

Verkaufen oder behalten? Wohnen im Alter



Thomas Peter
Geschäftsführer | Mitinhaber
T 041 317 05 00
thomas.peter@redinvest.ch

Redinvest | Luzern

Irgendwann in der zweiten Hälfte des Erwerbslebens stellen sich Fragen zur persönlichen Wohn- und Lebenssituation im Alter. Mit dem Näherrücken des Pensionsalters nimmt deren Bedeutung zu. Persönliche Aspekte beeinflussen den Entscheidungsprozess. Gestützt auf unsere Erfahrungen können sich zusammenfassend folgende Fragen ergeben:

■ Im Alter behalten oder verkaufen?

Wenn die zeitliche und körperliche Belastung mit Haus und Garten ein vernünftiges Mass nicht überschreitet und die Wohnkosten die Einkommensreduktion wenigstens aufheben: Behalten und selber bewohnen.

■ **Vom Einfamilienhaus in Eigentumswohnung?** Ein Neuanfang nach dem Auszug der Kinder mit einer zentral gelegenen Eigentumswohnung kann eine ideale Lösung sein. Ein (Teil)-Aufschub der Grundstückgewinnsteuer ist dabei gut regelbar.

■ Im Alter ein Eigenheim erwerben?

Wenn genügend Kapital vorhanden und die Tragbarkeit gegeben ist, gibt es mit den derzeit günstigen Finanzierungsmöglichkeiten kaum etwas, was dagegen spricht.

■ Nach 65 mieten oder doch kaufen?

Entscheidend ist, dass das Objekt Ihre Ansprüche an das Wohnen ideal erfüllt. Ist genügend Geld für den Lebensunterhalt vorhanden und sind die erbrechtlichen Folgen geregelt, ergeben sich ideale Voraussetzungen für einen Kauf.

Frühzeitig die eigene Situation und die Wünsche für das Wohnen im Alter prüfen, empfiehlt sich immer.

Unsere Spezialisten beraten Sie «raumhaft kompetent» in allen Belangen rund um Ihre Immobilie.



Steuerwesen

Wechselpauschale nun auch in Luzern



Paul Bürgler
Pat. Sachwalter
T 041 317 05 50
paul.buergler@redinvest.ch

**Redinvest Finanz und
Verwaltungs AG** | Luzern

Im November 2012 entschied die Luzerner Regierung, ab der Steuerveranlagungsperiode 2013 beim Liegenschaftsunterhalt die Wechselpauschale bei den Kantons- und Gemeindesteuern ebenfalls zuzulassen. Da ein Bundesgerichtsentscheid hierfür den Ausschlag gab, kann die neue Praxisauslegung bereits für die Steuereingabe 2012 sowie für noch offene Veranlagungen angewendet werden.

Jährliches Wahlrecht

Wie bei der direkten Bundessteuer erhält der Steuerpflichtige zukünftig die Möglichkeit, entweder die effektiven Aufwendungen oder den Pauschalabzug geltend zu machen. Die Abzugssätze betragen dabei 10 % des Brutto-Mietertrages bzw. des steuerbaren Mietwertes von Gebäuden, deren Erstellungsjahr zu Beginn der Steuerperiode nicht mehr als 10 Jahre zurückliegt oder 20 % bei älteren Immobilien. Für die Veranlagungsperiode 2012 werden die höheren Luzerner Pauschal-sätze von 15, 25 und 33 ⅓% nochmals zugelassen.

Zu beachten

Die effektiven Liegenschaftsaufwendungen sind nach Werterhalt bzw. Wertvermehrung aufzuschlüsseln. Zu den Unterhaltskosten gehören alle Aufwendungen, welche wiederkehren und bereits Bestehendes im bisherigen Zustand erhalten, ersetzen und die notwendig sind, um die Liegenschaft in ertragsfähigem Zustand zu halten. Zu den nicht abzugsfähigen Aufwendungen zählen alle Ausgaben, durch die etwas Neues geschaffen wird. Sie haben einen wertvermehrenden Charakter und wirken sich bei einem Verkauf auf die Grundstückgewinnsteuerdeklaration aus.

Gezielt planen

Stehen grössere Unterhalts- und Sanierungsarbeiten an, sind diese zu analysieren und steuertechnisch zu planen. Nebst der bereits erwähnten Abgrenzung zwischen Werterhalt und Wertvermehrung spielt der zeitliche Aspekt eine grosse Rolle. Die Aufwendungen sollten wenn immer möglich auf verschiedene Perioden verteilt werden. Sie können so die Steuerprogression brechen. Diesen Ausführungen muss besonders bei der fremdvermieteten Immobilie nachgelebt werden. Ein Verlust aus der Liegenschaftsrechnung kann wohl mit den übrigen Einkommensziffern verrechnet werden; ein negativer Überschuss verfällt bzw. kann nicht in die nachfolgende Veranlagungsperiode vorgetragen werden.

Gut geordnet

Die Rechnungen sind geordnet abzulegen und aufzubewahren. Speziell hervorzuheben ist, dass im Kanton Luzern die Gebäudeunterhaltskosten in jenem Jahr abzugsfähig sind, in dem diese bezahlt werden. Andere Kantone (z.B. NW) beziehen sich auf das Rechnungsdatum. Mit einer konsequenten Aktenablage, darunter fallen auch die Stammunterlagen der Immobilie, erreichen Sie nicht nur eine Vereinfachung bei der jährlichen Steuerdeklaration, sondern schaffen auch die Basis für ein allfällig späteres Grundstückgewinnsteuerverfahren. Ihre Bemühungen werden Früchte tragen.

Unsere Sachwalter unterstützen Sie und helfen Ihnen, die Planung umzusetzen.

«Aemättlipark» Stans

Erstvermietung: Erfolgreich unterwegs



Corinne Weber
Bereichsleiterin Vermarktung
T 041 632 53 53
corinne.weber@redinvest.ch

Redinvest | Stans



Mirjam Vonwil-Käslin
Vermarkterin
T 041 632 53 53
mirjam.vonwil@redinvest.ch

Redinvest | Stans

Stans präsentiert sich attraktiv. Der Nidwaldner Kantonshauptort ist daher in den letzten Jahren stark gewachsen. Den Wunsch nach einem Leben im Zentrum, nahe der Arbeit und doch im Grünen mit Blick auf die Bergwelt erfüllt der «Aemättlipark» in jeder Beziehung.

Bilderbuchstart

Seit dem Sommer 2012 entsteht die Überbauung mit 40 Wohnungen und rund 1'200 m² Gewerbefläche. Dank der guten Vorbereitung aller Projektbeteiligten, einem planmässigen Baufortschritt und der zentralen Lage überzeugt das überaus breit gefächerte und individuelle Angebot von 2 ½ bis 5 ½ Zimmerwohnungen und Gewerberäumen. Es entsteht ein attraktiver Mietermix. Die Fertigstellung ist auf Ende 2013 geplant.

Rege Nachfrage

Bereits vor dem offiziellen Vermarktungsstart im Oktober 2012 erhielten über 200 Interessenten die Vermietungsunterlagen. Das ausgelöste Echo war gross. Die Gründe sind vielschichtig:

- einzigartige Aussenbereiche (Gartensitzplätze, Terrassen, Balkone);
- unterschiedliche Grundrisse;
- zentral gelegen in Stans, nahe Länderpark und Dorfzentrum, nahe öffentlicher Verkehrsmittel;

- heller, qualitativ hochwertiger Ausbau;
- jede Wohnung mit Waschmaschine und Tumbler im Reduit;
- grüne und kinderfreundliche Umgebung. Von den 40 Wohnungen sind bereits 35 vermietet!

Klare Trennung

Die beiden länglichen, modernen Gebäudeteile fügen sich wunderbar in die bestehende Wohnlandschaft ein. Das attraktive Gewerbegebäude entlang der Stansstaderstrasse schafft eine klare Trennung vom Wohnbereich. Die Büroflächen im 1. und 2. OG sind bereits vermietet und für die Laden-/ Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss besteht eine rege Nachfrage.

Arbeiten Hand in Hand

Das Projekt «Aemättlipark» beweist, dass eine gute Planung und Vorbereitung zum Erfolg führen. Unsere Vermarktungsspezialisten konnten von Anfang an auf eine konstruktive und zielorientierte Zusammenarbeit mit dem Bauherrn Grapha Immobilien AG, dem Architektenteam der Unit Architekten AG, beide in Hergiswil NW domiziliert, sowie der Werbefirma bucherdtp gmbh aus Stans zählen.

www.aemättlipark.ch



persönlich

Die Mitarbeitenden der Redinvest

Wir jubilieren und gratulieren in Luzern,

Paul Bürgler feierte zu Jahresbeginn sein 15-Jahr-Jubiläum. Als patentierter Sachwalter steht er unserer Kundschaft in den Bereichen Steuern und Erwachsenenschutzrecht zur Seite.

Uschi Kaulitz blickt seit dem 1. Februar auf 10 Dienstjahre zurück. Sie betreut in einem Teilzeitpensum verschiedene Liegenschaftsbuchhaltungsmandate.

Hugo Odermatt vertiefte seine Bewerberkenntnisse und erlangte mit Bravour den Hochschulabschluss als Immobilienbewerter DAS FH.

in Stans,

Markus Steiner trat anfangs 2008 in die Geschäftsleitung Stans ein. Dank seiner grossen Erfahrung und seinem Engagement erarbeitete er sich rasch das

Vertrauen von Kunden und Verwaltungsrat. Den Kunden steht er vor allem als Stockwerkeigentumsspezialist zur Verfügung.

Wir begrüßen in Sursee,

Corinne Gloor verstärkt seit dem 1. Januar in einem Teilzeitpensum den Bereich Empfang/Sekretariat.

in Luzern,

Rahel Fabris ergänzt seit anfangs Februar als Immobilien-Bewirtschafterin eidg. FA unser Kompetenzzentrum Bewirtschaftung.

Wir danken den Jubilaren für ihren geleisteten Einsatz und wünschen im Beruf wie auch in privater Hinsicht alles Gute. Die «Neuen» heissen wir bei Redinvest herzlich willkommen.



Paul Bürgler | Luzern



Uschi Kaulitz | Luzern



Hugo Odermatt | Luzern



Markus Steiner | Stans



Corinne Gloor | Sursee



Rahel Fabris | Luzern

Kontakt

Redinvest Immobilien AG | www.redinvest.ch

T 041 317 05 00 | luzern@redinvest.ch

T 041 632 53 53 | stans@redinvest.ch

T 041 926 70 50 | sursee@redinvest.ch

T 041 984 01 21 | schoetz@redinvest.ch

T 041 970 46 00 | willisau@redinvest.ch

Redinvest Finanz und Verwaltungs AG

T 041 317 05 50 | info@redinvest.ch