



Sichere  
Zukunft mit  
Immobilien

Newsletter

April 2009

Autor:



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

## Immobilien – eine sichere Geldanlage

Immobilien sind noch immer eine der sichersten Geldanlagen. Und doch sinken in vielen Ländern die Preise für Wohnimmobilien, vielfach ausgelöst durch Hypothekarkredite an Wohneigentümer, die sich eigentlich eine solche Investition gar nicht hätten leisten können. Wie sind die Aussichten in der Schweiz? Nach Ansicht von Experten und aus unserer täglichen Erfahrung an der Verkaufsfrent sprechen unter anderem folgende Gründe **für Stabilität**:

- **Tiefe Hypothekar-Zinsen** | Das Zinsniveau für Hypothekarkredite liegt historisch tief. Es lohnt sich jetzt für Immobilien-Käufer, diese attraktiven Zinskonditionen für eine längere Dauer zu sichern.
- **Solide Finanzierung von Wohneigentum** | Heute profitieren wir in der Schweiz von der restriktiven Belehnungspraxis der Banken, welche die Fehler der frühen 90er-Jahre nicht wiederholt haben. Genügend Eigenkapital und eine genaue Prüfung der finanziellen Tragbarkeit verhindern Notverkäufe, welche in anderen Ländern zum Preisrutsch geführt haben.
- **Wohnen geniesst hohen Stellenwert** | Viele Menschen sind bereit, einen beachtlichen Betrag ihres Haushaltsbudgets für eine komfortable Wohnung aufzuwenden. Das zeigt sich auch am stetig steigenden Flächenbedarf (heute rund 46 m<sup>2</sup> je Person).
- **Eigenheim gleich Lebensziel** | Immobilien gelten als krisenfest und sicher. Auch darum steigt die Wohneigentumsquote kontinuierlich an, obwohl diese mit aktuell rund 40% im internationalen Vergleich immer noch tief ist. Für viele Menschen ist das Eigenheim nach wie vor ein wichtiges Lebensziel.
- **Zuwanderung** | Vor allem in Städten und Gebieten mit vielen Arbeitsplätzen hat die Zuwanderung die Nachfrage nach Wohnraum verstärkt und damit auch zu einer Verknappung des Angebots geführt. Es zeichnet sich jedoch eine leicht rückläufige Tendenz bei der Zuwanderung ab.
- **Weniger neue Wohnbauten** | Die wichtigsten Indikatoren wie Baugesuche und Baubewilligungen zeigen, dass sich neue Wohnbauten in den nächsten Jahren etwas reduzieren dürften. Zudem verteilt sich das zusätzliche Angebot regional sehr unterschiedlich.

Bisher konnten wir noch keinen nennenswerten Einbruch bei den Preisen für Wohneigentum feststellen. Was jedoch bei potenziellen Käufern zunimmt, ist die Bedenkzeit bis zum Kaufentscheid. Nach unserer Auffassung dürften sich die Preise für Wohnimmobilien in der Schweiz mehrheitlich stabil halten. Je nach Standort (Makro- und Mikrolage) sind aber auch weiterhin steigende Preise möglich. Dies bedingt aber, dass das angebotene Produkt perfekt auf die Bedürfnisse der Nachfrager abgestimmt sein muss.

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

## Energiesparender Liegenschaftsunterhalt – wo liegen die steuerlichen Anreize?

Autor:



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

Der rasante Ölanstieg 2008 löste bei vielen Liegenschaftsbesitzern einen Motivationsschub aus, ihre Immobilie hinsichtlich Energetik zu überprüfen und aufgeschobene Sanierungen anzugehen. Banken reagierten indem sie interessante Finanzierungsmodelle auf den Markt brachten. Wie sieht in diesem Kontext die fiskalische Seite aus?

### Der Reihe nach:

Dem Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden StHG ist zu entnehmen, dass bei Grundstücken im Privatvermögen die Kantone Abzüge für Umweltschutz, Energiesparen und Denkmalpflege vorsehen können. Es gilt folgende Regelung:

- Bei den Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, bestimmt das Eidgenössische Finanzdepartement in Zusammenarbeit mit den Kantonen, wie weit sie den Unterhaltskosten gleichgestellt werden können.
- Die nicht durch Subventionen gedeckten Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten sind abziehbar, sofern der Steuerpflichtige solche Massnahmen aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat.

Jeder Kanton kann somit in seinem Steuergesetz entsprechende Massnahmen verankern oder eben nicht. Der Kanton **Luzern** beispielsweise kennt bei den Kantons- und Gemeindesteuern weder für energiesparende- noch Umweltschutzmassnahmen eine Sonderregelung. **Nidwalden** dagegen begünstigt Auslagen für Massnahmen, welche zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen. Hierunter fallen: Sonnenenergie, Geothermie, mit oder ohne Wärmepumpen nutzbare Umgebungswärme, Windenergie, Biomasse inklusive Holz oder Biogas. Festzuhalten ist hierbei, dass durch das öffentliche Gemeinwesen geleistete Subventionsbeiträge abzuziehen sind.

Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, gelten bei der **direkten Bundessteuer** in einem bestimmten Umfang als abzugsfähige Unterhaltskosten, sofern die tatsächlichen Liegenschaftsunterhaltskosten geltend gemacht werden. Sie sind dem laufenden Unterhalt und dem Ersatz von Anlagen und Einrichtungen gleich gestellt. Einige Beispiele von Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung:

*Wärmedämmungen, energetisch bessere Fenster, Fugendichtungen, Ersatz von Rollläden und Jalousieläden, unbeheizte Windfänge, Ersatz des Wärmeerzeugers, ausgenommen davon durch ortsfeste Widerstandsheizungen, Anschluss an eine Fernwärmeversorgung, Wärmepumpen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, spezielle Messeinrichtungen und Regelungen, etc.*

Die entsprechende Abzugsquote beträgt in den ersten fünf Jahren nach Anschaffung der Liegenschaft 50 Prozent, nachher 100 Prozent. Der Abzug ist nur möglich, wenn die Investitionen in bereits bestehenden Gebäuden vorgenommen werden. Bei Neubauten bilden sie daher Anlagekosten.

Damit Sie eine «energetische» Sanierung steueroptimal abschliessen können, bedarf es einer gezielten Planung. Wichtig ist dabei, dass der Zustand einer Liegenschaft oder Wohnung vor den baulichen Eingriffen genau erfasst und dokumentiert wird. Diese Ist-Aufnahme hilft Ihnen bei allfälligen Veranlagungsdifferenzen. Losgelöst vom Energieaspekt ist auf die Steuerprogression zu achten, diese gilt es wenn immer möglich zu brechen.

Gerne unterstützen wir Sie bei der Planung Ihrer Liegenschaftsrenovation und bringen unsere Erfahrungen in der Steuerberatung ein.

**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:**

Gian-Andrea Prevost  
 Telefon 041 317 05 17  
 gian-andrea.prevost@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

**Redinvest Immobilien AG**

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

## Liegenschaften-Rechnungswesen – Outsourcing

**Was bedeutet Outsourcing?**

Outsourcing bezeichnet die Abgabe von Unternehmensaufgaben und –strukturen an Drittunternehmen. Teure oder selbst nicht effizient ausführbare Aufgaben, die ausserhalb des Kerngeschäfts liegen, gibt das Unternehmen an spezialisierte Dienstleister ab («Do what you can do best – outsource the rest»).

Die Hauptgründe für die Auslagerung von Aufgaben liegen vor allem darin, dass keine bestehenden Ressourcen in Form von qualifiziertem Personal vorhanden sind und das nötige Fachwissen fehlt. Zudem will man sich vor allem auf die Kernaufgaben konzentrieren, um somit gezielter auf die Kundenbedürfnisse eingehen zu können. Nicht zu vergessen ist die finanzielle Seite. Durch geschickte Auslagerung der Arbeiten können die Kosten reduziert werden und es sind keine neuen Investitionen zu tätigen. Neben der besseren Zuordnungsmöglichkeit der Aufwendungen ist das Kosten- und Leistungsverhältnis besser zu kontrollieren. Diese Ausgaben sind langfristig genauer planbar.

Die häufigsten Beispiele von Outsourcing findet man vor allem in den Bereichen Sicherheitsdienst, Reinigung, Buchhaltung, Personaladministration und IT/EDV.

**Unser Angebot**

Unsere Firma bietet Ihnen im Bereich Liegenschaftsbuchhaltung eine umfassende Dienstleistung an. Durch unsere gut ausgebildeten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, unsere Erfahrung und das vorhandene Know-how sind wir in der Lage, Ihnen einen optimalen Service zu bieten. Folgende Aufgaben übernehmen wir für Sie:

- Erfassung und Bewirtschaftung sämtlicher Bestandes- und Vertragsdaten aufgrund der zur Verfügung gestellten Unterlagen
- Sollstellen und Inkasso der Mietzinse
- Debitorenüberwachung, Durchführung des Mahn- und Betreibungswesens
- Erstellung der Heiz- und Nebenkostenabrechnung
- Rechnungen prüfen, kontieren, bezahlen und verbuchen
- Buchführung über sämtliche Einnahmen und Ausgaben, Kreditorenzahlungen
- Erstellen des Jahresabschlusses (Gestaltung nach individuellen Wünschen der Kunden)
- Ausarbeitung von Budgets
- etc.

Natürlich bieten wir Ihnen nicht nur die Buchhaltung rund um Ihre Liegenschaft an, sondern erledigen für Sie zum Beispiel auch Ihre Geschäftsbuchhaltung. Wir passen uns Ihren Bedürfnissen an und garantieren Ihnen eine professionelle Arbeitsausführung.

Zu unseren Kunden gehören private Liegenschaftsbesitzer, Baugenossenschaften, Miteigentümergeinschaften und auch mehrere Shopping-Center.

**Wie sieht es bei Ihnen aus?**

Fehlen Ihnen die nötigen Ressourcen? Wollen Sie Kosten sparen und sich vermehrt auf Ihre Kernaufgaben fokussieren? Zögern Sie nicht mit uns Kontakt aufzunehmen. Gerne stehen wir Ihnen mit unserem motivierten Team bei Fragen rund um Ihre Liegenschaft zur Verfügung.



**Stefan Kuchler**



**Yolanda Niederer**



**Angelika Wanner**



**Christa Kilchmann**



**Sonja Linggi-Naef**



**Sabrina Steffen**



**Karin Mühlebach**

## In eigener Sache

### Prüfungserfolge

Drei engagierte Mitarbeitende haben die Prüfung Basiskompetenz SVIT Schweiz erfolgreich bestanden. Es sind dies: **Stefan Kuchler** (Redinvest Immobilien AG Stans), **Yolanda Niederer** (Redinvest Immobilien AG Luzern) und **Angelika Wanner** (Redinvest Immobilien AG Schötz).

Diese Prüfung stellt für die Kandidaten eine echte Herausforderung dar, denn sie müssen sich in relativ kurzer Zeit ein breites Wissen aneignen. Für die bereits in Angriff genommene Fortsetzung ihrer Ausbildung zur Erlangung des eidgenössischen Fachausweises in der Immobilien-Bewirtschaftung wünschen wir viel Durchhaltevermögen und Erfolg.

Wir sind stolz, so aktive, erfolgreiche junge Berufsleute in unserem Immobilien-Team zu wissen und freuen uns auf eine weiterhin angenehme Zusammenarbeit.

### Dienstjubiläen

**Christa Kilchmann** trat am 1. Januar 1999 in unsere Firma ein und konnte somit Anfang Jahr ihr 10jähriges Dienstjubiläum bei der Redinvest Immobilien AG Luzern begehen. Als Fachfrau für Finanz- und Rechnungswesen mit eidg. FA ist sie für eine ganze Reihe Mandatsbuchhaltungen verantwortlich. Wir danken Christa Kilchmann für ihre Firmentreue und wünschen ihr weiterhin beste Befriedigung bei ihrer Arbeit.

**Sonja Linggi-Naef** trat am 1. Februar 1999 in die damalige Retim Immobilien AG in Schötz als Immobilienbewirtschafterin ein. Seit ihrem Familienzuwachs arbeitet sie im Teilzeitpensum als Verantwortliche des Immobilienrechnungswesens und als Bewirtschafterin von Stockwerkeigentum bei der Redinvest Immobilien AG in Schötz.

### Neueintritte

Am 1. Januar 2009 hat **Sabrina Steffen**, Egolzwil, ihre Stelle als Sachbearbeiterin im Bereich Bewirtschaftung bei der Redinvest Immobilien AG in Schötz angetreten. Sabrina Steffen kommt sozusagen aus dem eigenen Hause, hat sie doch von 2004 – 2007 ihre kaufmännische Lehre bei der Redinvest Immobilien AG in Sursee absolviert.

Als ganz aktuellen Neueintritt dürfen wir **Karin Mühlebach** aus Schenkon vorstellen. Frau Mühlebach ist ab 1. April 2009 die freundliche Stimme am Telefon / Empfang bei der Redinvest Immobilien AG in Sursee.

Wir begrüssen unsere «neuen» Damen ganz herzlich im Redinvest-Team und wünschen ihnen viel Spass und Erfolg bei der interessanten Arbeit.

**redinvest**

Redinvest Immobilien AG

**Luzern**  
Guggistr. 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**  
Luzernerstr. 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

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

**casag**

Casag Immobilien AG

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