



Liegenschaften renovieren heisst Wohnqualität steigern und Steuern sparen

Schön wohnen und sich zu Hause wohlfühlen – ein Wunsch, für den viele bereit sind zu investieren. Auch das wachsende Bewusstsein für eine intakte Umwelt spielt dabei eine zentrale Rolle. Dem Thema Nachhaltigkeit kommt deshalb im Zusammenhang mit Liegenschaften eine immer wichtigere Bedeutung zu. Bei Renovationen sind darum Förderbeiträge zu prüfen sowie steuerliche Vergünstigungen zu berücksichtigen. von Marcel Solèr

Alles beginnt mit einer grundlegenden Analyse basierend auf dem aktuellen Zustand und den zeitgemässen Standards der entsprechenden Liegenschaft. Insbesondere zu prüfen sind Fassade und Isolation, Fenster sowie generell der Innenausbau. Anhand dieser Erkenntnisse stellen sich je nach Nutzung der Liegenschaft unterschiedliche situationsbedingte Überlegungen für Investitionen.

Individuelle Lösung für jedes Objekt

Bei der Renovation eines Eigenheims steht das persönliche Empfinden im Vordergrund. Es geht in erster Linie um die Wohnqualität und um einen zweckmässigen oder auch etwas luxuriöseren Standard. Eine wichtige Rolle spielt das Thema Umwelt und die Verwendung von nachhaltigen Materialien.

Bei Renditeobjekten ist das Verhältnis zwischen Investition und Rendite mitentscheidend. Der Ausbau muss auf den persönlichen Wunschmieter abgestimmt werden. Es gilt, die Nachfrage nach einem Objekt zu sichern oder gar zu verbessern. Schön wohnen liegt im Trend



Eine kompetente Beratung zeigt auf, worauf bei der Renovation von Liegenschaften besonders zu achten ist.

Bild zvg

und wird gut bezahlt. Aber auch hier gilt: Nachhaltigkeit gewinnt an Bedeutung.

Steuern sparen, Förderbeiträge prüfen

Werterhaltende Investitionen können vom steuerbaren Einkommen als effektiver Liegenschaftsunterhalt abgezogen werden (siehe dazu die Checkliste: www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dfg/stv/Praxisfestlegungen/035-02.pdf).

Im Kanton Graubünden gilt die Wechselpauschale. Das heisst, ein Eigenheimbesitzer kann bezüglich des Liegenschaftsunterhalts jährlich den jeweils höheren Abzug (effektiv oder pauschal) geltend machen.

Auch lohnt es sich, allfällige Förderbeiträge für nachhaltige Investitionen zu prüfen. Eine fachkundige Beratung hilft schliesslich zu entscheiden, welche Renovationsarbeiten zusammen oder gestaffelt, das heisst über mehrere Jahre verteilt, erfolgen können.

Richtiger Zeitpunkt für Renovationen

Im Vordergrund stehen klar die eigenen Bedürfnisse und damit die Frage, wie dringend eine Renovation ist. Aus steuerlicher Sicht können Wohnungs-

oder Hauseigentümer am meisten profitieren, wenn ihr steuerbares Einkommen hoch ist. Dies trifft in der Regel während der Erwerbsphase zu.

Fachpersonen beiziehen lohnt sich

Mittels sinnvoller Investitionen in die Liegenschaft die Steuerrechnung senken und der Umwelt Rechnung tragen – das sind positive Effekte, die noch mehr Freude an der erneuerten Liegenschaft auslösen. Wichtig ist jedoch, genau zu prüfen, was die individuell beste Lösung im Einzelfall ist.

Es lohnt sich demnach, Fachpersonen beizuziehen, welche auf die jeweilige Situation eingehen können. So lässt sich gemeinsam ein bedürfnisgerechtes und persönliches Lösungskonzept planen und umsetzen.

■ Über den Autor: Marcel Solèr ist Leiter Konzeptionelle Finanzplanung bei der Graubündner Kantonalbank.