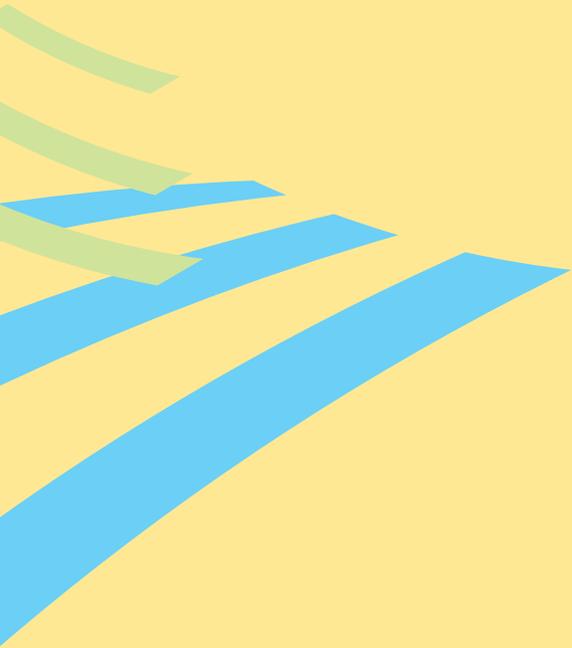
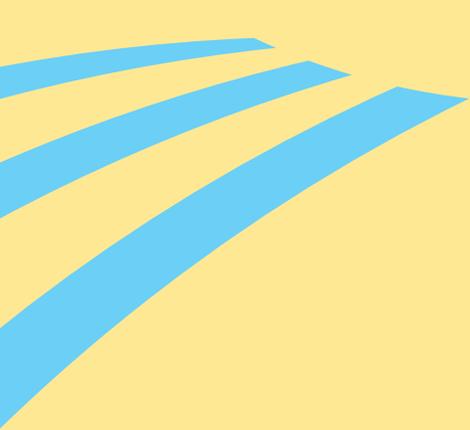


Umbauen und renovieren

Werterhaltend
und lohnenswert





Wertsteigernde Investitionen

Immobilien gelten als wertbeständig. Dennoch altert jede Liegenschaft. Es empfiehlt sich, den baulichen Zustand periodisch zu überprüfen. Treten bedeutende Abnutzungen oder Mängel zu Tage, so ist eine Renovation angesagt. Eine Teilerneuerung sollte alle 10 bis 15 Jahre ins Auge gefasst werden, eine Gesamterneuerung alle 30 bis 40 Jahre. Ein Um- oder Ausbau kann gleichzeitig den Komfort steigern.

Werden Liegenschaften nicht sorgfältig unterhalten, so verlieren sie mit der Zeit an Wert. Und die Erfahrung zeigt: Wer Unter-

haltsarbeiten längere Zeit hinausschiebt, ist schlecht beraten. Aus anfänglich kleinen Schäden werden grössere und die Kosten vervielfachen sich. Jede Renovation ist eine werterhaltende oder gar wertsteigernde Investition.

Wererhaltende Erneuerungsarbeiten können in der Regel von den Steuern abgezogen werden. Der Zeitpunkt für Renovationen ist dank attraktiver Hypothekarzinsätze günstig. Investitionen in Umbauten und Renovationen sind somit nützlich und lohnenswert zugleich.



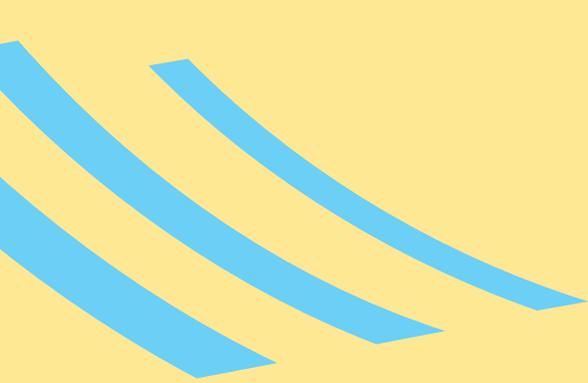
Gezielt vorgehen

Nur die wenigsten Liegenschaftsbesitzer sind selber Baufachleute. Holen Sie daher Offerten von Handwerkern ein; bei mehreren Angeboten erhalten Sie eine Bandbreite der Preise. Dabei empfiehlt es sich, die Offerten miteinander zu vergleichen, insbesondere, welche Leistungen ausgewiesen sind (u.a. Arbeit, Anfahrtswege). Wer selber mitarbeiten möchte, klärt dies bereits im Rahmen der Offerte ab.

Als Grundlagen dienen vorgedruckte Verträge, allgemeine Bedingungen sowie Normen und Empfehlungen, die beim Schweize-

rischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA) und beim Verband Schweizerischer Generalunternehmungen (VSGU) bezogen werden können.

Für die Bauabnahme bzw. die Übernahme von Wohneigentum eignet sich ein gegengezeichnetes Mängelprotokoll. Treten Mängel auf, so haften die Unternehmer und Handwerker während der Garantiefrist. Diese beträgt nach SIA und VSGU für sichtbare Mängel zwei Jahre und für verdeckte Mängel fünf Jahre.



4

Platz schaffen, Komfort erhöhen

Hat man eine Altbauliegenschaft erworben oder lebt man seit etlichen Jahren im gleichen Eigenheim, so können neue Bedürfnisse entstehen. So fehlt etwa ein Arbeits- oder Gästezimmer, während ein Kinderzimmer leer steht. Der Kellerraum entwickelt sich zur Hobbywerkstatt. Und manchmal fehlt einfach Platz. Zusätzliche Wandschränke verbessern die Situation, oder der Ausbau des Dachgeschosses schafft Abhilfe.

Wohnräume sollen nicht nur zweckmässig sein, auch Behaglichkeit und Atmosphäre sind gefragt. Umbauen schafft neue Wohn-

und Lebensqualität. Der richtigen Materialwahl – Stichwort Schallschutzfenster – kommt dabei eine grosse Bedeutung zu. Auch genügend und richtig platziertes Licht wird den Wohlfühleffekt steigern.

Ein Umbau ermöglicht es, schlecht genutzte und wenig komfortable Räume aufzuwerten.



Energie sparen

5

Der Einbau wärmedämmender Fenster oder die Isolation von Fassaden und Decken gehören bei älteren Bauten zu den häufigsten Renovationsarbeiten. Die dabei erzielten Energieeinsparungen amortisieren die Umbaukosten häufig innert weniger Jahre.

Folgende Massnahmen helfen unter anderem Energie zu sparen:

- ▶ Wärmedämmende Fenster reduzieren den Energieverbrauch.
- ▶ Wärmedämmschichten in den Aussenwänden, im Estrichboden, an der Kellerdecke und allenfalls im Dach können den Gesamtenergieverbrauch erheblich senken.

- ▶ Die klare Trennung von beheizten und unbeheizten Räumen (Keller, Gerätekammern usw.) reduziert den Heizaufwand.

Im Rahmen von grösseren Renovationsarbeiten ist der Einsatz einer Wärmepumpe anstelle der Öl- oder Gasheizung prüfenswert. Sonnenkollektoren oder eine Holzpellets-Heizung stellen weitere Alternativen dar.

«Das Gebäudeprogramm» von Bund und Kantonen fördert energieeffiziente Sanierungen und erneuerbare Energien. Erkundigen Sie sich bei Ihrer Kantonsverwaltung nach den Details.



Steuervorteile nutzen

Renovationen können in der Regel von den Steuern abgezogen werden, sofern sie den Wert einer Liegenschaft nicht erhöhen. Der Abzug von Renovationskosten zahlt sich dann aus, wenn diese höher sind als der in den meisten Kantonen zulässige jährliche Pauschalabzug.

Die meisten Steuerverwaltungen geben Merkblätter ab, aus denen hervorgeht, welche Ausgaben von den Steuern abgezogen werden können. Während wertvermehrende Investitionen nicht abzugsberechtigt sind, können in der Regel folgende werterhaltende Renovationen von den Steuern abgezogen werden:

- ▶ Tapezierer- und Malerarbeiten
- ▶ Belagsarbeiten (z. B. Ersatz von Teppichen durch Parkett)
- ▶ Umbau von Küchen, Bad (meistens wird ein wertvermehrender Anteil ausgeschlossen)
- ▶ Ersatz oder Reparatur von elektrischen Installationen, Heizung, Boiler, Waschmaschine, Tumbler, Kühlschrank usw., sofern der neue Standard nicht wesentlich höher ist als der alte
- ▶ Fassadenrenovation und Dachsanierung
- ▶ Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz

Um im konkreten Fall die abzugsfähigen Arbeiten zu bestimmen, empfiehlt es sich, vor der Ausführung mit der Steuerbehörde Kontakt aufzunehmen.



Der Finanzpartner an Ihrer Seite

Wie werden Umbauten und Renovationen optimal finanziert? Als Faustregel gilt, dass kleinere Arbeiten wenn möglich aus eigenen Mitteln finanziert werden sollten.

Bei grösseren Beträgen kann die bestehende Hypothek erhöht werden. Im Rahmen der jeweiligen Belehnungsgrundsätze werden Renovationsvorhaben dabei entweder durch Wiederauszahlung amortisierter Hypotheken oder durch eine höhere Belehnung finanziert. Vor allem bereits amortisierte Hypotheken lassen sich in der Regel für Renovationen problemlos erhöhen.

Ist die Finanzierung möglich und tragbar, sollte man auf notwendige und sinnvolle Renovationen und Umbauten auf keinen Fall verzichten. Wir beraten Sie gerne.

Wir sind persönlich für Sie da, wann immer
Sie uns brauchen. Sprechen Sie mit uns.

Kt.	Bank	Hauptsitz	Internet
AG	Clientis Bank Küttigen-Erlinsbach Clientis Sparkasse Oftringen	Küttigen Oftringen	cke.clientis.ch sko.clientis.ch
BE	Clientis Bank Oberaargau Clientis Caisse d'Épargne Courtelary	Huttwil Courtelary	bankoberaargau.clientis.ch cec.clientis.ch
FR	Clientis Sparkasse Sense	Tafers	sks.clientis.ch
LU	Clientis EB Entlebucher Bank	Schüpfheim	eb.clientis.ch
SG	Clientis Bank Oberuzwil Clientis Bank Thur Clientis Bank Toggenburg Clientis Biene Bank im Rheintal	Oberuzwil Ebnet-Kappel Kirchberg Altstätten	oberuzwil.clientis.ch bankthur.clientis.ch cbt.clientis.ch bienebank.clientis.ch
SH	Clientis BS Bank Schaffhausen Clientis Spar- und Leihkasse Thayngen	Hallau Thayngen	bsb.clientis.ch thayngen.clientis.ch
SO	Clientis Bank im Thal	Balsthal	bankimthal.clientis.ch
ZH	Clientis Sparcassa 1816 Clientis Zürcher Regionalbank	Wädenswil Wetzikon	spc.clientis.ch zrb.clientis.ch

