pauschalem Unterhalt (10 % bzw. 20 % bei Liegenschaften älter als 10 Jahre). Eine Aufteilung der Sanierungskosten über mehrere Steuerperioden hilft, die Steuerprogression zu brechen.

Seit dem 1. Januar 2010 gehört im Weiteren die sogenannte Dumont-Praxis der Vergangenheit an. Neuerwerber von Liegenschaften können nun vernachlässigten Unterhalt nachholen, ihre Immobilie auf Vordermann bringen. Unter Ausscheidung der wertvermehrenden Anteile sind Sanierungen somit bereits ab dem Erwerb der Liegenschaft abzugsberechtigt. Ein Zuwarten fällt dahin. Dies gilt auch, wenn der Grundstückserwerb vor 2010 stattfand, da die fünfjährige Wartefrist nicht mehr besteht.

Der Kanton Luzern hat in Annäherung an den Wegfall der Dumont-Praxis die Bestimmungen über die Auslegung des Liegenschaftsunterhalts bei Erbgängen neu geregelt. Bei erfolgter Erbteilung können ab der Steuerperiode 2010 Sanierungskosten unter Berücksichtigung des wertvermehrenden Aspektes abgezogen werden. Erben sind an die seinerzeit durch den Erblasser gewählte Abzugsvariante (pauschal oder effektiv) nicht mehr gebunden. Wir empfehlen, eine detaillierte Prüfung vorzunehmen.

Steuerausscheidung

Bei Immobilienbesitz in verschiedenen Kantonen sind die Veranlagungs- und Steuerausscheidungsprotokolle genau zu kontrollieren. Der jeweils veranlagende Kanton bearbeitet die erhaltenen Steuerunterlagen im Sinne seines Steuergesetzes. Um ihrer Steuerpflicht nachzukommen, können Immobilienbesitzer eine Kopie der Steuerdeklaration des Wohnsitzkantons ausserkantonale einreichen. Treffen dabei Wechselpauschale auf Wechselpauschale erfolgt die Steuerausscheidung problemlos. Differenzierter ist dagegen der Sachverhalt aus luzerner Sichtweise. Unterliegt die Immobilie dem pauschalen System, indem der Steuerpflichtige 33 1/3 % geltend macht, übernimmt der Ausscheidungskanton die Deklaration und korrigiert auf seinen maximalen Abzugssatz von 20 %. Liegen die effektiven Kosten jedoch über der vorerwähnten Pauschale, sind diese im Sinne einer Optimierung entsprechend anzuzeigen. Andernfalls fällt wertvolles Abzugssubstrat in die «Ausscheidungslücke».

Unternutzungsabzug

Im Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden StHG ist der Unternutzungsabzug nicht verankert. Dennoch kennen die Kantone BL, GR, NW, OW, SH, SZ, UR, ZH und ZG diese Abzugsmöglichkeit. Sie wenden dabei die bundesrechtliche Steuerpraxis an. Räume, die tatsächlich nicht mehr benützt werden, bilden die Voraussetzung. Die Beweislast obliegt dem Steuerpflichtigen. Die Neufestlegung des Eigenmietwertes über die Unternutzung erfolgt dabei nach einer speziellen Bewertungsformel und strengen Auslegeordnung. Obwohl die Parameter eng sind, kann sich eine Überprüfung lohnen.

Gerne prüfen wir für Sie Ihre persönliche Situation und beraten Sie in Ihrer Steuerangelegenheit.

Redinvest
Finanz und Verwaltungs AG
 Guggistrasse 7
 6002 Luzern
 Telefon 041 317 05 50
 Fax 041 317 05 51
 info@redinvest.ch
 www.redinvest.ch

Autor:

Andreas Grebhan
Telefon 041 632 53 53
andreas.grebhan@redinvest.ch

42 neue Wohnungen in Wilen am Sarnersee



In Wilen bei Sarnen entsteht in den nächsten Jahren eine Überbauung mit 42 Wohnungen. Die Wohnhäuser an bester Lage – am Sarnersee und mit Blick auf das Obwaldner Bergpanorama – weisen eine hohe Wohnqualität auf und geben dem Weiler Wilen ein neues Gesicht.

Standort-/Projekt- und Marktanalyse als Entscheidungsgrundlage

Die sich harmonisch ins Dorfbild einfügende Neuüberbauung ging als Siegerprojekt aus einem Architekturwettbewerb hervor (Lüscher Bucher Theiler Architekten Luzern). Als Entscheidungsgrundlage für das go / no go hat die Bauherrschaft zwei Unternehmen – darunter Redinvest – eingeladen, eine umfassende Standort- und Projektanalyse zu erstellen sowie den Markt zu beurteilen. Dabei wurden der Makro-/Mikrostandort genauer untersucht. Weiter wurde mittels einer aufwändigen Recherche eruiert, welche Personen (woher kommen diese?) aktuell in Obwalden Wohneigentum erwerben und welche Objekt-Arten am meisten Nachfrage erfahren. Mit Hilfe eines umfassenden Benchmarking's wurden die gegenwärtigen Marktpreise ermittelt und die Konkurrenzobjekte analysiert. Man hat die Kernzielgruppen definiert und die Produkt-/Marktausrichtung festgelegt. Ebenso wurde die Kostenschätzung verifiziert sowie Produkteanpassungen und Empfehlungen in Bezug auf Grundrisse, Ausbau und Wohnungsmix abgegeben. Die umfassende Analyse der Redinvest hat der Eigentümerschaft eine solide Entscheidungsgrundlage geliefert und vermochte letztendlich zu überzeugen. Als Folge hat die Redinvest den Auftrag für die Vermarktung und den Verkauf dieses tollen Projektes erhalten.

Ruhig und doch zentral

Das Wohnangebot richtet sich an eine Kundschaft, die komfortablen Wohnraum in ruhiger Umgebung, in einer intakten Natur mit phantastischer See- und Bergsicht sucht.

Die Preise für die 3½ bis 5½-Zimmer-Eigentumswohnungen bewegen sich zwischen 430'000 und 1'950'000 Franken. Die Wohnungen weisen alle eine sehr hohe Wohnqualität, ein überdurchschnittliches Raumangebot sowie einen hochwertigen Ausbau auf und werden im Minergie-Standard erstellt.

Im Herbst 2012 bezugsbereit

Der Spatenstich für die erste Etappe der Neubausiedlung «sunWilen» erfolgt im Frühling 2011. Im Herbst 2012 werden die ersten Wohnungen bezugsbereit sein. Weitere Informationen unter www.sunwilen.ch

Ihre neutralen Berater

Nutzen Sie die ganze Erfahrung eines professionellen Immobilien-Partners. Gerne beraten wir Sie unabhängig, sachlich, engagiert und mit der nötigen Diskretion. Nehmen Sie einfach mit uns Kontakt auf, wenn Sie oder Ihnen bekannte Personen Unterstützung im Verkauf, in der Bewertung oder in der Beratung rund um die Immobilie wünschen.

Redinvest Immobilien AG

Riedenmatt 2
6371 Stans
Telefon 041 632 53 53
Fax 041 632 53 50
stans@redinvest.ch
www.redinvest.ch



Irene Steiner-Renggli



Barbara Palermo



Sibylle Suter



Markus Schilter



Cornelia Mathis



Sandra Hess

In eigener Sache

Dienstjubiläen

Sursee – 20 Jahre

Irene Steiner-Renggli trat am 1. Februar 1991 ihre Stelle als kaufmännische Sachbearbeiterin bei der Redinvest Immobilien AG in Sursee an. Bis Ende Februar 1999 erfüllte sie ein 100 %-Pensum. Inzwischen ist sie engagierte Familienfrau und unterstützt unser Team in der kaufmännischen Verwaltung als Teilzeitangestellte.

Luzern – 5 Jahre

Die beiden Immobilien-Vermarkterinnen **Barbara Palermo** und **Sibylle Suter** können auf 5 Dienstjahre zurückblicken. Engagiert setzen sie sich erfolgreich für unsere Kundschaft im Verkauf, in der Erstvermietung und der Beratung von Immobilien ein.

Markus Schilter ist Anfang März 2006 als Immobilienbewirtschafter in unsere Firma eingetreten. Nachdem er sich rasch in die Belange der technischen Bewirtschaftung eingearbeitet hatte, ist ihm die Leitung eines Teams übertragen worden. Diese Aufgabe erfüllt er mit viel persönlichem Engagement und steht unserer anspruchsvollen Kundschaft mit seinem Fachwissen zur Verfügung.

Stans – 5 Jahre

Seit letztem Sommer und nach ihrer Babypause arbeitet **Cornelia Mathis** in einem Teilzeitpensum. Als versierte Immobilienbewirtschafterin und Buchhalterin unterstützt sie die verschiedenen Teams wirkungsvoll.

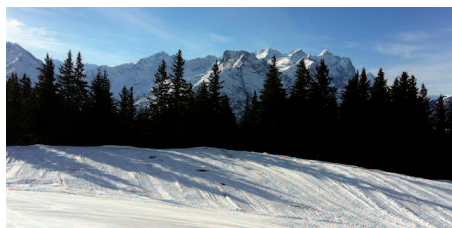
Wir gratulieren den Dienstjubilaren für ihre Firmentreue und ihren tollen Einsatz und wünschen ihnen weiterhin Befriedigung bei ihrer Arbeit.

Herzlich Willkommen

Am 6. Januar 2011 ist unsere Mitarbeiterin **Sandra Hess** glückliche Mutter von Loreen geworden. Sie verlässt die Redinvest Immobilien AG Luzern jedoch nur vorübergehend und wir freuen uns, sie ab September 2011 wieder im Team Verkauf/Erstvermietung als Verstärkung in einem Teilzeitpensum zu wissen. Wir wünschen der wachsenden Familie alles Gute für die Zukunft.

Skitag

Die Redinvest Immobilien Stans und Luzern hielten ihre Skitage bei besten Schneeverhältnissen und herrlichem Winterwetter in Grindelwald bzw. auf Hasliberg ab.



redinvest

Redinvest Immobilien AG

Luzern

Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 00
Fax 041 317 05 01
luzern@redinvest.ch
www.redinvest.ch

Stans

Riedenmatt 2
6371 Stans
Telefon 041 632 53 53
Fax 041 632 53 50
stans@redinvest.ch
www.redinvest.ch

Sursee

Christoph-Schnyder-Str. 48
6210 Sursee
Telefon 041 926 70 50
Fax 041 926 70 55
sursee@redinvest.ch
www.redinvest.ch

Schötz

Luzernerstrasse 11
6247 Schötz
Telefon 041 984 01 21
Fax 041 984 01 20
schoetz@redinvest.ch
www.redinvest.ch

redinvest

Redinvest Finanz
und Verwaltungs AG

casag

Casag Immobilien AG

Luzern

Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 50
Fax 041 317 05 51
info@redinvest.ch
www.redinvest.ch

Luzern

Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 80
Fax 041 317 05 81
info@casag-immobilien.ch
www.casag-immobilien.ch