



Erstvermietung
von Wohnbauten
– eine spannende
Herausforderung.

Newsletter

März 2008

Autor:



Robert Egli

Telefon 041 317 05 20

robert.egli@redinvest.ch

Revision Mietrechtsverordnung

Schon länger sind Bestrebungen im Gang, die Mietzinsen vom Hypothekarzinsatz abzukoppeln und neu der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise zu unterstellen. Ein entsprechender Vorschlag liegt gegenwärtig bei den Eidg. Räten zur Vernehmlassung, wobei eine diesbezügliche Gesetzesänderung voraussichtlich noch einige Zeit dauern wird.

Im Sinne einer Übergangslösung hat nun der Bundesrat per 01. Januar 2008 eine überarbeitete Mietrechtsverordnung in Kraft gesetzt, welche als wichtigste Änderung die Mietzinsgestaltung beinhaltet.

Bislang war für die Mietzinsgestaltung der Satz der jeweiligen Kantonalbanken für variable Hypotheken im ersten Rang massgebend. Da heute einerseits verschiedene Kantonalbanken keine offiziellen Zinssätze mehr bekannt geben und andererseits diverse andere Finanzierungsformen zur Anwendung gelangen, drängte sich für den Gesetzgeber eine Änderung auf, welche zu stabileren Mieten, besser abgestützten Zinsschritten sowie zu gleichen Verhältnissen in der ganzen Schweiz führen soll. Neu wird ein in der ganzen Schweiz geltender Referenzzinssatz angewandt, der vierteljährlich erhoben und vom Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement (EVD) bekannt gegeben wird. Dieser Referenzzinssatz stützt sich auf den «volumengewichteten Durchschnittzinssatz der auf Schweizer Franken lautenden inländischen Hypothekarforderungen der Banken in der Schweiz» ab. Sobald sich dieser um 0.25 % verändert, gibt das EVD den neuen Referenzzinssatz bekannt, worauf der Mietzins im Rahmen der heute üblichen Überwälzungssätze erhöht bzw. gesenkt werden kann. Bei den derzeitigen Zinssätzen liegen die Anpassungsmöglichkeiten bei 3 % des Mietzinses.

Das EVD rechnet mit einer erstmaligen Veröffentlichung des besagten Referenzzinssatzes nicht vor September 2008. Bis dahin gilt für Mietzinsanpassungen aufgrund von Veränderungen des Hypothekarzinsatzes das bisherige Recht. Im Übrigen können Ansprüche auf Senkung oder Erhöhung des Mietzinses aufgrund von Hypothekarzinsatzänderungen, die vor der Veröffentlichung des Referenzzinssatzes erfolgt sind, auch nach diesem Zeitpunkt geltend gemacht werden.

Sie haben Fragen zum Mietrecht und/oder wünschen eine Beratung über Ihre Mietverhältnisse? Gerne stehen wir Ihnen mit unseren Mietrechts-Spezialisten und umfangreicher Erfahrung in sämtlichen Bereichen zur Verfügung.

Redinvest Immobilien AG

Guggistrasse 7

6002 Luzern

Telefon 041 317 05 00

info@redinvest.ch

www.redinvest.ch

Säule 3a – steueroptimiertes Sparen für Erwerbstätige neu fünf Jahre über das ordentliche Pensionsalter hinaus

Autor:



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

Wer über das ordentliche Pensionsalter hinaus arbeitet, soll weiterhin von den Vorteilen der Säule 3a profitieren. Der Bundesrat hat auf den 01. Januar 2008 die zugrundeliegende Verordnung über die steuerliche Abzugsberechtigung für Beiträge an anerkannte Vorsorgeformen (BVV3) entsprechend angepasst. Die Massnahme dient der Förderung der Arbeitsmarkteteiligung älterer Arbeitnehmer.

Bestimmungen

Neu müssen Arbeitnehmende bei einer Weiterbeschäftigung ihre Vorsorgegelder nicht mehr mit Erreichen ihres ordentlichen Pensionsalters beziehen, sondern können eine Aufschubszeit von maximal fünf Jahren (Frauen 69 Jahre, Männer 70 Jahre) beanspruchen. Während der Erwerbstätigkeit besteht die Möglichkeit, weitere Einzahlungen zu tätigen. Im Jahr, in dem die Erwerbsaufgabe erfolgt, kann letztmals der volle Betrag geleistet werden; vorteilhaft zu Beginn des Jahres.

Die Kriterien:

1. Erwerbstätige, die einer Einrichtung der beruflichen Vorsorge (2. Säule) angehören, 2008 maximal CHF 6'365.00.
2. Erwerbstätige, die keiner Einrichtung der beruflichen Vorsorge angehören, höchstens 20 % des Erwerbseinkommens, 2008 maximal jedoch CHF 31'824.00.

Steuerpflichtige, die weiterhin ihrer Pensionskasse (Ziffer 1) angehören – was von den jeweiligen Stiftungsregelungen abhängt – müssen bei der Einzahlung in die Säule 3a den sachdienlichen Nachweis erbringen. Wenn keine Beiträge mehr in eine Vorsorgeeinrichtung entrichtet werden, weil eine Rente (passive Zugehörigkeit) fliesst, kann bis 20 % Prozent des Erwerbseinkommens, jedoch für das Jahr 2008 maximal CHF 31'824.00, einbezahlt werden.

Der Abzug von Beiträgen an die Säule 3a bedingt grundsätzlich die Abrechnung eines Einkommens über die AHV (Ziffer 2). Ergibt sich eine Erwerbstätigkeit über das ordentliche Rentenalter hinaus, werden Einzahlungen auch zum Abzug zugelassen, wenn das diesbezügliche Einkommen von der Beitragspflicht (Freibetrag 2008 für AHV-Rentner CHF 16'800.00) befreit ist. Bei einer unselbständigen Erwerbstätigkeit berechnet sich das Nettoerwerbseinkommen aus dem Bruttoeinkommen minus der Versicherungsbeiträge an AHV/IV/EO/ALV/NBUV. Banken oder Versicherungen ziehen zur Prüfung Lohnabrechnungen, Arbeitsverträge oder Arbeitgeberbestätigungen bei. Für Selbständigerwerbende gilt der steuerlich bereinigte Saldo der Gewinn- und Verlustrechnung nach Abzug der AHV/IV/EO-Beiträge, wobei sich der Nachweis schwieriger präsentiert. Resultiert ein Verlust, entfällt die Beitragsmöglichkeit.

Steuerliche Ausflüsse

Zeichnet sich eine Weiterbeschäftigung über das ordentliche Rentenalter ab, sollten vor allfälligen Einzahlungen folgende Überlegungen angestellt werden:

- Bestehen noch Freizügigkeitskonti oder -policen?
- Wann sind Vorsorgegelder des Lebenspartners fällig?

Für beide Sachverhalte muss im Hinblick auf die Endbesteuerung progressionsmässig eine Koordination stattfinden. Ferner ist zu berücksichtigen, dass die Kantone wie auch der Bund bei der Endbesteuerung von Vorsorgegeldern unterschiedliche Praxen anwenden. Hierbei ist auch bei einem gleichzeitigen Kapitalbezug und einer Einzahlung in die Säule 3a, ein Augenmerk auf die steuerliche Auslegung im jeweiligen Wohnkanton zu richten. Die Luzerner Steuerweisungen halten beispielsweise fest: *Wird im selben Jahr eine Vorsorgeleistung in Kapitalform bezogen, wird der Abzug des Beitrages bis zur Höhe der bezogenen Kapitalleistung nicht gewährt, dafür aber nur die entsprechend reduzierte Kapitalleistung besteuert. Ausgenommen ist das Jahr, in dem die Erwerbstätigkeit beendet wird.*

Gerne nehmen wir für Sie die Abklärungen vor und beraten Sie in Ihrer Steuerplanung.

Autor:



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

Erstvermietung von Wohnbauten – eine spannende Herausforderung

Die konstant hohe Nachfrage an Mietwohnungen, insbesondere aber der Renditedruck der Investoren hat bewirkt, dass die Vermietung von Neubauwohnungen häufig auch ab Plan erfolgt. Die Mietinteressenten müssen sich oft für die Miete einer Wohnung entscheiden, bevor die Liegenschaft begehbar oder gar fertig gestellt ist, damit sich diese ihre «Wunschwohnung» sichern können. Der Erstvermieter ist deshalb gut beraten, die Vermietungsaktivitäten gründlich zu planen und die Vermietungsunterlagen leicht lesbar, unter Angabe der für die Mieterschaft wichtigen Informationen, zu gestalten. Sämtliche Details sind mit den zukünftigen Mietern vorgängig zu besprechen, damit es bei Bezug nicht zu negativen Überraschungsmomenten kommt. Um dies zu verhindern, arbeitet der professionelle Erstvermieter – nebst dem umfassenden theoretischen und praktischen Know How – mit standardisierten Arbeitsabläufen, um damit eine hohe Qualität gewährleisten zu können.

Genügend Personalkapazität mit grossem Engagement erforderlich

Obwohl die Zeichen für eine erfolgreiche Vermietung oftmals positiv stehen, darf nicht ausser Acht gelassen werden, dass die richtige Taktik, das richtige Vorgehen und der richtige Zeitpunkt des «Going Public» sehr wichtig sind, um den Erfolg auch wirklich und innert nützlicher Frist zu erreichen. Nebst einem grossen, kontinuierlichen Engagement bis zum jeweiligen Bezugstermin, bedingt es auch einer genügenden Personalkapazität und entsprechender Flexibilität. Zudem ist der Vorbereitung und der Ausarbeitung der Vermietungsunterlagen wie auch der Koordination der Vermietungs-Aktivitäten generell hohe Beachtung zu schenken.

Das erklärte Ziel des Erstvermieters ist, sämtliche zu vermietende Einheiten per Bezugstermin des jeweiligen Gebäudes vermietet zu haben. Dabei geht es dem seriösen Erstvermieter nicht in erster Linie darum, die Gebäude «zu füllen». Die Mieter werden sorgfältig ausgewählt, um das Risiko (Mieterwechsel, Leerstand usw.) für den Anleger zu minimieren, die Rendite zu optimieren und einen nachhaltigen Ertrag zu sichern.

Zwei aktuelle Erstvermietungsaufräge der Noetzli Immobilien AG

Stansstad – Seehof 3 – Bauherrin: Uertekorporation Stansstad

Im gehobenen Segment werden am Alpnachersee an idyllischer Wohnlage zwei moderne Mehrfamilienhäuser mit hellen, grosszügigen Grundrissen erstellt. Eingebettet in die naturbelassene Grünzone wird das Wohnen zum Erlebnis.

Bezugstermin: 1. Oktober 2008

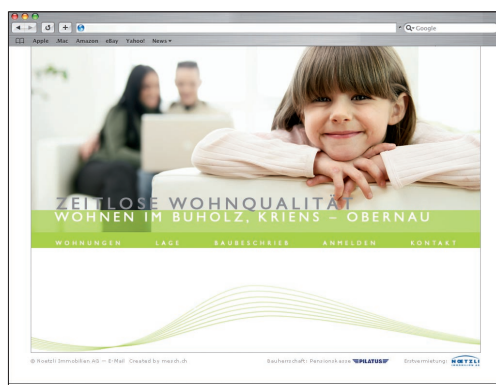
Internet: www.seehof3.ch (ab ca. Anfang April 2008)

Kriens-Obernau – Buholz – Bauherrin: Pensionskasse Pilatus Flugzeugwerke AG

Derzeit entstehen in Kriens-Obernau drei Wohnhäuser mit insgesamt 26 familienfreundlichen Wohnungen in zeitlos moderner Wohnqualität. Das attraktive Preis-Leistungsverhältnis ist überzeugend.

Bezugstermin: Ende 2008

Internet: www.buholz.ch (ab ca. Anfang April 2008)



Noetzli Immobilien AG

Mattstrasse 18

6052 Hergiswil

Telefon 041 632 53 53

Fax 041 632 53 50

info@noetzli.ch

www.noetzli.ch

In eigener Sache



Markus Steiner



Iwan Krummenacher



Fabienne Peter



Paul Bürgler



Uschi Kaulitz

Herzlich Willkommen

Am 3. Januar 2008 ist **Markus Steiner** in die Noetzli Immobilien AG eingetreten. Als Co-Geschäftsleiter ist er für den Bereich Immobilienbewirtschaftung verantwortlich. Dabei wird er einen massgeblichen Teil der Stockwerkeigentumsmandate betreuen. Markus Steiner ist seit mehr als 25 Jahren im Immobilien-Business tätig. Seine Kenntnisse der gesamten Immobilien-Dienstleistungspalette sind – basierend auf Ausbildung und Praxis – äusserst umfangreich. Als ehemaliger Geschäftsführer einer namhaften Immobilien-Treuhandfirma im Kanton Nidwalden kann er auf hervorragende Netzwerke und Kontakte im wirtschaftlichen wie im privaten Bereich zurückgreifen. Wir heissen Markus Steiner in unserem Team willkommen und freuen uns auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit.

Ebenfalls auf 1. Januar 2008 trat **Iwan Krummenacher** als Teamleiter in der technischen Liegenschaftenbewirtschaftung bei der Casag Immobilien AG ein. Er war bereits vorgängig in analoger Funktion im Kanton Zug tätig. Der 46jährige Iwan Krummenacher ist eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder und Immobilien-Bewirtschafter mit eidg. Fachausweis. Er hat ausserdem das Führungsnachdiplom FND Management College und das Diplom in Leadership und Management NDS HF erlangt. Wir freuen uns, mit Iwan Krummenacher eine weitere fachlich ausgezeichnete Persönlichkeit verpflichtet haben zu können.

Auf Jahresbeginn 2008 nahm **Fabienne Peter** ihre Tätigkeit in der technischen Liegenschaftenverwaltung der Redinvest Immobilien AG Luzern im Team von Marcel Grab auf. Die 25jährige hat ihre kaufmännische Ausbildung bei einer Immobilienfirma absolviert, wo sie bis zum Eintritt als Immobilien-Bewirtschafterin mit eidg. Fachausweis (2005 erlangt) arbeitete. Wir heissen sie ebenfalls herzlich willkommen und wünschen ihr bei uns eine interessante und befriedigende Tätigkeit.

Dienstjubiläen

10 Jahre: Anfang 1998 trat **Paul Bürgler** seine Stelle in der Sachwalterabteilung bei der Redinvest Finanz und Verwaltungs AG Luzern an. In der Zwischenzeit hat er das Luzerner Sachwalterpatent und Ende 2005 den Fachausweis für luzernische Steuerfachleute erlangt. Wir gratulieren Paul Bürgler zum 10jährigen Dienstjubiläum und danken ihm für seinen tollen Einsatz, die Treue und wünschen ihm auch in Zukunft Befriedigung bei seiner Arbeit und freuen uns auf die Fortsetzung der in jeder Hinsicht angenehmen Zusammenarbeit.

5 Jahre: Am 1. Februar 2003 ist **Uschi Kaulitz** in einem 50%-Pensum im Rechnungswesen bei der Redinvest Immobilien AG Luzern eingetreten. Als versierte Buchhalterin, ihrem grossen persönlichen Engagement und ihrer gewinnenden Art steht sie unserer geschätzten Kundschaft zur Verfügung. Wir danken ihr für die Firmentreue und wünschen ihr weiterhin viel Spass an der Arbeit.

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 80
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