



Print & Online

**Südostschweizimmo.ch**  
Wohnen in der Region  
... über 3000 Objekte online!

Powered by: **IMMO SCOUT24**

**W&P**  
Ihr Partner für Immobilien

W&P Immo-Grischa AG | Obere Plessurstrasse 39 | 7002 Chur  
+41 81 258 30 50 | info@wp-immobilien.ch  
www.wp-immobilien.ch

# Liegenschaften renovieren als Teil der persönlichen Pensionsplanung

Eine gut unterhaltene Liegenschaft bereitet Freude. Sei es fürs Wohlbefinden bei der Eigennutzung oder als nachhaltige Ertragsaussicht durch Vermietung. Wichtig zu wissen ist, dass Renovierungen nicht nur mit Aufwand und Kosten verbunden sind. Aus steuerlicher Sicht lohnt es sich, die Liegenschaft mittels sinnvollen Investitionen in Schuss zu halten. **Von Marcel Solèr**

**D**er ideale Zeitpunkt für eine Renovation ist in erster Linie abhängig von individuellen Bedürfnissen und dem Investitionsbedarf. Dennoch sind die Zeitpunkte grösserer Renovierungen in etwa vorgegeben. Falls eine ältere Liegenschaft erworben wird, ist eine Renovation direkt nach dem Kauf einkalkuliert. Grössere Investitionen fallen dann erst nach zirka 20 Jahren an. In der Regel ist das auch der Zeitpunkt, in dem die Pensionierung näher rückt.

## Steuereffekte ausnutzen

Die Renovation sollte steuerlich auf die persönliche Pensionsplanung abgestimmt werden. Hier ist zu beachten, dass der Steuereffekt während der Erwerbsphase interessanter ist, als nach der Erwerbsaufgabe. Eine sinnvolle Steuerplanung verfolgt das Ziel, Freude am renovierten Eigenheim zu haben und bietet zudem die Aussicht auf tiefere Liegenschaftskosten nach der Erwerbstätigkeit. Ein anderes Ziel kann sein, mit dem frisch renovierten Renditeobjekt ein

nachhaltiges Einkommen zu sichern. Aus steuerlicher Sicht profitieren Personen mit einem hohen steuerbaren Einkommen am meisten (siehe Grafik unten links). Dies trifft in der Regel während der Erwerbsphase zu. Das folgende Beispiel zeigt auf, wie sich ein Steuerabzug in der Höhe von 30 000 Franken bei einer Investition vor beziehungsweise nach der Pensionierung auswirkt:

### Vor der Pensionierung:

Das steuerbare Einkommen beträgt 90 000 Franken. Nach Abzug von 30 000 Franken bleiben 60 000 Franken. Die Steuereinsparung beträgt rund 7 000 Franken.

### Nach der Pensionierung:

Das steuerbare Einkommen beträgt noch 55 000 Franken. Nach Abzug der 30 000 Franken bleiben 25 000 Franken. Die Steuereinsparung beläuft sich in diesem Fall auf rund 4 000 Franken.

### Steuerprogression als Vorteil

In der Erwerbsphase ist die Steuerprogression höher. Das führt dazu, dass der Steuervorteil in obigem Beispiel rund 3 000 Franken beträgt. Das macht immerhin zehn Prozent des Investitionsbetrags aus. Der Grund ist, dass werter-

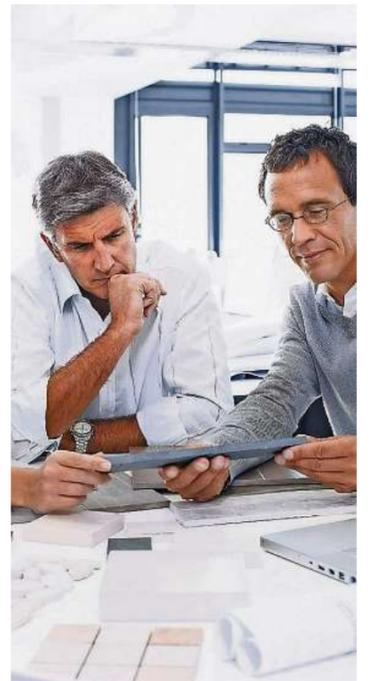
haltende Renovations-Investitionen als effektiver Liegenschaftsunterhalt vollumfänglich vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden können (siehe dazu die Checkliste auf [www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dfg/stv/Praxisfestlegungen/035-02.pdf](http://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dfg/stv/Praxisfestlegungen/035-02.pdf)).

Im Kanton Graubünden gilt die Wechselpauschale. Das heisst, es kann grundsätzlich jährlich der höhere Abzug effektiv oder pauschal geltend gemacht werden.

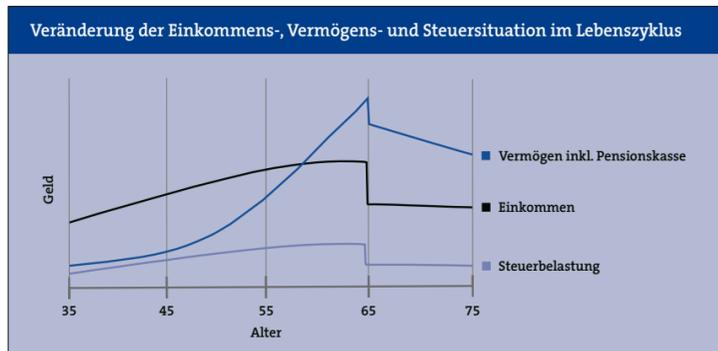
### Mit Renovation Steuern optimieren

Ebenfalls kann auch besser geplant werden, welche Renovationsarbeiten bezüglich Ausführung zusammen oder gestaffelt – das heisst zum Beispiel über mehrere Jahre verteilt – erfolgen können beziehungsweise sollen. Was die individuell beste Lösung ist, sollte jeder genau für sich prüfen. Empfehlenswert ist es, eine Fachperson beizuziehen, um das persönliche Lösungskonzept bedürfnisgerecht zu planen und umzusetzen.

**■ Marcel Solèr ist Leiter Konzeptuelle Finanzplanung der Graubündner Kantonalbank in Chur**  
[gkb.ch/pensionsplanung](http://gkb.ch/pensionsplanung)



Eine Renovationsplanung zur richtigen Zeit spart Steuern. Bild Archiv SO



Durchschnittliche Veränderung der finanziellen Situation mit zunehmendem Alter.

Bild zvg

## Wohnen in der Region

**CHURER RHEINTAL**  
ZU VERKAUFEN

**CHUR**  
**BÖSCHENGUT TUSCULUM**

**Beste Wohnqualität in grosszügigem Ambiente**

- 8 Wohnhäuser
- 5.5 - 8.5 Zimmer, auf Wunsch mit Einliegerwohnung
- Hochwertiger Ausbaustandard
- Wohnflächen von 189 m<sup>2</sup> bis 271 m<sup>2</sup>
- Gesamtnutzflächen von 336 m<sup>2</sup> bis 383 m<sup>2</sup>
- Im Baurecht der Stadt Chur mit vorteilhaften Konditionen
- Bezug Winter 2017/18

ab CHF 1.38 Mio.

Verkauf Tel. 081 284 00 24  
GERMANO DE GANI IMMOBILIEN, CHUR

Zu verkaufen einzigartig naturnahes  
**BAULAND IN TRIMMIS**

- Lage südlicher Dorfrand
- Parzelle 990 m<sup>2</sup> voll erschlossen
- AZ 0.55 W2
- Kaufpreis ab Fr. 950.-/m<sup>2</sup>

Kontakt: Ronny Hemmi, Tel. 078 706 40 00  
[ronny.hemmi@querbeetgartenbau.ch](mailto:ronny.hemmi@querbeetgartenbau.ch)

**CHUR**  
zu verkaufen  
an bevorzugter Wohnlage  
im oberen Bondaquartier  
freistehendes

**5 Zimmer-Einfamilienhaus**  
der EXTRAKLASSE, das keine Wünsche offen lässt. Baujahr 2011 (neuerwert) auf 1150 m<sup>2</sup> Landfläche am Waldrand angrenzend; keine Lärmimmissionen, hohe Privacy, luxuriöser, gefälliger Ausbaustandard mit Erdwärmesonde (niedrige Nebenkosten), gute Parkierung; 218 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche für ein einmaliges Wohnkonzept sowie 110 m<sup>2</sup> Nebennutzfläche und 1238 m<sup>3</sup> Volumen, die die Grösse unterstreichen. KEIN Baurecht.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Rufen Sie uns einfach an.  
**081 284 00 24**

GERMANO DE GANI IMMOBILIEN

**Bündner Immobilien**  
7418 Tomils, Tel. 081 655 18 18

**Chur/Stadtrand/Araschgen**  
**Einfamilienhaus 7-Zi.**

Grosser Garten 1'148 m<sup>2</sup>, Partygrillhaus, ruhige, sonnige, romantische Lage,  
CHF 870'000.-

**Blut spenden hilft**  
**Leben retten**

Rufen Sie uns einfach an.  
**081 284 00 24**

GERMANO DE GANI IMMOBILIEN

Conrad Magnin

Verkauf **MINERGIE-P**  
**Neubau Friedau, Chur**

Wünschen Sie sich eine moderne und funktionale Wohnung an zentraler Lage? Dann sind Sie bei uns richtig!



Gerne stellen wir Ihnen das Projekt unverbindlich vor.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Conrad + Magnin AG**  
Sägenstrasse 121, CH-7000 Chur  
T +41 81 533 05 05, [info@cmimmo.ch](mailto:info@cmimmo.ch)

**CHUR** Giacomettistrasse 83  
zu verkaufen  
**4.5 Zimmer-Wohnung im 2.OG**

Baujahr 1997 (guter Zustand), 8-Familienhaus mit Lift, Nettowohnfläche ca. 114 m<sup>2</sup>, Balkon ca. 34 m<sup>2</sup>, Keller ca. 8 m<sup>2</sup>, im BAURECHT (Stadt Chur), Parkplatz in Tiefgarage, Garten zur Alleinbenützung (ca. 36 m<sup>2</sup>), Waschküche/Trocknungsraum und Veloräume zur Mitbenützung, Bezug 01.10.2016

**Verkauf an den Meistbietenden**  
(Mindestpreis CHF 500'000)

Gerne erteilen wir Ihnen weitere Auskünfte.

Rufen Sie uns einfach an.  
**081 284 00 24**

GERMANO DE GANI IMMOBILIEN

**Landquart**  
An allerbesten Verkehrslage zu verkaufen  
**Altliegenschaft mit viel Umschwung**  
und Zukunftspotenzial.

Schnell entschlossene Interessenten mit dem nötigen Kapital melden sich unter: Chiffre 767486  
Somedia Promotion AG, Sommeraustasse 32  
Postfach 491, 7007 Chur

**TAMINS**  
**«Forellenweg 33»**  
zu verkaufen letzte  
**4 1/2-Zi.-Wohnungen**  
ab Fr. 460 000.-  
Auskunft erteilt:  
**ROSSI IMMOBILIEN**  
081 284 00 77

**Bündner Immobilien**  
7418 Tomils, Tel. 081 655 18 18

**TAMINS / beste Randlage**  
**Wohnhaus mit Garten**

6.5-Zi. plus 2.5-Zi. Whg., Garagen, PP, Bj. 2005, Land 1'058 m<sup>2</sup>, Vol. 1'574 m<sup>3</sup>, Freistehend, sonnig, ruhig, mit Fernblick.  
**Interessanter Kaufpreis auf Anfrage**

**Sorgentelefon für Kinder**  
0800 55 42 10  
weiss Rat und hilft

[sorgenhilfe@sorgentelefon.ch](mailto:sorgenhilfe@sorgentelefon.ch)  
SMS-Beratung 079 257 60 89  
[www.sorgentelefon.ch](http://www.sorgentelefon.ch)  
PC 34-4900-5