

WISSENSWERTES

Investition in das Eigenheim?

Artikel vom 10. Februar 2020



Was zahlt sich aus, was rechnet sich nicht?

Wie schon beim Kauf einer Liegenschaft sollte man auch bei späteren Um- und Ausbauten sowie langfristigen Investitionen an den Wiederverkaufswert und die Vermarktungschancen denken. Zahlreiche Faktoren beeinflussen den Wert und die Attraktivität einer Immobilie.

Nebst der eigentlichen Bausubstanz (Status Quo und Ausbaupotenzial) sind es vorwiegend direkt mit der (Mikro-)Lage verbundene Kriterien wie Erreichbarkeit, Aussenbereiche, Besonnung, Immissionen, Steuerbelastung, Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Naherholung etc. Massgebend ist auch, dass Objekt und Standort punkto Niveau übereinstimmen.

Investitionen mit Wertsteigerungspotenzial

Im Gegensatz zu solchen fixen Standortfaktoren und unveränderbaren Gegebenheiten lässt sich der Immobilienwert – und somit der Wiederverkaufspreis – durch aufeinander abgestimmte Massnahmen und kontinuierliche Investitionen positiv beeinflussen. Dazu gehören ein qualitätsvoller Innenausbau mit hochwertigen und dauerhaften Materialien: Nasszellen in zeitlos klassischem Design mit Naturstein, Keramik, Glas etc. oder ein überdurchschnittlich ausgestatteter, funktioneller Kochbereich mit multifunktionalen Geräten.

Fugenlose Bodenbeläge in exklusivem Naturstein wie Marmor oder Granit sowie massiver Edel-Parkett in sämtlichen Räumen erhöhen die Wertigkeit und Aufenthaltsqualität. Auch Investitionen im Luxussegment (z.B. Swimming-Pool, Wellnessbereich, Gartenanlage, Alarm- und Sicherheitssysteme, intelligente Smart-Home-Technologie) machen sich langfristig bezahlt und haben sehr oft eine markante Wertsteigerung der Immobilie zur Folge.

Immer relevanter werden energetische Gesichtspunkte. Eine sorgfältig geplante, langfristige Erneuerungsstrategie zahlt sich finanziell aus. Zudem erhöht sich dadurch auch der allgemeine Wohnkomfort. Der Energieverbrauch und die damit verbundenen Kosten für Wärme sind ein Dauerbrenner. Das grösste Energiesparpotenzial steckt in der Gebäudehülle (erneuertes Dach, schalldichte Fenster, Wärmedämmungen etc.). Klimafreundliche Heizsysteme (Sonnenenergie, Wärme-pumpe, Fernwärmeheizung etc.) anstelle von Öl- oder Gasheizung gewinnen zunehmend an Bedeutung und beeinflussen einen möglichen Kaufentscheid positiv. Investitionen in diesem Bereich sind nachhaltig und lohnen sich in jedem Fall von einer allfälligen Verkaufsabsicht immer.

Steuertechnische Konsequenzen

Punkto Steuerbelastung gilt es zwischen werterhaltenden und wertsteigernden Investitionen zu unterscheiden. Wer den Liegenschaftswert mit Renovationen oder Ausbauten erhöhen will, sollte dabei die steuertechnischen Konsequenzen berücksichtigen. Wertsteigernde Investitionen erhöhen den Eigenmietwert und damit die Steuern. Werterhaltende Renovationen dagegen können vom Einkommen abgezogen werden - die Steuerbelastung wird reduziert.

Meist lohnt es sich, bauliche Vorhaben dieser Art auf mehrere Jahre – zum Beispiel über den Jahreswechsel – zu verteilen um während mehreren Jahren von einer Einkommenssteuer Reduktion zu profitieren.

Kontraproduktive Extravaganz

Nicht jede Investition zahlt sich im Hinblick auf einen Wiederverkauf aus. Vielfach reduzieren «Liebhaber-Eingriffe» die Zahl potenzieller Kaufinteressenten.

Auch hier gilt: «Gut gemeint ist nicht gut genug». Ein klassisches Beispiel in diesem Zusammenhang ist der aufwändige und kostenintensive Einbau einer massgefertigten Massivholzküche in rustikalem Design. Nicht jedermanns Sache und auch nicht jede Frau lässt sich für diesen 'gemütlichen Stil' erwärmen. «Ausser Spesen nichts gewesen?». Jedenfalls schade, wenn die handwerklich einwandfrei produzierte Installation gleich wieder herausgerissen und durch aktuell angesagtes puristisches Design ersetzt wird. Geschmäcker sind bekanntlich verschieden und nicht voraussehbar. Weniger ist vielfach mehr.

Sie wünschen weitere Informationen zu diesem Thema? Zögern Sie nicht mich zu kontaktieren. Ich stehe Ihnen sehr gerne bei Fragen beratend zur Seite.



Jenny Streichan