

SANIERUNGEN BEI STOCKWERKEIGENTUM – KNACKNUSS ERNEUERUNGSFONDS

Die Zahl der Immobilienbesitzer hat in der Schweiz über die letzten Jahrzehnte laufend zugenommen. Befeuert durch die tiefen Zinssätze, hat sich mancher Haushalt den Wunsch des Eigenheims erfüllt.

Inzwischen wohnt fast 40% der Bevölkerung in den eigenen vier Wänden. Die Wohneigentumsquote ist allerdings regional stark unterschiedlich. In den Kantonen Basel-Stadt und Genf liegt diese Quote unter 20% und im Kanton Zürich unter 30%. Die höchsten Eigentumsquoten sind in den Kantonen Appenzell-Innerrhoden, Jura und Wallis feststellbar; hier liegen diese deutlich über 50%.

Eigentumswohnung – eine beliebte Wohnform

1965 wurde rechtlich die Wohnform des Stockwerkeigentums eingeführt. Seither hat sich diese Wohnform durchgesetzt. Markant gestiegene Bodenpreise und das knapper gewordene Bauland haben dazu geführt, dass Eigentumswohnungen die Bautätigkeit im Vergleich zu Einfamilienhäusern dominieren. Die CS geht in einer Marktstudie von einem Verhältnis von zwei zu eins aus.

Steigender Erneuerungsbedarf

Die Lebensdauer der Gebäudehülle wie Dach, Fassade und Fenster sowie der Gebäudetechnik wie Heizung und Lift beträgt in der Regel rund 25 Jahre. Rund ein Fünftel der Eigentumswohnungen ist heute bereits älter als 30-jährig und der Anteil steigt laufend an. Daher nimmt auch der Erneuerungs-, bzw. Sanierungsbedarf zu.

Über Sanierungsmassnahmen ausserhalb der eigenen Wohnung – typischerweise die erwähnten Positionen Gebäudehülle und Gebäudetechnik – muss die gesamte Eigentümerschaft entscheiden. Dies kann nicht nur zu Meinungsverschiedenheiten und Streit führen sondern auch zu finanziellen Herausforderungen. Hilfreich ist es da, wenn entsprechende Rücklagen in Form eines Erneuerungsfonds angehäuft wurden. Fehlende finanzielle Mittel und Uneinigkeit erhöhen das Risiko, dass Arbeiten aufgeschoben werden müssen, was den Wert der Liegenschaft empfindlich mindern kann.

Der Erneuerungsfonds

Das Zivilgesetzbuch sieht keine gesetzliche Verpflichtung für die Errichtung eines Erneuerungsfonds vor. Aber ein solcher Fonds ist dringend zu empfehlen. Er erlaubt es, die Gebäudepflege und –sanierung langfristig zu planen und zu optimieren.

Ein Erneuerungsfonds kann jederzeit errichtet werden, also nicht nur zum Zeitpunkt der Gründung einer Stockwerkeigentümerschaft. Eigentümer können an der Eigentümerversammlung dazu einen Antrag stellen.

Es ist von Vorteil, wenn bezüglich Verwendung und jährlichem Beitrag klare Richtlinien vereinbart werden. Der Stockwerkeigentümergebieterverband SSTV empfiehlt eine jährliche Einlage von mindestens 0,3% des Gebäudeversicherungswerts. Fachleute der Hochschule Luzern empfehlen einen jährlichen Beitrag von 0.5%, bei älteren Liegenschaften gar bis zu 1%.

Sinnvollerweise legen die Eigentümer auch eine Obergrenze für den Fonds fest. Der SSTV empfiehlt, längerfristig eine Rücklage im Fonds von maximal 6% - 8% des Gebäudeversicherungswerts zu führen.

Beitragsanpassungen kann die Eigentümerversammlung jederzeit beschliessen.

Steuerliche Behandlung des Erneuerungsfonds

Der Erneuerungsfonds stellt Vermögen der Gemeinschaft dar. Trotzdem sind in den meisten Kantonen der anteilige Kontosaldo und der anteilige Ertrag durch den einzelnen Stockwerkeigentümer in der Steuererklärung zu deklarieren. Es gibt aber auch kantonale Ausnahmen; so verzichtet z.B. der Kanton Zug auf eine Besteuerung des Erneuerungsfonds.

Wohnungsbesitzer können die Einlagen in den Fonds als Liegenschaftsunterhalt steuerlich in Abzug bringen.

Wem gehört der Kontosaldo bei einem Verkauf?

Der Erneuerungsfonds ist mit dem Stockwerkeigentum verbunden. Durch den Verkauf einer Wohnung geht somit das Guthaben im Erneuerungsfonds automatisch auf den Käufer über; eine Auszahlung an den Verkäufer ist nicht möglich. Daher muss dies separat geregelt werden (z.B. durch eine Anpassung des Kaufpreises oder eine Ausgleichszahlung).

Neue Blog-Einträge

- Comeback der Inflation? – 9.8.2018

Weiterlesen im Mendo-Blog: <https://finanz-elearning.ch/blog/>

Steuern auf Stipendien

Die Ausrichtung eines Stipendiums für Forschungszwecke ist grundsätzlich dann steuerbar, wenn die ausgerichteten Leistungen (gegebenenfalls zusammen mit den übrigen Einkünften) den lebensnotwendigen Lebensunterhalt überschreiten. Von der Einkommenssteuer befreit sind lediglich Unterstützungsleistungen an bedürftige Personen, welche insgesamt und zusammen mit anderen Einkünften der steuerpflichtigen Person das gemäss Bundesgesetz über die Ergänzungsleistungen (ELG) massgebende Einkommen nicht überschreiten. Liegen die Stipendienleistungen (gegebenenfalls zusammen mit den übrigen Einkünften) nicht über den Kosten des lebensnotwendigen Lebensunterhalts, unterliegen sie gegebenenfalls trotzdem der Einkommenssteuer, nämlich dann, wenn sie von der Erbringung einer Gegenleistung abhängig sind. (*Verwaltungsgericht Basel-Stadt, 2.11.2017*)

Loyale Hypothekarneher in der Schweiz

Wer sich einmal auf einen Anbieter festgelegt habe, bleibe diesem bei Erneuerung oder Verlängerung in 77% der Fälle treu, schrieb Homegate Ende Juni. Am loyalsten sind dabei die Deutschschweizer (79%), während von den Tessinern nur 56% beim gleichen Hypothekargeber bleiben. Erstaunlich ist auch, dass vor dem Abschluss häufig nur eine Offerte eingeholt wird (42%). Von den italienischsprachigen Befragten gab sogar mehr als die Hälfte an, nur ein Angebot angefragt zu haben. In der Westschweiz scheint man sich etwas genauer zu informieren, denn rund zwei Drittel der Befragten verlässt sich auf mehr als eine Offerte.

Die Festhypothek ist bei den Befragten mit 82% das mit Abstand beliebteste Modell zur Finanzierung des Wohneigentums. Deutlich weniger verbreitet sind die Libor-Hypothek (11%) und die variable Hypothek (nur gerade 2%). Dabei schliesst die Hälfte der Befragten ihr Immobiliendarlehen in Tranchen ab. Am häufigsten aufgenommen (25%) werden Hypotheken zwischen 500'001 Franken und 750'000 Franken. Jeder vierte setzt dabei sein Pensionskassenguthaben für die Finanzierung ein.
Quellen: Cash und Homegate

Ist der Bitcoin-Boom vorbei?

Ende 2017 notierte der Bitcoin bei rund USD 20'000 – aktuell bei rund USD 6'250. Dies entspricht einer Wertschmelze von fast 70%; man kann getrost festhalten, dass die Blase geplatzt ist. Ende Juni streute eine Studie Zweifel, ob der Bitcoin-Hype nicht von Preismanipulationen beeinträchtigt war. Es ist jedenfalls feststellbar, dass via Google die Suchanfragen nach Bitcoin massiv abgenommen haben.

Prüfungsergebnisse der IAF-Zertifizierungen

Im Juni fanden die Prüfungen der IAF (Dipl. Finanzberater/in IAF und Finanzplaner/in mit eidg. Fachausweis statt). Erneut schnitten unsere Absolventen im Durchschnitt besser ab als die anderen Kandidaten. Bei der Prüfung zum dipl. Finanzberater/in IAF holte sich unsere Berner Klasse mit einer Erfolgsquote von 91% (CH-Schnitt 72%) den Spitzenrang; bei der Fachausweis-Prüfung der Finanzplaner war die Luzerner-Klasse an der Spitze mit einer Erfolgsquote von 85% (CH-Schnitt 71%).

Ein interessanter Artikel aus der Handelszeitung zum Thema Finanzdienstleistungen und -ausbildungen erschien im Juli; Link: http://www.fpvs.ch/export/sites/fpvs.ch/content/downloads/Artikel-Handelszeitung_Dienen-kommt-vor-Verdienen_HZ_05.07.2018.pdf