



Lichtvolle Festtage und ein erfolgreiches 2011!

Newsletter

Dezember 2010

Autor:



Thomas Peter
Telefon 041 317 05 10
thomas.peter@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



Preisentwicklung von Wohnliegenschaften

Es wird rege gebaut in der Schweiz und auch die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist nach wie vor hoch. In den Städten deckt das Angebot nach geeignetem Wohnraum die Nachfrage nicht ab, was an solchen Standorten die Preise nach oben treibt. Nur schon wenige Kilometer ausserhalb der (Sub)Zentren sieht das Bild jedoch schnell anders aus: Es sind genügend Wohnungen auf dem Markt und die Preise bleiben daher stabil oder ziehen höchstens leicht an. Das schafft schon in kleinräumigen Gebieten wie zum Beispiel im Kanton Luzern völlig gegenteilige Entwicklungen.

Bauland ist stark gefragt

Speziell an guten, von vielen Leuten begehrten Lagen zeigt die Preisentwicklung beim Bauland seit einigen Jahren nur eine Richtung: nach oben. Entscheidend dabei ist nebst der natürlichen Begrenzung von Land unter anderem auch die Steuersituation in den jeweiligen Kantonen und den entsprechenden Gemeinden. Zudem bestehen in der Schweiz jede Menge Vorschriften und die Entwicklung neuer Bauzonen ist schwierig. Es ist daher nur schwer vorstellbar, dass der Markt in den nächsten Jahren von neu gebauten Wohnungen und Häusern überschwemmt wird, was zu einem grossen Preisnachlass führen würde.

Starke Wirtschaft + tiefe Zinsen + geringe Wohneigentumsquote

Diese Faktoren sind die hauptsächlichen Motoren der hohen Nachfrage für den Kauf von Einfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen. Gerade die tiefen Zinsen werden immer wieder als Gefahrenherd für eine Immobilienblase bezeichnet. Wenn jedoch die Finanzierungsinstitute die Grundsätze einhalten und die finanzielle Situation der Käufer seriös prüfen, bleibt das Risiko einer Immobilienblase tief. Ein starker Zinsanstieg dürfte sich jedoch auf die Nachfrage von Wohneigentum erheblich auswirken. Sollte dies mittelfristig eintreten, dürfte die erwartete reduzierte Neubautätigkeit die Immobilienpreise trotzdem stützen und sich damit Angebot und Nachfrage die Waage halten.

Fazit

Die Nachfrage nach Wohneigentum bricht langfristig kaum ein. In einer Trendanalyse* bis 2025 wird davon ausgegangen, dass die Preise für Wohneigentum steigen, wobei vor allem Eigentumswohnungen, aber auch Einfamilienhäuser nachgefragt werden. Aber es wird immer so bleiben: Die Faustregel, wonach vor allem die Lage über die Preisentwicklung einer Liegenschaft entscheidet, gilt weiterhin.

* Studie „Immoprog2010“ von BAK Basel Economics und Fahrländer Partner

Autor:



Willy Blättler
Telefon 041 317 05 90
luzern@redinvest.ch

Neue Zivilprozessordnung

Am 1. Januar 2011 tritt die Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO) in Kraft. Bisher bestanden 26 kantonale, teilweise sehr unterschiedliche Prozessrechte. Diese kantonalen Regelungen werden nunmehr aufgehoben und durch ein einheitliches, für die ganze Schweiz geltendes Zivilprozessrecht ersetzt. Nachfolgend werden einige Grundsätze des neuen Prozessrechts kurz dargestellt.

1. Schlichtungsverfahren

Vor der Einreichung einer Klage beim zuständigen Gericht ist zwingend ein Schlichtungsverfahren durchzuführen. Darauf kann nur ausnahmsweise verzichtet werden, z.B. im Scheidungsverfahren oder bei einer Streitsumme von über CHF100'000. Kommt bei der Schlichtungsverhandlung keine Einigung zustande, wird dem Kläger eine Klagebewilligung erteilt. Bis zu einer Streitsumme von CHF 5'000 kann der Schlichter den Parteien einen Urteilsvorschlag unterbreiten. Dieser gilt als angenommen, wenn ihn die Parteien nicht innert 20 Tagen ablehnen. Auf Verlangen des Klägers kann der Schlichter zudem bis zu einer Streitsumme von CHF 2'000 ein Urteil fällen.

2. Mediation

Auf Antrag beider Parteien kann statt einer Schlichtungsverhandlung eine Mediation durchgeführt werden. Der Antrag ist an die Schlichtungsbehörde zu richten. Organisation und Durchführung der Mediation ist Sache der Parteien. Kommt eine Einigung zustande, wird diese der Schlichtungsbehörde zur Genehmigung unterbreitet. Die genehmigte Vereinbarung hat die Wirkung eines rechtskräftigen Urteils.

3. Vereinfachtes Verfahren

Bis zu einem Streitwert von CHF 30'000 und für einige Spezialfälle (z.B. Mietrecht) besteht ein vereinfachtes Verfahren. Das Verfahren beginnt mit einer Klage, die nicht begründet werden muss. Nach Eingang der Klage und allenfalls einer schriftlichen Stellungnahme der Gegenpartei wird eine mündliche Verhandlung durchgeführt. Im Gegensatz zum bisherigen Recht hat der Richter dabei eine verstärkte Fragepflicht. Er muss die Parteien insbesondere anhalten, ungenügende Angaben zum Sachverhalt zu ergänzen und die Beweismittel zu bezeichnen.

4. Elektronische Eingaben

Eingaben können dem Gericht nun auch in elektronischer Form eingereicht werden. Die Eingabe muss mit einer anerkannten elektronischen Unterschrift versehen sein. Das Gericht kann jedoch verlangen, dass die Eingabe und die Beilagen zusätzlich in Papierform eingereicht werden.

3. Vorsorgliche Beweisführung

Bisher wurden die Beweise erst im Laufe des Prozesses abgenommen. Ging es z.B. um Baumängel, war die Beurteilung der Prozessaussichten oft sehr schwierig zu beurteilen, da man nicht wusste, zu welchen Ergebnissen der gerichtlich bestellte Gutachter kommen wird. Neu kann bereits vor der Einleitung des Prozesses ein gerichtliches Gutachten beantragt werden. Dieses Gutachten gilt dann als Beweismittel in einem späteren Prozess. Die Prozessaussichten sollen damit bereits vorgängig abgeklärt werden und die Einleitung aussichtsloser Verfahren vermieden werden.

4. Gerichtsorganisation

Die Organisation der Gerichte ist nach wie vor Sache der Kantone. Mit Inkrafttreten der neuen ZPO werden im Kanton Luzern verschiedene Änderungen in der Gerichtsorganisation vorgenommen. So heissen die bisherigen Amtsgerichte z.B. neu Bezirksgerichte. Statt bisher sechs, gibt es künftig nur noch vier Gerichtsbezirke (Luzern, Kriens, Hochdorf und Willisau).

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:

Martin Fischer
 Telefon 041 317 05 18
 martin.fischer@redinvest.ch

Neues von der Mehrwertsteuer

Seit nun gut einem Jahr ist das überarbeitete Mehrwertsteuergesetz gültig. Insbesondere für die Vermietung von Räumlichkeiten und der damit zusammenhängenden Optierung ergeben sich einige Vereinfachungen.

Mögliche Steuerpflicht

Um steuerpflichtig zu sein muss grundsätzlich gemäss Art. 10 Abs. 1 MWStG eine unternehmerische Tätigkeit vorliegen. Wird durch diese Tätigkeit innerhalb eines Jahres ein Umsatz aus steuerbaren Leistungen von unter CHF 100'000 erzielt, so ist man nicht steuerpflichtig, kann sich aber freiwillig der Steuerpflicht unterstellen.

Optierbare Umsätze

Versteuert man nicht steuerpflichtige Umsätze freiwillig, spricht man von einer Optierung. Artikel 22 des MWStG besagt, dass mit gewissen Ausnahmen jede von der Steuer ausgenommene Leistung durch offenen Ausweis der Steuer versteuert werden kann. Das bedeutet in der Praxis, dass die Optierung nicht mehr bei der Eidgenössischen Steuerverwaltung beantragt und durch diese bewilligt werden muss. Es genügt, auf der Rechnungsstellung oder zum Beispiel im Mietvertrag zu erwähnen, dass auf dem Betrag die Mehrwertsteuer geschuldet wird. So lassen sich Mietobjekte viel einfacher und kurzfristiger optieren oder aus der Optierung entnommen werden.

Neu müssen Umsätze auch nicht mehr durch eine steuerpflichtige Person getätigt werden. Art. 22 Absatz 2b schliesst zwar die Option aus, wenn der Gegenstand für ausschliesslich private Zwecke (z.B. als Wohnung) vom Empfänger genutzt wird. Mietet aber eine nicht steuerpflichtige Person (z.B. ein Arzt) Räumlichkeiten und nutzt diese als Büro- oder Praxisräume, kann dieses Mietobjekt trotzdem der Mehrwertsteuer unterstellt werden. In einem solchen Fall ist es wichtig, vor Abschluss des Mietvertrages klar zu vereinbaren, ob der Mietpreis inklusive oder exklusive Mehrwertsteuer ist. Aus Sicht der nicht steuerpflichtigen Mieterschaft kann es entscheidend sein, da sich die Miete faktisch um die MWSt erhöht und sie die auf der Miete erhobene Steuer nicht als Vorsteuer zurückfordern kann.

Neue Mehrwertsteuer-Sätze ab 01.01.2011

Ab dem 1. Januar 2011 gelten die neuen, erhöhten Mehrwertsteuer- und Saldosteuersätze. In der Übergangszeit ist für das Verwenden des Steuersatzes massgebend, zu welchem Zeitpunkt eine Leistung erbracht wurde. Wurden zum Beispiel im Dezember 2010 Arbeiten ausgeführt, so wird noch der alte Steuersatz von 7.6% verwendet. Dies auch dann, wenn die Rechnung erst im Januar oder sogar erst in der zweiten Jahreshälfte im Jahr 2011 gestellt wird. Es ist durchaus auch möglich, Leistungen vor und nach dem 31. Dezember 2010 in der gleichen Faktura zu verrechnen, wenn diese gesondert und mit dem Ausweis des jeweiligen Steuersatzes aufgeführt werden.



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



Lars Gabriel



Martin Fischer



Claudia Lustenberger



Andrea Roos



Sheyla Studer



Ignaz Walker



Michael Eiholzer



Sabrina Steffen



Melanie Korner



Sabine Kirchmeier

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

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

In eigener Sache

Neu im Team in Luzern

Das Verkaufsteam hat mit **Lars Gabriel** (Jg. 1984, wohnhaft in Sempach) eine Verstärkung erhalten. Nach einer Tätigkeit als Primarlehrer hat er seine Immobilienleidenschaft als selbständiger Makler ausgeübt und bildet sich nun bei uns zum Immobilien-Vermarkter eidg. FA weiter. Wir heissen ihn in unserem Team herzlich willkommen.

Prüfungserfolge bei der Redinvest Immobilien AG

Martin Fischer (Luzern), Leiter Rechnungswesen, hat das Nachdiplomstudium in Finanzmanagement und Rechnungslegung abgeschlossen und damit den Titel «dipl. Finanzexperte NDS HF» erlangt. **Claudia Lustenberger** (Luzern) schloss den Lehrgang als Immobilien-Vermarkterin mit eidg. Fachausweis ab. Als Immobilien-BewirtschafterIn mit eidg. FA dürfen sich nun **Andrea Roos** (Sursee), **Sheyla Studer** (Luzern) und **Ignaz Walker** (Sursee) bezeichnen. **Michael Eiholzer** (Sursee), **Sabrina Steffen** (Schötz), **Monika Keiser** (Stans), **Lars Gabriel** (Luzern) und **Melanie Korner** (Luzern) haben die Prüfung Basiskompetenz SVIT Schweiz erfolgreich bestanden.

Wir gratulieren den erfolgreichen Mitarbeitenden zu ihren grossartigen Leistungen und danken für ihren zusätzlichen Einsatz. Gleichzeitig wünschen wir ihnen viel Erfolg bei der praktischen Anwendung in ihrer Tagesarbeit.

Dienstjubiläum bei der Redinvest Immobilien AG Stans

Im Oktober 2005 trat **Sabine Kirchmeier** im Immobilien-Rechnungswesen in die Firma ein. Kürzlich bildete sie sich zur SVIT Buchhaltungsspezialistin Immobilien weiter. Wir gratulieren der Jubilarin zum 5jährigen Dienstjubiläum und danken ihr herzlich für die Treue und ihr grosses Engagement.

redinvest

Redinvest Finanz
und Verwaltungs AG

casag

Casag Immobilien AG