

«50 Jahre» Stockwerkeigentum ein bewährtes Eigentumsmodell will gepflegt sein



Luzia Bärtschi
Bereichsleiterin STWE
T 041 317 05 00
luzia.baertschi@redinvest.ch

Redinvest | Luzern

von Bedenken zur Anerkennung

Anfangs 1965 fand das Stockwerkeigentum die Aufnahme ins Schweizerische Zivilgesetzbuch ZGB. Wirtschaftliche, aber auch emotionale Vorbehalte prägten die Anfangsjahre. Die weitere Entwicklung erforderte auf allen Ebenen Überzeugungsarbeit. Heute, nach über 50 Jahren, ist das Stockwerkeigentum in der Schweiz etabliert. Und: Erfreut sich nach wie vor einer steigenden Beliebtheit.

Betreuung erfordert Kompetenzen

Die Verwaltung und Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum ist eine herausfordernde Aufgabe, wenn nicht sogar die anspruchsvollste für einen Immobilien-Dienstleister. Es gilt, die unterschiedlichen Ansichten, Interessen und persönlichen Standpunkte mehrerer Eigentümer zu zweckmässigen, gemeinschaftlich getragenen und werthaltenden sowie wertsteigernden Lösungen zu vereinen. Vor allem dann, wenn die Objekte über

40- bis 50-jährig und damit sanierungsbedürftig werden.

Fachkammer gibt Standards vor

Die Fachkammer Stockwerkeigentum des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft SVIT hat die Herausforderungen erkannt und sich zum Ziel gesetzt, die Reputation der Bewirtschafter zu stärken. Ihren Aufgaben mehr Attraktivität zu verleihen. Ergänzend stellt die Fachkammer den Mitgliedern entsprechende Bildungsangebote zur Verfügung.

Fachkompetenz im Alltag

Pflege und Vertiefung von Fachwissen sind für uns zentral. Die Mitgliedschaft in der Fachkammer Stockwerkeigentum stellt somit ein Gütesiegel für die besondere Qualität rund um Fragen des Stockwerkeigentums dar. An unseren sechs Standorten stehen Ihnen versierte Fachpersonen zur Seite.



Stockwerkeigentum – eine Herausforderung wer konsequent plant, profitiert



Luzia Bärtschi

Bereichsleiterin Stockwerkeigentum
T 041 317 05 00
luzia.baertschi@redinvest.ch

Redinvest | Luzern

Erwerb löst Betreuung aus

Den Kauf einer Eigentumswohnung definieren nach wie vor viele als eines ihrer persönlichen Lebensziele. Sie sind bereit, mit dem Stockwerkeigentum einen Miteigentumsanteil an einem Gebäude zu erwerben. Damit verfügen sie über die Nutzungsrechte und gehen mit meistens unbekanntenen Personen eine Zweckgemeinschaft ein.

Der Wohnungsbezug bildet einen Meilenstein, welcher zu geniessen ist. Doch: Parallel zur Freude läuft bereits der Alterungsprozess der Immobilie. Ihn mit seinen Problemfällen zu kennen, erfordert eine zielstrebige Planung.

Problemfall Erneuerungsfonds

Die Kosten für die Erneuerung und Sanierung des Gebäudes sind nicht gesichert. Ein Erneuerungsfonds ist wohl gesetzlich vorgeschrieben, aber die Pflicht zur Vermögensäufung besteht nicht. Die vorhandenen Mittel reichen in der Regel für den Unterhalt, oftmals aber nicht für grössere Sanierungen aus. Diese stehen unweigerlich nach 40 bis 50 Jahren an. Ein Sachverhalt, welcher ein hohes Risikopotenzial enthält. Gesamt-sanierungen könnten in einer finanziellen Sackgasse enden.

Problemfall Abbruch

Eine weitere Schwachstelle betrifft in naher oder ferner Zukunft das Problem des Abbruchs der Bauten. Nach 100 Bestandesjahren, oder oft schon früher, drängt sich dieses Thema auf. Wenn die Werterhaltung und die Markttauglichkeit der Bauten nicht mehr gewährleistet sind, lösen sich die Vorteile des Stockwerkeigentums in Luft auf. Nebst einer Erneuerung gehört konsequenterweise auch ein Rückbau | Neubau in eine Langfristplanung.

Strategie im Fokus

Eigentümer müssen die Problematik ihrer STWE im Blickwinkel haben. Von Vorteil ist, das Gebäude von Beginn an strategisch zu bewirtschaften. Die Ziele über die Entwicklung der Immobilie und die Planung von Renovationen sind zusammen mit der Gemeinschaft frühzeitig zu definieren. Massnahmen einzuleiten, welche helfen, die persönliche Investition nachhaltig zu sichern.

Betreuung aus erster Hand

Um genau die erwähnten Schwierigkeiten und Schwachstellen im STWE zu vermeiden, ist es wichtig, dass die Begleitung und Bewirtschaftung von der ersten Stunde an mit der notwendigen Erfahrung vollzogen wird. Mit einer professionellen Betreuung lassen sich unnötige Folgekosten einsparen und Ärger vermeiden. Gemeinsam werden wirtschaftlich vertretbare Lösungen gesucht und angestrebt. Der Miteinbezug einer Drittperson sorgt nicht nur für einen technischen Wissenstransfer, sondern hilft auch, in der Gemeinschaft tragbare Lösungen zu erlangen.

Breitgefächerte Immobilienkompetenzen

Unsere STWE-Spezialisten an den sechs Standorten verfügen über die Kompetenzen und haben innerhalb der Redinvest-Gruppe Zugriff auf ein bewährtes Netzwerk. Sie öffnen STWE-Gemeinschaften den Zugang zu einer Wissensplattform:

- Verkauf
- Erstvermietung
- Bewertung | Beratung
- Bewirtschaftung
- Baumanagement
- Sachwalter | Steuern

Stockwerkeigentum und Steuern

vielseitige Berührungspunkte



Paul Bürgler

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

Redinvest Finanz und Verwal-
tungs AG | Luzern

Steuern – ein steter Begleiter

Ein Stockwerkeigentum befindet sich unweigerlich von Anfang bis zum Ende im Steuerfokus. Der Bogen umspannt die jährlichen Einkommens- und Vermögenssteuern und führt bis hin zu den Grundstückgewinn- oder Erbschaftssteuern. Wir nehmen die **Kantons- und Gemeindesteuern ins Betrachtungsfenster** und fixieren die Besitzdauer.

Steuerliche Anknüpfungspunkte

Vorweg, eine STWE-Gemeinschaft bildet kein eigenes Steuersubjekt. Der einzelne Eigentümer versteuert den Eigenmietwert seines Anteils. Vermietet er seine Einheit, unterstehen die Mietzinseinnahmen den Einkommenssteuern. Der Wert des STWE-Besitzes findet Aufnahme im Bereich Vermögenssteuern. Sowohl bei der Berechnung des Eigenmietwertes als auch des Vermögenswertes kennen die Kantone unterschiedliche Ansätze.

Einkommens- und Vermögenssteuern

Wie ein Alleineigentümer kann der STWE-Besitzer die Kosten für den Unterhalt vom Einkommen abziehen. Er wählt jährlich zwischen der Variante «pauschal» oder «effektiv». Seit dem Jahre 2012 wendet auch der Kanton Luzern die sogenannte Wechselpauschale an. Für Gebäude, deren Erstellungsjahr nicht mehr als 10 Jahre zurückliegt, gilt ein Pauschalabzug von 10%; für ältere 20%.

Im Normalfall äufnen STWE-Gemeinschaften für Sanierungsarbeiten einen Erneuerungsfonds. Die zweckgebundene Rückstellung bildet Gemeinschaftsvermögen. Jeder Eigentümer versteuert seinen Anteil gemäss Wertquote im Vermögen.

Vorteile einer professionellen Verwaltung

Den Liegenschaftsunterhaltskosten kommt auch im STWE-Bereich eine besondere Bedeutung zu. Administrativ würde sich die Pauschale aufdrängen. Im langjährigen Durchschnitt dürften dabei die Unterhaltskosten wohl gedeckt sein. Ein Vergleich mit den jeweiligen effektiven Kosten kann sich lohnen.

Betreut eine Immobilien-Dienstleisterin die STWE, liefert die Jahresabrechnung die sachdienlichen Angaben. Ihr Anteil am Jahresaufwand basiert dabei auf der Wertquote. Die Kosten ergänzen Sie mit den persönlichen Auslagen (Ersatz Kochherd, Waschmaschine, Tumbler, etc.). Lebenshaltungskosten, z.B. Aufwendungen für Energie, bleiben steuerneutral. Bei vermieteten Wohnungen können die nutzungsbedingten Betriebskosten im Sinne des Mietrechts als Nebenkosten dem Mieter in Rechnung gestellt werden.

Planung hilft Steuern einsparen

Grössere Sanierungsmassnahmen der Gemeinschaft sind steueroptimal auf verschiedene Perioden zu verteilen. Wichtig: Nebst dem Gebäude muss der Unterhaltszeitstrahl auch jede einzelne Wohnung umfassen. Fällige Küchen- oder Badzimmersanierungen sind zu koordinieren.

Als STWE-Eigentümer könnte unweigerlich auch die Grundstückgewinnsteuer zu einem Thema werden. Mit einer strukturierten Betreuung und einem disziplinierten Aufbewahren der Liegenschaftsunterlagen legen Sie bereits während der Besitzdauer die Basis für ein effizientes Veranlagungsverfahren. Ergebnis: Sie sparen Zeit und Geld.

persönlich

Die Mitarbeitenden der Redinvest

Wir jubilieren in Sursee. **Irene Steiner-Renggli** durfte am 1. Februar 2016 auf 25 Jahre Dienstjahre zurückblicken. Sie begann ihre Redinvestzeit als kaufmännische Sachbearbeiterin und steht unserer Kundschaft seither mit viel Engagement zur Seite. Wir danken ihr für die langjährige Firmentreue.

In Stans gratulieren wir **Cornelia Mathis** zu ihrem 10-Jahr-Jubiläum.

In Luzern feierte **Helene Christen** ihr 15-jähriges Arbeitsjubiläum. **Barbara Palermo** und **Markus Schilter** blicken auf 10 Jahre zurück. **Paul Bürgler** absolvierte erfolgreich den Studiengang «CAS in professioneller Medienarbeit» an der Schweizerischen Journalistenschule MAZ in Luzern.

Seit Mitte Januar begrüsst neu **Alessandro Capaldi** unsere Kunden im Bereich Empfang | Sekretariat. Auf anfangs Februar kehrte **Zaklina Martinez** zurück. Sie war bereits in anderen Bereichen für uns tätig und ergänzt das Team Baumanagement.

Sarah Spreiter startete Mitte Februar ihre Tätigkeit in Zug. Als Absolventin BScBA Immobilien verstärkt sie unsere Kompetenzen Vermarktung | Bewirtschaftung.

Den Jubilaren sowie dem Prüfungsabsolventen gratulieren wir und danken für den Einsatz. Wir freuen uns auf weitere, spannende Momente. Die «Neuen» und die Wiedereinsteigerin begrüßen wir herzlich.



Irene Steiner-Renggli
Sursee



Helene Christen
Luzern



Barbara Palermo
Luzern



Markus Schilter
Luzern



Paul Bürgler
Luzern



Cornelia Mathis
Stans



Alessandro Capaldi
Luzern



Zaklina Martinez
Luzern



Sarah Spreiter
Zug

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
T 041 725 01 00 | zug@redinvest.ch



Redinvest Finanz und Verwaltungs AG
T 041 317 05 50 | info@redinvest.ch