



Erstvermietung und
Bewirtschaftung –
Aus einem Guss!

Newsletter

September 2012

Autor:



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

Erstvermietung und Bewirtschaftung aus einer Hand

Es wird landauf landab viel gebaut. Nebst dem Verkauf von Wohnungen im Stockwerkeigentum werden vor allem Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen realisiert. Potenzielle Mietinteressenten prüfen meist verschiedene Wohn-Projekte ab Plan oder sehen sich im Bau befindliche Wohnungen an, um dann eine Entscheidung zu treffen, welches Objekt ihr neues Zuhause wird.

Wie die Planung und Erstellung von Bauten sollten die Erstvermietung und die Bewirtschaftung an erfahrene Spezialisten übertragen werden. Mit unseren Marktkenntnissen und den Vorstellungen der künftigen Nutzer (Mieter) werden bereits in der Entwicklungsphase die Weichen richtig gestellt, um später bei der Realisierung der Baute entsprechend «bedarfsgerechte» Objekte zu erstellen, die langfristig erfolgreich vermietet werden können.

Vorteile durch Spezialisten unter einem Dach

Idealerweise werden die Erstvermietungs- und Bewirtschaftungsdienstleistungen aus einer Hand angeboten. Dies ist erfahrungsgemäss sowohl für Eigentümer als auch für Mieter von Vorteil und setzt sich in der Praxis immer mehr durch. Damit können die Versprechungen des Vermarkters nach Bezug des Objektes vom Bewirtschafter aus dem gleichen Haus auch eingehalten werden. Und der Mietvertrag mit den vielen zusätzlichen Detailbestimmungen für die einzelne Überbauung stimmt mit den Vermietungsunterlagen überein.

Das Zusammenspiel zwischen erfolgreichen Vermarktern und spezialisierten Bewirtschaftern, welche unter einem Dach ihre Dienstleistungen erbringen und damit Hand in Hand zusammenarbeiten, erweist sich für den Nutzer (Mieter, Käufer) wie auch den Eigentümer (Investor, Verkäufer) als ideal. Zu einer professionellen Vermarktung gehören die Referenzabklärungen beim heutigen Vermieter und beim Arbeitgeber der Mietinteressenten wie auch klare Vereinbarungen zur Tierhaltung usw.

Kompetenz und beständige Personalsituation – unser Erfolgsrezept

Seriosität und erfolgreiche Erfahrung mit eingespielten, beständigen Teams bilden den Grundstein für eine langjährige Partnerschaft zwischen den Investoren und uns Dienstleistern. Durch unser aktives Mitwirken bereits in der Entwicklungsphase einer Neubaute profitieren unsere Kunden vom aktuellen Wissen der Vermarkter und Bewirtschafter. Das bringt nahtlose Übergänge ohne unnötige Schnittstellen von der Vermarktungs- in die Nutzungsphase einer Immobilie.

Redinvest Immobilien AG

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



Amtliche Steuerschätzung – ihre Auswirkungen

Autor:



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

Sie sind seit kurzem stolzer Besitzer eines neu gebauten Eigenheims. Die Schätzungsexperten der Steuerbehörde melden ihren Besuch an. Wie sieht der Ablauf aus und welche Konsequenzen entstehen für Sie am Beispiel **Kanton Luzern**?

Der Kanton Luzern regelt sein Schätzungswesen durch das entsprechende Schätzungsgesetz. Bei bestehenden Bauten sieht dabei §8 vor, dass jedes Grundstück spätestens 15 Jahre nach Inkrafttreten seines Katasterwertes wieder neu geschätzt wird.

Ablauf

Die kantonale Schätzungsstelle als zuständige Durchführungsbehörde stellt den Immobilienbesitzern ein Informationsblatt sowie einen Fragebogen zum Grundstück zu. Die Neuschätzungen werden unter anderem von nebenamtlich tätigen Schätzern in Zusammenarbeit mit den Gemeindegachverständigen vorgenommen.

Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum

Bei der Festlegung des Katasterwertes wird dem Real- oder Substanzwert im Vergleich zum Ertragswert ein wesentlich höheres Gewicht beigemessen. Hierbei wird die Überlegung unterstützt, dass ein Einfamilienhaus oder Stockwerkeigentum kein Renditeobjekt, sondern ein eigengenutztes Objekt darstellt.

Ein spezielles Augenmerk gilt der Festlegung des jeweiligen Eigenmietwertes. Ziel der Neuschätzung im steuerrechtlichen Sinne ist es, die im Laufe der Jahre zu tiefen wie auch zu hohen Werte den aktuellen Verhältnissen anzupassen.

Folgen von Katasterschätzungen

Der Schätzungsauftrag gilt als Eröffnung des Schätzungsverfahrens. Der neue Katasterwert tritt auf das vorerwähnte Eröffnungsdatum in Kraft. Die Höhe des Katasterwertes wirkt sich auf die Vermögens- und Liegenschaftssteuer aus. Bei selbst genutztem Wohneigentum erfolgt die Besteuerung zu 75 %. Der ebenfalls dem Schätzungsentscheid zu entnehmende Eigenmietwert erfährt bei einer Selbstnutzung eine Reduktion von 30 %.

Rechte und Möglichkeiten

Im Verlaufe des Schätzungsverfahrens steht dem Immobilienbesitzer ein Mitspracherecht zu. Nimmt er dieses wahr, kann er unter Umständen steuerliche Nachteile vermeiden oder allenfalls verhindern. Wir empfehlen, beim Augenschein persönlich teilzunehmen. Sie können die Schätzungsexperten auf sichtbare und insbesondere auf die nicht sichtbaren Nachteile der Liegenschaft aufmerksam machen.

Als Ergebnis wird dem Eigentümer der Schätzungsentscheid eröffnet. Dieser ist detailliert abgefasst und beinhaltet unter anderem Hinweise über den:

- Kataster- und Verkehrswert
- Zeitwert
- Landwert
- Realwert
- Ertrags- und Mietwert

Ist der Grundeigentümer nach der Überprüfung des Entscheides der Meinung, der Katasterwert oder Eigenmietwert seien zu hoch bewertet, besteht die Möglichkeit innert 20 Tagen Einsprache zu erheben. Die Erfahrung zeigt dabei, dass es zweckmässig ist, um eine mündliche Einspracheverhandlung zu begehren.

Unsere Sachwalter und Bewertungsexperten unterstützen Sie gerne bei der Überprüfung der Schätzungsanzeigen.

**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:



Andreas Baumann
Telefon 041 317 05 26
andreas.baumann@redinvest.ch

STOLPERSTEIN - Geschäftsmietvertrag

Bei der Vermietung von Dienstleistungs- bzw. Gewerbeflächen geht es meist um hohe Mietzinsträge und mehrjährige Vertragsbindungen. Ein kleines Versehen im Mietvertrag kann schnell zu Streitigkeiten unter den Vertragsparteien führen. Faire und weitsichtige Mietverträge nach allen Regeln des Rechts zählen deshalb zu den Grundlagen für eine angenehme Zusammenarbeit.

Die gesetzliche Basis

Die Miete von Wohn- und Geschäftsflächen ist in den Art. 253 – 273c OR geregelt. Grundsätzlich könnte man annehmen, dass sich ein Geschäftsmietvertrag von einem Wohnungsmietvertrag nicht gross unterscheidet.

Wie sieht dies in der Praxis aus?

In den Lehrbüchern werden die Gesetzesartikel zum Teil unterschiedlich interpretiert. Zusätzlich verunsichern neue Bundesgerichtsentscheide die Vermieter, sodass man versucht, in den Mietverträgen möglichst alle Eventualitäten zu regeln. Die Formularmietverträge, wie z.B. der Zürcher Geschäftsmietvertrag, verschwinden langsam aber sicher von der Bildfläche. Die Vertragsunterlagen umfassen immer häufiger 10 oder mehr Seiten.

Beispiele von möglichen Stolpersteinen:

Der Ausbau

Wird das Objekt im Rohbau, Edelrohbau oder mit einem Grundausbau vermietet? Worin liegt der Unterschied dieser Ausbauvarianten? Da es keine klaren Definitionen zwischen diesen Ausbaumöglichkeiten gibt, ist bereits Konfliktpotenzial vorhanden. Die Integration eines eindeutigen und einfach verständlichen Baubeschriebes (Schnittstellenpapier) im Mietvertrag hilft die Frage der Kostenübernahme des Unterhalts oder Ersatzes des Ausbaus zu beantworten.

Bauhandwerkerpfandrecht

Vor allem bei Neubauten werden die Gewerbeflächen im Rohbauzustand vermietet. Demensprechend sind die Ausbaukosten (ca. CHF 500 – 1'000 pro m² je nach Ausbau) durch den Mieter zu finanzieren. Falls der Mieter diese Aufwendungen nicht bezahlt, so haben die Unternehmer die Möglichkeit, ein Pfandrecht auf dem Grundstück des Vermieters eintragen zu lassen. Somit haftet der Eigentümer mit dem Grundstück für diese Kosten. Es ist daher unabdingbar, dass ein Vermieter entsprechende Sicherheiten (Bankgarantie, gemeinsame Vollmacht Baukonto usw.) verlangt.

Koppelung von Staffel- und Indexmietverträgen

Das Interesse des Vermieters ist es, einen langjährigen Mietvertrag abschliessen zu können. Wird ein Mietvertrag mit einer Mindestdauer von fünf Jahren abgeschlossen, besteht die Möglichkeit, den Mietzins den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen. Einige Vermieter gewähren den Mietern sogar noch während den ersten drei Jahren einen tieferen Mietzins, welcher dann gestaffelt angepasst wird. Das Gesetz lässt eine Koppelung dieser beiden Vertragsarten innerhalb einer Vertragsdauer von fünf Jahren nicht zu. Wird ein Mietvertrag über acht Jahre abgeschlossen, so kann Staffel- und Indexmietvertrag gemischt werden.

Empfehlung

Es gibt noch etliche solcher «Stolpersteine», welche in einem Geschäftsmietvertrag klar zu regeln sind. Unsere Spezialisten für Geschäftsflächen beraten Sie. Rufen Sie uns an, wir sind gerne für Sie da.

Redinvest Immobilien AG
Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 00
Fax 041 317 05 51
luzern@redinvest.ch
www.redinvest.ch



Eveline Christen



Lucca Vistocca



Sandra Hess



Daniel Haller



Zaklina Martinez



Nadine Baumann



Tanja Burri



Azemina Fetahovic



Rahel Marti

Redinvest persönlich

Erfolgreiche Lehrabgange Luzern und Stans

Eveline Christen, **Stans**, und **Lucca Vistocca**, Luzern, beendeten ihre kaufmännische Lehre mit Berufsmaturität. Wir freuen uns, die jungen Berufsleute weiterzubeschäftigen.

Treuhand Suisse ehrte **Eveline Christen** als Drittbeste Zentralschweizerin im Ausbildungsbereich Immobilien-Treuhand. Sie konnte am 12. September im Hotel Monopol, Luzern, anlässlich des speziellen Dankes- und Ehrungsevents ihre Würdigung entgegennehmen. Wir schätzen das geleistete Engagement und sind stolz.

Luzern

Im September feierten wir drei Dienstjubilen. **Sandra Hess** unterstützt seit 5 Jahren die Vermarktungsabteilung. **Daniel Haller** betreut als Bewirtschafter seit 10 Jahren verschiedene Immobilien. **Zaklina Martinez** blickt auf 15 Jahre zurück. Sie startete als Lehrtochter und ist heute in der Bewirtschaftungsabteilung tätig.

Nach ihrer Babypause begrüssen wir **Nadine Baumann** wieder. Seit Mitte September ergänzt sie in einem Teilpensum das Team Baumanagement im administrativen Bereich.

Stans

Tanja Burri begann Mitte August ihre Lehrzeit in Stans. Nach erfolgreichem Maturitatsabschluss stellt sich die Buochserin der Herausforderung kaufmännische Berufslehre.

Sursee

Azemina Fetahovic startete Mitte August ebenfalls ihre Lehrzeit. **Rahel Marti** verstärkt seit dem 1. August die kaufmännische und technische Bewirtschaftungsabteilung.

Wir gratulieren den Lehrabgangern, danken den Jubilaren für die Firmentreue und heissen die Neu- und Wiedereintretenden herzlich willkommen.

redinvest

Redinvest Immobilien AG

redinvest

Redinvest Finanz
und Verwaltungs AG

casag

Casag 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. 48
6210 Sursee
Telefon 041 926 70 50
Fax 041 926 70 55
sursee@redinvest.ch
www.redinvest.ch

Schotz

Luzernerstrasse 11
6247 Schotz
Telefon 041 984 01 21
Fax 041 984 01 20
schoetz@redinvest.ch
www.redinvest.ch

Luzern

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

Luzern

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