



Renovation alter Bausub- stanz– ohne steuerliche Nachteile für Neuerwerber

Newsletter

Dezember 2007

Autor:



Thomas Winiger
Telefon 041 317 05 50
thomas.winiger@redinvest.ch

Der Bundesrat will die «Dumont-Praxis» abschaffen

Kürzlich hat sich der Bundesrat dafür ausgesprochen, dass die Dumont-Praxis sowohl beim Bund als auch in den Kantonen aufgehoben werden soll. Damit würde die steuerliche Benachteiligung für Neuerwerber von Liegenschaften eliminiert.

Was bedeutet die «Dumont-Praxis»?

Die Dumont-Praxis geht auf ein Bundesgerichtsurteil aus dem Jahre 1973 zurück und kommt heute sowohl auf Bundes- als auch Kantonsebene zur Anwendung. Diese Praxis hält fest, dass Instandstellungskosten für eine stark vernachlässigte Liegenschaft in den ersten fünf Jahren nach Erwerb nicht von den Steuern abgezogen werden können. Dabei werden die neuen Eigentümer gegenüber den bisherigen benachteiligt, da diese die Aufwendungen für werterhaltende Unterhaltsarbeiten nicht mehr zum Abzug bringen können.

Unerwünschte Auswirkungen

Aufgrund der Dumont-Praxis werden Renovationen von alter Bausubstanz und damit Bauinvestitionen behindert. Es resultieren unerwünschte Auswirkungen, wenn Neueigentümer fünf Jahre warten, bis sie notwendige Unterhaltsarbeiten vornehmen. So erweist sich im Bereiche der Renovationen die aktuelle Dumont-Praxis offensichtlich als investitionshemmend und damit als volkswirtschaftlich schädlich. Zudem gibt es immer wieder Abgrenzungsprobleme, weil die zum Teil vagen Bestimmungen unterschiedlich interpretierbar sind und in der Veranlagungspraxis der Kantone auch unterschiedlich ausgelegt werden.

Abschaffung beim Bund und in den Kantonen

Für die Abschaffung der Dumont-Praxis auf Bundesebene hatte sich bereits die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates ausgesprochen, wollte aber den Kantonen die gleichlautende Handhabung freistellen. Nun ist der Entscheid des Bundesrates, die Dumont-Praxis sowohl auf Bundes- wie auch Kantonsebene zu eliminieren, umso erfreulicher. Dabei war für den Bundesrat massgebend, dass nur die vollständige Abschaffung mit der Steuerharmonisierung konform ist. Zudem dürfte den Bundesrat die durchgeführte Vernehmlassung bestärkt haben, indem nebst der Mehrheit der Verbände auch die Mehrzahl der Kantone sich für eine vollständige Befreiung von der Dumont-Praxis aussprachen.

Es darf davon ausgegangen werden, dass von einer gänzlichen Aufhebung der Dumont-Praxis positive volkswirtschaftliche Impulse eintreten, da die steuerliche Benachteiligung der Neueigentümer wegfallen würde und Unterhaltsarbeiten daher nicht mehr aus steuerlichen Gründen aufgeschoben werden müssten.

**Redinvest Finanz
und Verwaltungs AG**
Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 50
info@redinvest.ch
www.redinvest.ch

Autor:



Thomas Peter
Telefon 041 317 05 10
thomas.peter@redinvest.ch

Starke Nachfrage nach Immobilien-Schätzungen

Die Nachfrage nach Immobilien-Schätzungen ist gross. Die Gründe dafür sind vielfältig und widerspiegeln sich in den zahlreichen Aufträgen, die wir für Kunden bearbeiten dürfen.

Vielfältige Einflussfaktoren

Liegenschaften sind äusserst vielschichtig. So wird der Wert einer Immobilie durch eine Vielzahl von Faktoren und Gegebenheiten beeinflusst. Diese sind u.a. der technische und wirtschaftliche Zustand der Immobilie, Lage und Umwelt, Immobilienmarkt, Miet- und Raumplanungsrecht, aber auch Politik und Wirtschaft.

Wann ist für Sie eine Immobilien-Schätzung von Nutzen?

Die Ermittlung eines Verkehrswertes Ihrer Liegenschaft kann wertvoll sein:

- für den Verkauf einer Immobilie (maximaler möglicher Verkaufspreis)
- für den Kauf einer Immobilie (neutrale Bewertung des angebotenen Preises)
- für Projektprüfungen (Ermittlung des marktgerechten Landwertes)
- bei Erbteilungen, Schenkungen oder Abtretungen einer Liegenschaft (gerechte Auszahlung an die übrigen Familienmitglieder)
- bei güterrechtlichen Auseinandersetzungen (Scheidungen usw.)
- bei Neu- oder Um-Finanzierungen, Begründung Stockwerkeigentum usw.

Hohe Fachkompetenz

Verschiedenartige Aufgabenstellungen und Ausgangslagen verlangen ein hohes Mass an Fachkompetenz. Als Mitglied der Schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT sind bei uns die nötigen Qualifizierungen und ausreichend Erfahrung vorhanden, um verschiedenste Einzelobjekte und auch umfangreiche Immobilien-Portefeuilles realistisch zu bewerten. Fallweise ziehen wir zusätzliche Fachkräfte für Spezialobjekte oder für die Bearbeitung grösserer Aufträge hinzu.

Interdisziplinäres Arbeiten

Geht es darum, auf Marktpreise und -mieten zurückzugreifen, verfügen die Bereiche Verkauf und Bewirtschaftung über entsprechende Erfahrungszahlen, Kenntnisse sowie Datenbanken und können nach dem Mehraugenprinzip Unterstützung bieten. Zudem können wir zusätzlich auf interne bautechnische Fachleute zurückgreifen oder arbeiten mit externen Architekten zusammen.

Bewertungsverfahren

Vollständige, übersichtliche und inhaltlich korrekte Bewertungen mit dem grössten Nutzen für den Kunden sind unser oberstes Ziel. Unsere Schätzungen erarbeiten wir in Anwendung von anerkannten Methoden und Bewertungsgrundsätzen.

Ausbau

Die Redinvest-Gruppe baut die Kompetenzen im Schätzungswesen weiter aus, indem sich zwei weitere Mitarbeiter in diesem Spezialgebiet in einem Lehrgang weiterbilden. Über Ihre Anfrage nach Schätzungs- oder Analysedienstleistungen freuen wir uns – rufen Sie uns einfach an.

Schätzungsobjekte

- Einfamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Stockwerk- und Miteigentum
- Gewerbe- und Industrieliegenschaften
- Unbebaute Grundstücke (Bauland)
- Projekte
- Baurechte
- Dienstbarkeiten wie Wohnrechte usw.

Häufig zu ermittelnde Werte

- Verkehrswert
- Ertragswert
- Barwert
- DCF-Wert
- Neuwert
- Zeitwert
- Realwert

Redinvest Immobilien AG
Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 00
info@redinvest.ch
www.redinvest.ch

Geschäftsführung einer Non-Profit Organisation

Autor:



Hugo Odermatt
Telefon 041 317 05 55
hugo.odermatt@redinvest.ch

Leiten Sie eine gemeinnützige Organisation? Dann kennen Sie das Phänomen: Vor lauter Management-Aufgaben bleibt kaum Zeit für die Hauptaufgaben und die Betreuung der «Kunden». Mit zunehmender Komplexität der Führung von Nonprofit-Organisationen (NPO) wird der Ruf nach Professionalisierung immer offener. Besonders dann, wenn ehrenamtlich tätige Amtsträger an ihre Grenzen stossen oder die Finanzen in Schieflage geraten. Nonprofit-Organisationen sind erfahrungsgemäss mit typischen Problemen konfrontiert:

- Mitglieder sind unzufrieden mit den angebotenen Leistungen
- Die NPO ist zu klein, um sich eine eigene Infrastruktur leisten zu können
- Unklarheiten oder Differenzen bezüglich der Strategie
- Die Ziele der NPO werden nicht erreicht, weil es an Fachwissen oder Arbeitskapazität fehlt
- Angespannte finanzielle Situation
- Ehrenamtliche Gremien sind mit Arbeit überlastet

Druck zur Professionalisierung

Will eine NPO langfristig ihren Erfolg sichern, muss sie den vielfältigen und sich oft widersprüchlichen Erwartungen und Bedürfnissen ihrer Anspruchsgruppen gerecht werden. Dabei unterscheiden sich diese in der Wahrnehmung der Leistungen kaum noch zwischen einer NPO und einem kommerziellen Unternehmen. Mitglieder und Kunden vergleichen zunehmend Preise und Leistungen mit anderen Anbietern. Sponsoren erwarten Spitzenleistungen mit hoher, öffentlicher Wirksamkeit. Subventionsgebern müssen, unabhängig der Grösse der NPO, transparente Zahlen, umfassende Leistungsabrechnungen sowie Berichte vorgelegt werden. Der Druck zu professionellem Handeln hat eindeutig zugenommen.

Outsourcing spezifischer Aufgaben und Leistungen

Nicht jede der erwähnten Aufgaben und Leistungen muss zwingend durch die NPO selber wahrgenommen bzw. erbracht werden. Die Fokussierung auf das Kerngeschäft ermöglicht den Blick auf sinnvolle und effiziente Outsourcing-Lösungen, z.B. in den Bereichen Fundraising, administrative Geschäftsführung, Personalrekrutierung, Rechnungswesen und IT. Zu beachten ist, dass die ausgelagerten Prozesse mit den übrigen Leistungen der NPO abgestimmt werden und das Management jederzeit seine Führungsrolle wahrnehmen kann. Risiken beim Outsourcing bestehen insbesondere bei der Einbringung der Leistungserbringer (Gefahr der Eigendynamik, losgelöst von der Planung der NPO), bezüglich der Qualität der ausgelagerten Leistungen und der Abhängigkeit von Drittunternehmen.

Es lohnt sich, zukünftige Partner eingehend zu prüfen, die genauen (Voll)-Kosten zu evaluieren, Referenzen einzuholen und beim Vertragsabschluss Ausstiegsklauseln auszuhandeln. Mittlerweile haben sich neben dem klassischen Outsourcing auch Kooperationen mit nahe stehenden Organisationen (z.B. eine enge Zusammenarbeit im IT-Bereich) bewährt. Auf jeden Fall als sehr hilfreich und nützlich hat sich das periodische gemeinsame Treffen mit den wichtigsten externen Lieferanten und Dienstleistern der NPO erwiesen, mit dem Ziel, die Kommunikation untereinander zu fördern und Synergien zu nutzen.

Fazit

Professionalität verlangt den Willen und die Fähigkeit, Veränderungen im Umfeld der NPO zu analysieren, die Bedürfnisse der Anspruchsgruppen zu erkennen und in die langfristige Planung aufzunehmen. NPO müssen Ziel orientiert handeln (die Dinge richtig tun) und anspruchsvollen Massstäben (Qualitätsstandards) genügen. In Zukunft werden sich NPO noch intensiver mit dem Thema Professionalisierung auseinandersetzen müssen, um weiterhin konkurrenzfähig und erfolgreich arbeiten zu können.

Gerne unterstützen wir Sie in all diesen Belangen und beraten Sie für ein zweckmässiges Auslagern gewisser Aufgaben.

**Redinvest Finanz
und Verwaltungs AG**
Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 50
info@redinvest.ch
www.redinvest.ch

In eigener Sache



Raphael Weltert



Cornelius Lütolf



Ursula Gander



Willy Blättler



Hugo Odermatt

Herzlich Willkommen

Seit Ende Oktober 2007 ist der 20jährige **Raphael Weltert** aus Luzern als Sachbearbeiter in der Liegenschaftsbuchhaltung bei der Redinvest Immobilien AG in Luzern tätig. Er hat im vergangenen Jahr die kaufmännische Ausbildung in einer Treuhandfirma abgeschlossen und ist nun motiviert, seine Kenntnisse und Erfahrungen im Rechnungswesen zu vertiefen.

Am 1. November 2007 trat **Cornelius Lütolf** als Leiter Bereich Baumanagement seine Stelle bei der Noetzli Immobilien AG an. Der neue Stelleninhaber mit Jahrgang 1964 ist verheiratet, hat drei Kinder und wohnt in Eschenbach. Als dipl. Hochbautechniker TS und Projektmanager FH/NDS ist er vornehmlich als Bau- und Projektleiter tätig. Bauanalysen und Sanierungskonzepte sowie die Sanierung bewohnter Liegenschaften sind mitunter sein Fachgebiet. Diese Voraussetzung gepaart mit reichlich Erfahrung garantiert unseren Kunden bestmögliche Betreuung.

25 Jahre Dienstjubiläum bei der Noetzli Immobilien AG

Einmal mehr darf die Noetzli Immobilien AG ein nicht alltägliches Jubiläum feiern. **Ursula Gander** hat ihre Stelle am 1. Dezember 1982 bei der Noetzli Immobilien AG angetreten. Als kompetente Immobilien-Bewirtschafterin und Spezialistin im Bereich Stockwerkeigentum erbringt sie täglich umfassende Dienstleistungen für unsere anspruchsvolle Kundschaft. Wir danken Ursula Gander für ihre Firmentreue und schätzen ihre loyale, kameradschaftliche und professionelle Art ausserordentlich.

20 Jahre Dienstjubiläum bei der Redinvest Finanz und Verwaltungs AG

Anfang November 1987 ist **lic. iur. Willy Blättler**, Rechtsanwalt und Notar, Luzern, in die Redinvest Finanz und Verwaltungs AG, eingetreten. Ab 1989 reduzierte er sein Pensum, um sein Anwalts- und Notariatsbüro aufzubauen. Willy Blättler steht uns mit seiner äusserst grossen Erfahrung und Kompetenz jederzeit zur Seite. Wir danken Willy Blättler herzlich für die stete Hilfsbereitschaft, schätzen seine umgängliche Art sehr und gratulieren zum 20. Dienstjubiläum. Wir freuen uns, die angenehme Zusammenarbeit fortsetzen zu dürfen.

Top-Leistung am Lucerne Marathon: 3. Rang!

Hugo Odermatt macht zum wiederholten Male auch sportlich von sich reden. Am Lucerne Marathon vom 28. Oktober 2007 hat er in den Hauptkategorie Männer den sensationellen 3. Rang erreicht – der dritte Rang von allen Klassierten! Die 42.195 Kilometer legte Hugo Odermatt in 2:35 Stunden zurück. Unter den Marathon-Absolventen befindet sich auch Thomas Winiger, welcher seinen ersten Marathon bestritt. Herzliche Gratulation zu diesen tollen Leistungen.

Luzern

redinvest

Redinvest Immobilien AG
Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 00
Fax 041 317 05 01
info@redinvest.ch
www.redinvest.ch

redinvest

**Redinvest Finanz
und Verwaltungs AG**
Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 50
Fax 041 317 05 51
info@redinvest.ch
www.redinvest.ch

casag

Casag Immobilien AG
Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 80
Fax 041 317 05 81
info@casag-immobilien.ch
www.casag-immobilien.ch

Hergiswil NW

NOETZLI

Noetzli Immobilien AG
Mattstrasse 18
6052 Hergiswil
Telefon 041 632 53 53
Fax 041 632 53 50
info@noetzli.ch
www.noetzli.ch

Sursee

redinvest

Redinvest Immobilien AG
Christoph-Schnyder-Strasse 48
6210 Sursee
Telefon 041 926 70 50
Fax 041 926 70 55
info.redsu@redinvest.ch
www.redinvest.ch