

# Wichtige Fragen bei der Finanzierung von Umbauten und Renovationen

Die Basis beim Umbau oder bei der Renovation von Wohneigentum bilden persönliche Bedürfnisse und Ziele. Neben der eigentlichen Finanzierung sind beispielsweise auch Punkte bezüglich Altersvorsorge oder Steuern zu berücksichtigen. Beim Festlegen einer Finanzierungsstrategie und der Bestimmung der Finanzierungsprodukte lohnt sich der Beizug von Fachleuten. von Martin Gartmann

**S**ollen Umbau und Renovation von Wohneigentum aus eigenen Mitteln bezahlt oder fremdfinanziert werden? Um diese Frage zu beantworten, müssen verschiedene Aspekte gegenübergestellt und abgewogen werden: Art der Investitionen, Altersvorsorge und Pension, Vermögensanlage und Steuern, Liquiditätsbedarf und -bedürfnis, Belehnung und Tragbarkeit, Finanzierungsstrategie und -produkte, Absicherung und Begünstigung.

**Investition, Altersvorsorge, Steuern**  
Werterhaltende Ausgaben (Küche, Bäder) lassen sich steuerlich abziehen. Graubünden kennt beim Unterhalt von Privatliegenschaften die Wechselpauschale. Diese ermöglicht von Jahr zu Jahr die Wahl zwischen einem Pauschalabzug und dem Abzug der effektiven Unterhaltskosten. Wertvermehrnde Ausgaben (Schwimmbad, Ausbau Dachgeschoss) sind davon ausgenommen.

Beiträge an die gebundene Vorsorge (3. Säule) können ebenfalls vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Dies gilt auch für Sondereinkäufe in die Pensionskasse zur Deckung von Vor-



Beim Finanzieren von Umbau- und Renovationsprojekten empfiehlt sich das Beiziehen eines Spezialisten und das Erstellen einer Gesamtplanung.

sorgelücken (2. Säule). In Kombination mit Unterhaltsinvestitionen über mehrere Jahre verteilt (Brechen der Steuerprogression), erzielt man substantielle Steuereinsparungen. Des Weiteren kann das Planen von Renovationen und Umbauten für die Jahre kurz vor der Erwerbsaufgabe sehr sinnvoll sein. Denn Sondereinkäufe in die Pensionskasse während dieser Zeit haben Bezugsbeschränkungen zum Zeitpunkt der Pensionierung zur Folge.

**Liquidität, Finanzierung, Absicherung**  
Macht unter Berücksichtigung aller relevanten Aspekte, inklusive des Liquiditätsbedarfs/-bedürfnisses, eine Fremdfinanzierung Sinn, wird der Finanzierungsbetrag bestimmt. Beim Festlegen der Finanzierungsstrategie sind zwei Fragen zentral: Wie viel Risiko kann und möchte man eingehen? Je nach Antwort, empfiehlt sich eine offensive, ausgewogene oder defensive Strategie. Der Unterschied besteht in der Zusammensetzung der Finanzierungsprodukte und deren Laufzeiten. Bei der Fremdfinanzierung ist es sinnvoll, ob eine Risikoabsicherung von Familienmitgliedern nötig ist. Eventuell sind hinsichtlich Ehe-

ziehungsweise Erbvertrag Vorkehrungen zu treffen. In jedem Fall empfiehlt sich das Beiziehen eines Spezialisten und das Erstellen einer Gesamtplanung.

**Martin Gartmann ist Leiter Private Kunden der Graubündner Kantonalbank in Chur**  
[www.gkb.ch/hypotheken](http://www.gkb.ch/hypotheken)

## «Vorsorge» vor sich stets änderndem Hintergrund

Das Thema «Vorsorgen» beschäftigt Schweizerinnen und Schweizer immer stärker. Sei es in der Jugend, während der Erwerbstätigkeit, im Alter, beim Erwerb von Wohneigentum, bei Krankheit, Jobverlust, Heirat, Scheidung oder Steuerfragen: Die finanzielle Situation und gesetzliche Rahmenbedingungen ändern sich ständig. Mehr Informationen: Graubündner Kantonalbank, Postfach, 7001 Chur  
Telefon +41 81 256 88 56  
[vorsorgeberatung@gkb.ch](mailto:vorsorgeberatung@gkb.ch)  
[www.gkb.ch/vorsorgen](http://www.gkb.ch/vorsorgen)

## Wohnen in der Region

### CHURER RHEINTAL

ZU VERKAUFEN

#### Trimmis - 2-Familienhaus

2 ½ Zi.wg und 5 ½ Zi.wg, gut unterhalten, zentral und ruhig, 2 Balkone mit schöner Aussicht, 1 gedeckter Aussen-PP, 1 Aussen-PP, VP, CHF 820'000.00

Renato Faoro  
RE/MAX Zizers  
081 300 07 54, [renato.faoro@remax.ch](mailto:renato.faoro@remax.ch)



[www.remax.ch](http://www.remax.ch)



**PRO SENECTUTE**  
GEMEINSAM STÄRKER

### Altlasten oder Alte entlasten?

Wir sorgen dafür, dass Senioren umsorgt statt entsorgt werden. Heute und morgen.

[prosenectute.ch](http://prosenectute.ch)  
IBAN CH91 0900 0000 8750 0301 3



#### Verkauf Im Stiftungert, 7205 Zizers

Per 1. Juni 2020 oder nach Vereinbarung verkaufen wir ein modernes

**5.5-Zimmer-Doppel-Einfamilienhaus, 155 m<sup>2</sup>**  
Kaufpreis CHF 790'000.-



Leicht erhöht in Zizers, an ruhiger und sonniger Lage, befindet sich das Quartier Stiftungert.

Das einseitig angebaute Einfamilienhaus (im Baurecht) überzeugt durch

- Helle Zimmer mit Parkettböden
- Zwei Nasszellen mit Plattenböden
- Küche mit Backofen und Steamer
- Traumhafte Aussicht

Im Kaufpreis von CHF 790'000.- sind zwei Tiefgaragenplätze enthalten.

Gerne stellen wir Ihnen das Projekt unverbindlich und persönlich vor.

**Conrad + Magnin AG**  
Albulastrasse 37, CH-7000 Chur  
T +41 81 533 05 05, [info@cmimmo.ch](mailto:info@cmimmo.ch)

### PRÄTTIGAU / DAVOS

ZU VERKAUFEN

zu verkaufen:

#### Grüsch

#### Überbauung Sagaplatz

Im neuesten Mehrfamilienhaus der Überbauung Sagaplatz hat es noch Wohnungen frei:  
2½-Zimmer-Wohnung  
4½-Zimmer-Wohnung  
**modern, gemütlich, sonnig, zentral**

**FluryTreuhand**  
7240 Küblis  
Telefon 081 300 30 40  
[www.flury-treuhand.ch](http://www.flury-treuhand.ch)

KAUFGESUCHE

#### Gesucht Bauland

Im Raume Fläsch - Schiers - Trimmis  
2000 m<sup>2</sup> / Industrieland  
Interessenten melden sich unter:  
Telefon 079 436 06 06  
[www.brandis-investment.swiss](http://www.brandis-investment.swiss)

**BRANDIS**  
INVESTMENT



### CHURER RHEINTAL

ZU VERMIETEN



#### ZU VERMIETEN

*Sie lieben die Stadt, möchten aber trotzdem im Grünen wohnen?*

Wir suchen einen Nachmieter für eine sonnige 5½-Zimmerwohnung im 1. OG an der Dreibündenstr. 86 in Chur.

- Die Wohnung verfügt über eine Spense und grosszügige Einbauschränke
- Einkaufsmöglichkeiten in Gehdistanz
- Mietzins CHF 1838.00 zzgl. CHF 250.00 NK

Verfügbar ab sofort oder nach Vereinbarung.

Bei Interesse melden Sie sich bei:

**TREUHAND CENTER CHUR**

Frau Seraina Schneider

TEL. 081 258 50 40 WEB [www.tcagchur.ch](http://www.tcagchur.ch)