



Planen Sie  
Ihre Steuern  
mit uns.

Newsletter

Juli 2007

Autor:



lic. iur. Willy Blättler  
Telefon 041 317 05 90  
willy.blaettler@redinvest.ch

### Grundstückgewinnsteuer – Steueraufschub bei Ersatzbeschaffung

Wer eine dauernd und ausschliesslich selbstgenutzte Wohnliegenschaft verkauft, muss den dabei allenfalls realisierten Gewinn vorläufig nicht versteuern, wenn er ein Jahr vor dem Verkauf oder innert zwei Jahren nach dem Verkauf eine gleich genutzte Liegenschaft in der Schweiz erwirbt. Die Grundstückgewinnsteuer wird in diesen Fällen aufgeschoben, das heisst, der Gewinn muss erst dann versteuert werden, wenn die Ersatzliegenschaft verkauft und kein selbstgenutztes Wohneigentum mehr erworben wird. Es sind dabei folgende **Grundsätze** zu beachten:

- Der Verkäufer und allenfalls seine Familie müssen das Verkaufsobjekt selbst bewohnt haben und die Ersatzliegenschaft wiederum selbst bewohnen.
- Es muss sich um eine dauernde Selbstnutzung handeln, weshalb ein Steueraufschub beim Verkauf von Ferienhäusern und Ferienwohnungen nicht möglich ist.
- Die Grundstückgewinnsteuer wird auch dann aufgeschoben, wenn der Verkäufer Alleineigentümer war und er die Ersatzliegenschaft zusammen mit seinen Familienangehörigen kauft.
- Handelt es sich bei der Ersatzliegenschaft um Bauland, so muss dieses innert der Frist von zwei Jahren überbaut werden.
- Bei teilweise geschäftlich genutzten Liegenschaften ist ein Steueraufschub dann nicht möglich, wenn die geschäftliche Nutzung überwiegt, weil es sich in diesen Fällen um Geschäftsvermögen des Steuerpflichtigen handelt.
- Ein Steueraufschub wird nur dann gewährt, wenn der Kaufpreis der Ersatzliegenschaft höher ist als der Anlagewert des verkauften Grundstücks. Voraussetzung ist also, dass nicht allein die Anlagekosten des verkauften Grundstücks, sondern zumindest auch ein Teil des beim Verkauf realisierten Gewinns in eine selbstbewohnte Ersatzliegenschaft reinvestiert wird. Wer eine Liegenschaft, die seinerzeit für CHF 600'000 gekauft wurde, für CHF 800'000 wieder verkauft und eine Ersatzliegenschaft für einen Preis von CHF 500'000 erwirbt, erhält somit keinen Steueraufschub. Es muss vielmehr eine Ersatzliegenschaft für über CHF 600'000 gekauft werden, um einen teilweisen bzw. für über CHF 800'000 um einen vollständigen Steueraufschub zu erhalten. Ältere Liegenschaftsbesitzer, die ihr Eigenheim verkaufen und eine kleinere Eigentumswohnung erwerben, kommen daher in der Regel nicht in den Genuss eines Steueraufschubes. Zur Zeit ist in den eidgenössischen Räten ein Vorstoss hängig, der verlangt, dass diese Praxis der Steuerbehörden geändert und ein Steueraufschub auch dann gewährt wird, wenn der Preis des Ersatzobjektes unter dem Anlagewert der verkauften Liegenschaft liegt. Ein definitiver Entscheid liegt allerdings noch nicht vor.

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

**Autor:**

Thomas Peter  
 Telefon 041 317 05 10  
 thomas.peter@redinvest.ch

## Fusion Luzern mit Littau: Urban leben in LUZERN-WEST

Vor kurzem hat das Stimmvolk der Stadt Luzern und Littau der Fusion dieser beiden Gemeinden zugestimmt. Auf 1. Januar 2010 wird die Zusammenlegung vollzogen. Spätestens ab diesem Zeitpunkt dürfte die Gemeinde Littau ein noch attraktiverer Wohn- und Arbeitsort werden, insbesondere auch durch die Angleichung des Steuerfusses an denjenigen der Stadt Luzern (von heute 2.2 Einheiten auf 1.85 Einheiten; tiefer als etwa Emmen oder Kriens).

### Zweites Luzerner Stadtzentrum beim Seetalplatz?

Wie die zuständigen Behörden kürzlich orientierten, planen die Gemeinden Emmen, Littau und Luzern zusammen mit dem Kanton im Gebiet Reussbühl/Emmenfeld rund um den Seetalplatz die «Agglostadt Luzern-Nord». Kurt Bieder, Baudirektor der Stadt Luzern, spricht gar von einem «zweiten, hochwertigen Stadtzentrum, das beim Seetalplatz entstehe». Voraussetzung für ein solches Vorhaben ist jedoch die Optimierung des Verkehrsflusses am Seetalplatz. Dabei soll der Verkehr neu geführt werden und die öffentlichen Linienbusse erhalten ein eigenes Trasse. In Reussbühl könnten entlang der Hauptstrasse mehrere fünfgeschossige Gebäude und auf der Emmer Seite des Gebietes sogar sechsgeschossige Häuser entstehen. Die meisten Politiker sind sich einig, dass die Pläne rasch umgesetzt und potenzielle Investoren in die Planung miteinbezogen werden sollen. Und nun entwickelt sich in den Planungen der Fachleute und Politiker auch der nahe gelegene Bahnhof Emmenbrücke zu einer Verkehrsdrehscheibe in der Innerschweiz.

### 95 neue Wohnungen in [www.LUZERN-WEST.ch](http://www.LUZERN-WEST.ch)

Viele Voraussetzungen stimmen, damit sich der Standort rund um den Seetalplatz für vielfältige Nutzungen positiv entwickeln wird. Genau hier setzt die neue Wohnüberbauung «LUZERN-WEST» an. Auf der westlichen Seite des Seetalplatzes, auf heutigem Gemeindegebiet von Littau, entstehen derzeit 95 Wohnungen in 9 Mehrfamilienhäusern mit einem sehr guten Preis-/Leistungsverhältnis. Die verschieden grossen Wohneinheiten sind ab Herbst 2008 etappiert bezugsbereit.



### Computervisualisierung Ansicht Innenhof

Durch die geschickte Anordnung von vier Einzelbauten entlang der Rothenstrasse, verbunden durch verglaste Loggien und die Anordnung der einzelnen Wohnungen zum Innenraum hin, entsteht eine von Strassenlärm-Immissionen weitgehend befreite Überbauung mit einem eigenen «Dorfplatz». Die Aussicht auf Rigi und Pilatus, die Nähe zu Schulen, Einkauf und Kultur sowie die vielen Vorzüge aufgrund der zentralen Verkehrslage sind zusätzliche positive Standortkriterien.

### Eine lohnende Investition

Heute in Littau eine Wohnung zu attraktiven Preisen kaufen und Morgen urban in der Stadt Luzern wohnen – viele Faktoren sprechen hier für eine sich lohnende Investition.

**Redinvest Immobilien AG**  
 Guggistrasse 7  
 6002 Luzern  
 Telefon 041 317 05 01  
 info@redinvest.ch  
 www.redinvest.ch

**Autor:**



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

## Nebenkosten: Hier lohnt sich eine Fachberatung

Das Mietrecht geht grundsätzlich davon aus, dass sämtliche dem Vermieter anfallenden Nebenkosten durch den Mietzins abgedeckt werden. Als Folge bedarf es zur Ausscheidung von zusätzlich zu bezahlenden Nebenkosten stets einer besonderen Vereinbarung. Nebenkosten sind demzufolge nur dann geschuldet, wenn sie im Mietvertrag klar ersichtlich als zusätzliche Kosten ausgeschieden werden. Dabei genügt ein einfacher Hinweis auf die allgemeinen Vertragsbedingungen nicht. Gleichermassen unwirksam ist eine Vereinbarung, gemäss der der Mieter «für alle Nebenkosten» aufzukommen habe.

### Welcher Aufwand ist nebenkostenfähig?

Das geltende Mietrecht hält ausdrücklich fest, dass Aufwendungen für Leistungen des Vermieters nur dann nebenkostenfähig sind, wenn sie mit dem Gebrauch der Mietsache durch den Mieter zusammenhängen. Aus diesem Grunde können öffentlich-rechtliche Abgaben, die an das Eigentum an der Mietsache anknüpfen und unabhängig von deren Gebrauch anfallen (z.B. Grundsteuern, Gebäudeversicherungsprämien), nicht rechtswirksam als Nebenkosten vereinbart werden. Neben den im Gesetz namentlich angeführten Heizungs- und Warmwasserkosten (u.a. Brennstoffkosten oder Betriebskosten für Alternativenergien, Kaminfeger, Brennerservice usw.) sind folgende Nebenkostenarten am häufigsten anzutreffen:

- Hauswartung / Garten- und Umgebungspflege / Schneeräumung
- Wasser- und Abwassergebühren
- Kehrrichtabfuhrgebühren oder Kehrrechtgrundgebühren (bei Sackgebühr)
- TV-/Radio-/Kabelanschluss / Allgemeinstrom (gemeinschaftliche Bereiche)
- Serviceabonnemente für Waschmaschinen, Tumbler, Lift usw.

Die Kosten für Reparatur und Erneuerung sowie die Ersatzbeschaffung von Anlagen sind nicht nebenkostenfähig, wobei eine Abgrenzung oft sehr schwierig sein kann. Nicht selten führen private Vermieter bei Revisionsarbeiten nicht nebenkostenfähige Reparaturen auf, was das Risiko der Anfechtung einer Nebenkostenabrechnung durch den Mieter erheblich erhöht. Dem Vermieter ist deshalb zu empfehlen, von Beginn an eine möglichst exakte Ausscheidung vorzunehmen.

### Akonto oder Pauschale?

Die Vertragsparteien können Zahlungsmodus und Fälligkeit vertraglich frei vereinbaren. Bei der Vermietung von Einfamilienhäusern trifft man oft eine pragmatische Regelung an, wobei der Mieter die anfallenden Rechnungen fortlaufend und direkt begleicht. In Mehrfamilienhäusern ist dagegen eine monatliche Akontozahlung mit jährlicher Abrechnung üblich. Wer den Aufwand der jährlichen Abrechnung scheut, kann eine pauschale Abgeltung der Nebenkosten vereinbaren. Die Pauschale muss sich nach den effektiven Auslagen richten und soll sich innerhalb der Durchschnittskosten der letzten drei Jahre bewegen. Eine jährliche Abrechnung der Nebenkosten ist hier nicht nötig. Akontozahlungen haben den Vorteil, dass Ende des Jahres über die effektiven Ausgaben abgerechnet werden kann. Es handelt sich somit um die fairste Abrechnungsmethode. Die in der Vergangenheit oft notwendig gewordenen Nachforderungen – meist verursacht durch die ständig steigenden Heizölpreise – führten zur Diskussion, ob diese unzulässig werden, wenn sie unvorhersehbar hoch ausfallen. Das Bundesgericht hat sich dieser Frage angenommen und ist nach einer neueren Entscheidung der Meinung, dass sich die Mietpartei im Klaren sein muss, dass diese Art von Zahlung noch nichts über die tatsächliche Höhe der Nebenkosten aussage. So oder so ist dem Vermieter jedoch zu empfehlen, die vertraglich vereinbarte Akontoleistung möglichst auf den in der Vergangenheit effektiv angefallenen Kosten abzustellen.

### Fazit

Die Ansprüche, die an den Vermieter gestellt werden, sind im Bereich der Nebenkosten sehr hoch gesteckt. Aufgrund der hohen Anforderungen an eine rechtswirksame Nebenkostenvereinbarung sollte sich der private Vermieter rechtzeitig vor Vertragsabschluss beraten lassen. Ist der Vertrag einmal abgeschlossen, bleibt für die Korrektur von fehlerhaften Nebenkostenvereinbarungen gegen den Willen des Mieters in rechtlicher Hinsicht oft kein Raum. Unser Beratungsteam für mietrechtliche Fragen steht Ihnen bei Problemen und Anliegen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

**Noetzli Immobilien AG**  
Mattstrasse 18  
6052 Hergiswil  
Telefon 041 632 53 53  
Fax 041 632 53 50  
info@noetzli.ch  
www.noetzli.ch





**Niklaus Dübendorfer**

## In eigener Sache

### Prüfungserfolge

**Niklaus Dübendorfer** hat den Abschluss der Prüfung zum Fachmann für Finanz- und Rechnungswesen mit eidg. Fachausweis erfolgreich bestanden. Wir gratulieren ihm zu seiner tollen Leistung und freuen uns auf eine weiterhin so angenehme Zusammenarbeit.



**Ignaz Walker**

### Herzlich Willkommen.

Seit dem 1. April 2007 ergänzt **Ignaz Walker** das Team in Sursee. Ignaz Walker ist 22-jährig und hat seine Ausbildung im Bankfach absolviert. Er ist bei der Redinvest Immobilien AG Sursee als Immobilien-Bewirtschafter im technischen und kaufmännischen Bereich tätig.



**Zaklina Mitic**

Seit Mitte April 2007 ist **Zaklina Mitic** wieder für die technische Liegenschaftenbewirtschaftung bei der Redinvest Immobilien AG, Luzern, tätig, nachdem sie im März 2006 die Firma wegen Mutterfreuden verliess. Sie arbeitet nun in einem 40%-Pensum und unterstützt ihr seinerzeitiges Team, das eine ganze Reihe zusätzliche bzw. neue Kundenmandate erhalten hat.



**Pascal Arnet**

Am 15. Mai 2007 trat **Pascal Arnet** in einem 100%-Pensum seine Stelle als Immobilien-Bewirtschafter bei der Noetzli Immobilien AG an. Der neue Stelleninhaber ist 36-jährig und wohnhaft in der Stadt Luzern. Pascal Arnet kann einige Jahre Erfahrung im Bau- und Immobilien-Bereich vorweisen und ergänzt somit das bestehende Team bestens.

Wir heissen Ignaz Walker, Zaklina Mitic und Pascal Arnet herzlich Willkommen und freuen uns auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit.



**Daniel Salzmann**  
Luzerner Kantonalbank

### Luzerner Eigenheimmesse

Unsere Firmengruppe war in diesem Frühling an der Eigenheimmesse der Luzerner Kantonalbank mit einem grossen Stand präsent. Es konnten verschiedene Bauprojekte sowie bestehende Wohnungen und Häuser einer Vielzahl von interessierten Personen gezeigt werden. Kürzlich erfolgte in der neuen Schalterhalle «CasaBanca» bei der Luzerner Kantonalbank an der Pilatusstrasse in Luzern die Verlosung des unter den Besuchern durchgeführten Wettbewerbes mit attraktiven Preisen. Als Glücksbringer amtegte dabei Herr **Daniel Salzmann**, Mitglied der LUKB-Geschäftsleitung.

## Luzern

**redinvest**

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

**redinvest**

**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

**casag**

**Casag Immobilien AG**  
Guggistrasse 7  
6002 Luzern  
Telefon 041 317 05 50  
Fax 041 317 05 81  
info@casag-immobilien.ch  
www.casag-immobilien.ch

## Hergiswil NW

**NOETZLI**

**Noetzli Immobilien AG**  
Mattstrasse 18  
6052 Hergiswil  
Telefon 041 632 53 53  
Fax 041 632 53 50  
info@noetzli.ch  
www.noetzli.ch

## Sursee

**redinvest**

**Redinvest Immobilien AG**  
Christoph-Schnyder-Strasse 48  
6210 Sursee  
Telefon 041 926 70 50  
Fax 041 926 70 55  
info.redsu@redinvest.ch  
www.redinvest.ch