



Immobilienkauf /  
-verkauf:  
«Wenn nicht jetzt,  
wann dann?»

Newsletter

Februar 2012

**Autor:**



Daniel Rölli  
Telefon 041 926 70 50  
daniel.roelli@redinvest.ch

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



## Gesundheitscheck Immobilienmarkt

Als Immobilienfirma gehört es sich nicht, von einer Überhitzung am Immobilienmarkt zu sprechen. Zumal die Hypotheken historisch tief sind, jährlich bis zu 70'000 neue Einwanderer in die Schweiz kommen und der Immobilienmarkt in fast allen Preissegmenten floriert. Mancher fragt sich da: «Wenn nicht jetzt eine Immobilie kaufen, wann dann?»

Renditeliegenschaften werden an besten Lagen teilweise unter einer Bruttorendite von 4% gekauft, obwohl noch vor wenigen Jahren Bruttorenditen von 6% als normal betrachtet worden sind. Sicher dürfen bei dieser Aussage die Lage, die Nachbarschaft, die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, die steuerlichen Aspekte, der aufgestaute Unterhalt und die Marktverhältnisse in der Region nicht vergessen werden. Doch Übertreibungen im Immobilienmarkt fanden punktuell statt. Institutionelle und auch private Anleger sind teilweise mit Eigenkapitalrenditen (inkl. Risiko) unter 2.5% zufrieden. Gemäss neusten Studien sind vor allem die Region Genfersee, das Oberengadin, die Region um Zürich und Zug davon betroffen.

Im Wohnungsmarkt werden vor allem zentrale Lagen bevorzugt. Ältere aber auch jüngere Menschen wollen am Puls des Geschehens leben. Dazu gehören auch die Regionen Sursee und Luzern. Doch Achtung, jede Sonnenseite hat ihre Schatten. Bei einer hohen Nachfrage können teilweise überhöhte Preise verlangt werden. Was passiert bei: Einem Zinsanstieg? Einer Abnahme der Zuwanderer? Einer steigenden Arbeitslosenquote? Alle diese Szenarien könnten einmal eintreffen. Doch zu welchem Zeitpunkt, in welcher Region und in welchem Tempo kann niemand mit Bestimmtheit sagen. Am ehesten lassen sich diese Kriterien nur bei einer genauen, nachhaltigen und vorausschauenden Betrachtung analysieren, wobei diverse Annahmen getroffen werden müssen. Eines kann jedoch heute schon gesagt werden: Bei steigenden Zinsen werden vor allem periphere Lagen als erstes unter Preisdruck geraten. Sei es bei Renditeliegenschaften oder auch im Wohneigentum.

Wir raten potentiellen Käufern oder Verkäufern, die jeweilige örtliche Marktsituation, die Materialisierung, die Grundrisse, allfällige Nutzungsreserven, geplante Einzonungen in der Gemeinde oder Anpassungen der Ausnutzungsziffern genau zu analysieren und die Liegenschaft «gesund» zu finanzieren.

Zählen Sie auf unsere Erfahrung. Wir helfen Ihnen, einen Entscheid zum richtigen Zeitpunkt zu treffen.

## Steuerallerlei – was ändert mit der Steuerdeklaration 2011

Autor:



Paul Bürgler  
Telefon 041 317 05 56  
paul.buergler@redinvest.ch

Mit Vorliegen der Steuerdeklarationsformulare drängen sich unweigerlich Fragen auf; was ist neu, wie sieht meine zukünftige Steuerbelastung aus? Den Fokus richten wir auf die direkte Bundessteuer sowie die Steuerpflicht im Kanton Luzern:

### Direkte Bundessteuer

Erstmals gelangt der Elterntarif zur Anwendung. Er sieht im Wesentlichen vor, dass für die Steuerberechnung der Tarif für verheiratete Personen als Basis dient und von der geschuldeten Steuer CHF 250 pro Kind oder unterstützte Person zum Abzug gelangt. Vorausgesetzt wird, dass Steuerpflichtige mit Kindern oder unterstützungsbedürftigen Personen im gleichen Haushalt zusammenleben und ihren Unterhalt zur Hauptsache bestreiten. Familien, deren Kinder fremd betreut werden, profitieren neu von einem Abzug über maximal CHF 10'000 pro Kind. Die Regelung gilt für jedes Kind unter 14 Jahren. Daneben wurden zum Ausgleich der kalten Progression der Zweitverdiener-, Verheirateten-, Kinder- und Unterstützungsabzug erhöht. Die Aufzählung ist noch dahingehend zu ergänzen, dass ab 2011, wie bei den Kantons- und Gemeindesteuern, Parteispenden abzugsfähig sind. Die Partei muss entweder im Parteienregister eingetragen sein, im jeweiligen kantonalen Parlament vertreten sein oder bei den letzten Parlamentswahlen mindestens drei Prozent der Stimmen erreicht haben. Es besteht jedoch eine Beschränkung von maximal CHF 10'000.

### Kanton Luzern

Mit der Veranlagungsperiode 2011 sinkt die steuerliche Höchstbelastung für natürliche Personen. Will heissen, dass der Gesamtbetrag der Einkommenssteuer (Staats-, Gemeinde- und Kirchensteuer) 22.8% (Tarif Alleinstehend) respektive 22.4% (Tarif Familie) des im Kanton Luzern steuerbaren Einkommens nicht übersteigen darf. Bis anhin lag die Grenze bei 23%. Die Reduktion bei der Vermögenssteuer beläuft sich auf 0.3 Promille. Die maximale Belastung beträgt gesamthaft 3 Promille des im Kanton Luzern steuerbaren Vermögens. Eine Entlastung ergibt sich auch bei der Besteuerung zu den Maximalansätzen (beschränktsteuerpflichtige mit Wohnsitz im Ausland). Der Einkommenstarif Alleinstehende reduziert sich um 0.4% auf neu 5.7%, der Familientarif um 0.3 % auf 5.6%.

Bei den Kantons- und Gemeindesteuern gelangt erstmals der Begriff «Eigenbetreuungsabzug» zur Anwendung. CHF 2'000 für bis 15-jährige Kinder sind dabei zulässig. Weiterhin abziehbar bleiben die Fremdbetreuungskosten, die infolge Berufstätigkeit oder schwerer Erkrankung der das Kind betreuenden Person anfallen. Bei einer Fremdbetreuung infolge Berufstätigkeit beträgt der Abzug zusammen mit dem Eigenbetreuungsabzug im Maximum CHF 6'700. Werden die Eltern getrennt besteuert und beide erfüllen die Voraussetzungen für den Eigenbetreuungsabzug, steht jedem Elternteil eine Reduktion von CHF 1'000 zu. Leben die Eltern im Konkubinat ohne gemeinsame elterliche Sorge und Unterhaltszahlungen ist eine Teilung des Abzugs nicht möglich. Dieser entfällt vollumfänglich auf die Person mit der elterlichen Sorge. Getrennt lebende, geschiedene und ledige Eltern mit zwei separaten Haushalten werden ab der Steuerperiode 2011 der allgemeine Kinderabzug, der Versicherungsabzug für Kinder sowie der Vermögenssteuerfreibetrag für Kinder beiden Elternteilen je zur Hälfte zugewiesen, falls keine Unterhaltsbeiträge für die Kinder geltend gemacht werden.

Wer 2011 Ergänzungsleistungen zur AHV oder IV bezogen hat, in einem Heim wohnt oder auf wirtschaftliche Sozialhilfe angewiesen ist und das Reinvermögen weniger als CHF 37'500 (Alleinstehende) bzw. CHF 60'000 (Verheiratete) besitzt, kann ein Erlassgesuch stellen. Betreuen Sie betagte Personen, lohnt sich eine tiefergehende Betrachtung.

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

## Revision des Immobiliarsachenrechts

**Autor:**



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

Am 1. Januar 2012 trat eine Teilrevision des Immobiliarsachenrechts in Kraft. Die nachfolgenden Ausführungen enthalten einen Überblick über einige wichtige Neuerungen.

### Register-Schuldbrief

Bei der Errichtung eines Schuldbriefs wurde bisher zwingend ein Pfandtitel als Wertpapier in Papierform ausgestellt. Neu besteht nun die Möglichkeit, einen sogenannten Register-Schuldbrief zu erstellen. Dieser entsteht mit der Eintragung im Grundbuch und lautet auf den Namen des Gläubigers oder des Grundeigentümers. Eine Verbriefung in Form eines Wertpapiers erfolgt nicht. Die Übertragung des Schuldbriefs geschieht durch Eintragung des neuen Gläubigers im Grundbuch gestützt auf eine schriftliche Erklärung des bisherigen Gläubigers. Die Papier-Schuldbriefe bleiben weiterhin rechtsgültig. Sie können nach wie vor beantragt werden. Vor dem 31. Dezember 2011 errichtete Papier-Inhaberschuldbriefe lassen sich durch eine gemeinsame schriftliche Erklärung des Grundeigentümers und der am Schuldbrief Berechtigten jederzeit in einen Register-Schuldbrief umwandeln. Die Vorteile des Register-Schuldbriefes gegenüber dem Papier-Schuldbrief liegen hauptsächlich darin, dass kein Verlustrisiko mehr besteht, die Kosten geringer sind, der Name des Gläubigers stets bekannt ist und die Übertragungsmodalitäten relativ einfach ausgestaltet sind. Neu muss im Übrigen die Errichtung eines Schuldbriefs immer öffentlich beurkundet werden. Die bisherige Möglichkeit durch schriftliche Erklärung einen auf den Namen des Grundeigentümers lautenden Schuldbrief zu errichten, besteht nicht mehr.

### Bauhandwerkerpfandrecht

Die Frist zur Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts beträgt neu vier statt drei Monate. Der Kreis der berechtigten Handwerker wurde etwas erweitert. Demzufolge können auch Handwerker im Bereich Abbrucharbeiten, Gerüstbau und Baugrubensicherung ein Pfandrecht eintragen lassen. Ist ein Mieter oder Pächter Auftraggeber der Arbeiten, so hält nun das Gesetz ausdrücklich fest, dass ein Bauhandwerkerpfandrecht nur eingetragen werden kann, wenn der Grundeigentümer den entsprechenden Arbeiten zugestimmt hat.

### Dienstbarkeitsrecht

Alle nach dem 1. Januar 2012 abgeschlossenen Dienstbarkeitsverträge müssen öffentlich beurkundet werden. Bei Baurechtsverträgen können neu sämtliche Vertragsbestimmungen, insbesondere auch die Bestimmungen über den Baurechtszins, im Grundbuch vorgemerkt werden. Sind mehrere Berechtigte gestützt auf die gleiche Dienstbarkeit an einer gemeinschaftlichen Vorrichtung beteiligt (z.B. gemeinsame Heizungsanlage), kann eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung abgefasst und im Grundbuch eingetragen werden. Zudem kann vereinbart und im Grundbuch vorgemerkt werden, dass die einzelnen Berechtigten während maximal 30 Jahren nicht auf die Dienstbarkeit verzichten können. Damit lässt sich verhindern, dass einzelne Eigentümer sich der Unterhaltspflicht durch Verzicht auf die Dienstbarkeit entziehen.

### Weitere Neuerungen

Miteigentum: Bisher verlangte eine Änderung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung einer Miteigentümergeinschaft die Zustimmung aller Miteigentümer. Neu können die Miteigentümer eine Änderung mit Mehrheitsbeschluss vorsehen. Zudem kann die Aufhebung des Miteigentums neu für die Dauer von 50 Jahren (bisher 30 Jahre) vereinbart werden.

Stockwerkeigentum: Die Wertquoten mussten bisher in Hundertstel oder Tausendstel angegeben werden. Neu sind beliebige Bruchteile zulässig.

Vertretungsverhältnisse: Neu ist es möglich, dass die Vertreter der Grundeigentümer im Grundbuch angemerkt werden (z.B. ein Willensvollstrecker oder der Verwalter einer Stockwerkeigentümergeinschaft). Die Zustellungen des Grundbuchamtes erfolgen in diesem Fall an den im Grundbuch angemerkten Vertreter.

### Redinvest Immobilien AG

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



Guido Müller



Corinne Weber



Michael Eiholzer



Sabrina Steffen



Lars Gabriel



Roger Heimo



Adriana Murer



Fabienne Jost-Peter



Yolanda Bürlimann-Niederer

## Redinvest persönlich

### Luzern

Im November 2011 konnte **Guido Müller** sein 10-jähriges Dienstjubiläum feiern. **Lars Gabriel** schloss seine Ausbildung als Immobilien-Vermarkter mit eid. Fachausweis erfolgreich ab. **Roger Heimo**, 24-jährig, aus Emmen, Immobilien-Bewirtschafter mit eid. Fachausweis, trat anfangs November für die Bereiche Immobilien-Bewirtschaftung, -Bewertung und -Beratung ein. Nach ihren Babypausen meldeten sich **Adriana Murer**, **Fabienne Jost-Peter** und **Yolanda Bürlimann-Niederer** im Herbst, bzw. anfangs Jahr wieder zurück. Sie stehen unseren Kunden als Bewirtschafter- und Buchhalterinnen in einem Teilzeitpensum zur Verfügung.

### Stans

**Monika Keiser** erlangte mit Bravour ihr Diplom als Immobilien-Bewirtschafterin mit eid. Fachausweis. Für die Leitung des Bereichs Immobilien-Vermarktung konnten wir auf den 1. Januar 2012 **Corinne Weber**, 32-jährig, aus Hergiswil, verpflichten. Neben ihren Fachausbildungen als Immobilien-Vermarkterin und -Bewirtschafterin mit eid. Fachausweis verfügt sie auch über eine grosse, praktische Erfahrung und profunde Marktkenntnisse in unserer Region.

### Sursee und Schötz

**Michael Eiholzer** (Sursee) und **Sabrina Steffen** (Schötz) haben die Prüfung als Immobilien-Bewirtschafter/in mit eid. Fachausweis mit Erfolg bestanden. **Sabrina Schmidiger**, 26-jährig, kehrte auf den 1. Februar zurück. Sie absolvierte 2002-2005 ihre Lehrzeit bei der Redinvest Sursee. Zwischenzeitlich erlangte sie den eid. Fachausweis als Immobilien-Bewirtschafterin.

Seit dem 1. Januar verstärkt **Daniel Rölli**, 38-jährig, unser Team. Er stammt aus Willisau und steht unseren Kunden als ausgewiesener Schätzungsexperte SEK/SVIT zur Verfügung. Mit seinen Ausbildungen zum Immobilien-Bewerter und -Bewirtschafter mit eid. Fachausweis sowie Bauführer SBA vereint er zusätzliche Kompetenzen.

Wir gratulieren dem Dienstjubiläum sowie allen Prüflingen und wünschen weiterhin viel Freude an ihrem Beruf. Die «Neuen» und die Wiedereinsteigerinnen heissen wir im Redinvest-Team ganz herzlich willkommen.



Monika Keiser



Sabrina Schmidiger



Daniel Rölli

### 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. 41  
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 Finanz und Verwaltungs AG

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

### Casag Immobilien AG

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