

Sanieren trotz steigender Hypothekarzinsen?

Investitionen in die eigenen vier Wände sind sinnvoll – nicht nur für den Wohlfühl-Effekt. Eine immer wichtigere Rolle spielt bei Immobilien das Thema Nachhaltigkeit. Energetische Renovationen dienen der Umwelt und können gleichzeitig das Portemonnaie der Besitzerinnen und Besitzer von Liegenschaften entlasten – trotz steigender Hypothekarzinsen. von Roger Lüdi

Beim Eigenheim kann das persönliche Empfinden Auslöser für eine Investition sein. Vielleicht stimmt die Wohnqualität nicht mehr oder die Liegenschaft soll aufgewertet werden. Es können aber auch umwelttechnische Überlegungen Grund für eine Renovation sein, denn Nachhaltigkeit gewinnt an Bedeutung.

Zusätzliche Aspekte, die in die Entscheidungsfindung einfließen sollten, sind die steuerlichen Abzugsmöglichkeiten und allfällige Förderbeiträge für nachhaltige Investitionen. Diese Entscheidungen bedingen eine fachkundige Beratung seitens Bausachverständiger sowie Steuer- und Finanzspezialisten.

Steuern sparen durch Sanierung

In Graubünden dürfen sämtliche energiesparenden und dem Umweltschutz dienenden Massnahmen, analog der Unterhaltskosten, von den Einkommenssteuern abgezogen werden. So können diese Ausgaben mindestens teilweise über Steuereinsparungen finanziert werden.

Ein weiterer attraktiver Steuervorteil bei hohen Liegenschaftsaufwänden bildet eine Art «Verlustvortrag». Die hohen



Nachhaltig sanieren und profitieren – mit den Fördermassnahmen des Kantons. Bild zVg GKB

Kosten können so mit den Einkommen von maximal drei Steuerjahren verrechnet werden. Dabei wird ein negatives Steuereinkommen, welches aus Investitionen in das Energiesparen und in den Umweltschutz resultiert, maximal auf die nächsten zwei Steuerjahre übertragen.

Investieren trotz steigender Hypozinsen

Die Hypothekarzinsen sind in kurzer Zeit rasant angestiegen. Auch in der Schweiz ist bei Eigenheimbesitzern eine gewisse Unsicherheit bezüglich der höheren Hypothekarzinsen spürbar. Mit einem Zinssatz von aktuell um die 3 Prozent bei einer 10-jährigen Hypothek liegt der Zins

aber immer noch unter dem Durchschnitt der letzten 30 Jahre. Eine teilweise Entlastung für die steigenden Zinsen erfahren Immobilienbesitzer bei den Einkommenssteuern: Die bezahlten Schuldzinsen können vom Einkommen abgezogen werden, was die Steuerlast reduziert.

Mehr Fördergelder dank Green Deal

Die vom Grossen Rat beschlossene erste Etappe des Green Deal ist in vollem Gang. Bis heute profitierten schon viele Eigenheimbesitzer von zusätzlichen Fördergeldern.

Das Amt für Energie und Verkehr (AEV) hat alle Förderbeiträge der bestehenden Programme um einen Bonus erhöht. Der Aufschlag beträgt 100 Prozent für haustechnische Massnahmen und 50 Prozent für Optimierungen an der Gebäudehülle. Somit erhöht sich der Anreiz für Hauseigentümer, ihre Liegenschaften zu modernisieren und erneuerbare Energien einzusetzen.

Richtiger Zeitpunkt und Beratung

Im Vordergrund stehen die Bedürfnisse der Liegenschaftsbesitzer und wie dringend eine Renovation ist. Dank der höheren Unterstützung aus Fördergeldern und

den neuen steuerlichen Möglichkeiten kann es sich jedoch – trotz gestiegener Hypothekarzinsen – lohnen, die Investitionen vorzuziehen. Diese Erhöhungen der ersten Etappe sind noch bis ins Jahr 2024 vorgesehen. Das AEV ist überzeugt, dass mit dieser Aktion ein Beitrag zur CO₂-Reduktion geleistet werden kann.

Die Optimierung beginnt immer mit der Planung. Basis für den Bezug von Fördergeldern bildet ein Beratungsgespräch beim AEV, noch bevor die Umsetzung des Vorhabens beginnt. Steuerlich wird eine optimale Planung gefolgt von der korrekten Deklaration. Die Beweislast liegt bei den Steuerpflichtigen und die Steuerbehörden verlangen, dass die Kosten fürs Energiesparen getrennt von den übrigen Kosten ausgewiesen werden. Fachkundige Beratung hilft also dreifach: für den Erhalt von Fördergeldern, zum Senken der Steuerrechnung und um etwas Gutes für die Umwelt zu tun. Als schöner Nebeneffekt steigert sich durch die Sanierung der Wert der Immobilie.

■ Roger Lüdi ist Leiter Steuern und Nachfolge bei der Graubündner Kantonalbank www.gkb.ch/greendeal

Wohnen in der Region

ZU VERKAUFEN

Vielseitige Liegenschaften mit Charme.



Alvaneu Bad

Einfamilienhaus mit Werkstatt, 6,5 Zimmer, 344 m² Wohnfläche, 1'800 m² Grundstück CHF 2'300'000



Maienfeld

Charmante Dachwohnung mit Weit- und Bergsicht, 2,5 Zimmer, 69 m² Wohnfläche CHF 380'000



Seewis Dorf

Zeitlos-stilvolles Einfamilienhaus, 10,5 Zimmer, 339 m² Wohnfläche, 2'196 m² Grundstück CHF 2'160'000

Ginesta
Immobilien

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

SVIT

+41 81 254 37 70
www.ginesta.ch

FEIERN SIE EIN JUBILÄUM?

WIR SIND IHR PARTNER FÜR FESTSCHRIFTEN ODER EIN JUBILÄUMSBUCH



Zeigen Sie die Entwicklung, Meilensteine und Herausforderungen Ihres Unternehmens, Ihres Vereins oder Ihres Verbandes auf und beeindrucken Sie mit Ihrer Geschichte.

Ein wertvolles Geschenk an Mitarbeiter oder Kunden, ein Nachschlagewerk wie auch Dokumentation Ihrer Erfolgsgeschichte, die wir professionell umsetzen.

SCHAFFEN SIE EINE BLEIBENDE ERINNERUNG, WIR BERATEN SIE GERNE UND UNVERBINDLICH.

Somedia Press AG
info.buchverlag@somedia.ch
Telefon 055 645 28 34

somedia
BUCHVERLAG