



# Wie entwickelt sich der Wohnungsmarkt im Kanton Luzern?

## Newsletter März 2006

### Dank guten Rahmenbedingungen besteht eine rege Bautätigkeit im Wohnungsmarkt - jedoch mit grossen regionalen Unterschieden

**Autor:**



Anton Eiholzer  
 Telefon 041 926 70 50  
 anton.eiholzer@redinvest.ch

Begünstigt durch tiefe Zinsen, preiswerte Bauleistungen und eine gute Nachfrage befindet sich der Immobilienmarkt für Wohneigentum im Kanton Luzern seit einigen Jahren im Aufwind. Speziell in den Regionen Sempachersee/Sursee, Seetal (Hochdorf), Dagmersellen/Reiden sowie in den Agglomerationsgemeinden um die Stadt Luzern ist teils ein eigentlicher Bauboom zu registrieren. Die attraktiven Wohnlagen an oder in Nähe der Seen, die sehr gute Verkehrssituation mit den Autobahnen A2 und A4, der öffentliche Verkehr mit vorzüglichen Bahn- und Busverbindungen, die gute Infrastruktur in den regionalen Zentren sowie die vorteilhafte Steuersituation machen diese Regionen speziell für den Wohnungsbau begehrt. Auch die Stadt Luzern wurde als attraktiver Wohnort neu entdeckt. Die Abwanderung der Wohnbevölkerung konnte gestoppt werden und heute ist sogar eine kleine Zunahme zu verzeichnen. In den übrigen Regionen des Kantons ist eine eher mässige oder teils sogar unterdurchschnittliche Bauentwicklung zu erkennen.

Aufgrund der guten Nachfrage werden in erster Linie Eigentumswohnungen erstellt. In dieser Sparte ist dann auch der grösste Zuwachs zu verzeichnen. Wo entsprechendes Land zur Verfügung steht, ist auch im Einfamilienhausbau eine rege Zunahme festzustellen (vor allem in ländlichen Gemeinden). Zunehmend kommen auch wieder Mietwohnungen auf den Markt. Die Immobilie wird als gute und stabile Anlage wieder vermehrt geschätzt.

**Ausblick**

Dank guten wirtschaftlichen Aussichten und einem hoffentlich weiterhin anhaltenden tiefen Zinsniveau wird der Immobilienmarkt im Kanton Luzern weiterhin wachsen. Speziell die Gemeinden mit guten Wohnlagen im Gebiet Sempachersee/Sursee sowie in der Agglomeration Luzern dürften weiterhin von einem verstärkten Wachstum im Wohnungsmarkt profitieren.

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



<b>Einige Zahlen zum Kanton Luzern</b>	
Wohnbevölkerung im Jahr 2005	355'997 Personen
Wohnungsbestand	155'457 Einheiten
Wohneigentumsquote	32.1 Prozent
Versicherungswert aller Gebäude	80.5 Milliarden CHF

**Autor:**

Paul Bürgler  
 Telefon 041 317 05 56  
 paul.buergler@redinvest.ch

## Ihre Steuerdeklaration, mehr als nur eine Pflicht!

«Steuern», ein Begriff, der derzeit nicht nur aufgrund des zentralschweizerischen Kantonswettbewerbs unsere Alltagsgedanken begleitet, sondern auch wegen den kürzlich erhaltenen Steuerformularen. Sechs Innerschweizer Kantone mit verschiedene Steuergesetzen und teilweisen Änderungen gegenüber der Vorperiode. Eine entsprechende Rundschau würde den Rahmen des Newsletters sprengen. Unser Fokus gilt daher einem «Evergreen». Wohneigentum im Privatvermögen vereint erfahrungsgemäss eines der grösseren Optimierungspotenziale. In der Gegenwart werden die Einkommens- und Vermögenssteuern sowie allenfalls in der Zukunft die Grundstückgewinnsteuer vereinnahmt. Eine konsequente Handhabung der Deklarationskriterien gepaart mit Unterhalts- aber auch Ablageplanung ist die halbe «Miete».

### Selbstbewohnte Immobilie

Abgesehen vom viel diskutierten Eigenmietwert vereint die selbstbewohnte Immobilie die steuerlichen Vorteile, dass im Vermögen die Schulden aus der Fremdfinanzierung und beim Einkommen die Schuldzinsen abgezogen werden können. Weitere Reduktions-Chancen kommen hinzu: Unterhaltskosten, Perimeterbeiträge, Liegenschaftssteuer, etc. Je nach Kanton führen unter bestimmten Umständen Energiesparmassnahmen oder aber auch Investitionen im Bereich Umwelt- sowie Denkmalschutz zu einer zusätzlichen Entlastung. Ausser beispielsweise in den Kantonen Luzern und Graubünden lassen sich dabei die effektiven Kosten gegen Beleg, wie bei der direkten Bundessteuer, wahlweise jährlich problemlos durch Pauschalen zwischen 10 und 30 % ersetzen. Gerade hier lohnt sich eine disziplinierte Vorgehensweise. Stehen grössere Unterhalts- und Sanierungsarbeiten an, sind diese zu analysieren und steuertechnisch zu planen. Nicht zu vergessen ist dabei, die Aufwendungen je Steuerperiode nach Werterhalt bzw. Wertvermehrung aufzuschlüsseln. Einer Faustregel folgend entfallen 2/3 auf Unterhalt und 1/3 auf Wertvermehrung. Die Akten sind, wie übrigens auch die Stammunterlagen der Immobilie, geordnet aufzubewahren. Die Früchte Ihrer Bemühungen ernten Sie beim Verkauf und der damit zur Veranlagung gelangenden Grundstückgewinnsteuer.

### Fremdvermietete Immobilie

Den vorgenannten Ausführungen muss besonders bei der fremdvermieteten Immobilie nachgelebt werden. Ein Verlust aus der Liegenschaftsrechnung kann wohl mit den übrigen Einkommensziffern verrechnet werden; ein Überschuss verfällt bzw. kann nicht in die nachfolgende Veranlagungsperiode vorgetragen werden.

### Fazit

Die erwähnten Sachverhalte widerspiegeln nur die wesentlichen Steueraspekte. Interkommunale und kantonale Steuerauscheidungen ergänzen die Palette. Eine rechtzeitige Planung gewährleistet einen reibungslosen Verfahrensablauf und letztendlich eine finanzielle Entlastung. Nehmen Sie deshalb bald und unverbindlich mit uns Kontakt auf. Wir zeigen Ihnen, dass Ihre Steuerdeklaration nebst einer Pflicht auch die Basis für Ihre Vermögensbetreuung sein kann.

#### Änderungen im Kanton Luzern

- Milderung der wirtschaftlichen Doppelbelastung bei massgebenden Beteiligungen (Nidwaldner Modell)
- Behinderungsbedingte Kosten ohne Abzug eines Selbstbehaltes
- Erhöhung Kinderabzüge sowie Fremdbetreuungskosten
- Tarifierpassung, Heraufsetzung der Steuerfreigrenze

#### Was bedeutet?

- **Unterhaltsplanung** / Grössere Sanierungs- und Umbauvorhaben sind im Vorfeld zu analysieren und entsprechend auf eine oder mehrere Steuerperioden zu verteilen.
- **Ablageplanung** / Investitionen mit wertvermehrendem Charakter sind pro Steuerperiode aufzuschlüsseln und zu archivieren. Sie helfen bei einem späteren Verkauf die Grundstückgewinnsteuer zu reduzieren.

### Redinvest Finanz und Verwaltungs AG

Guggistrasse 7  
 6002 Luzern  
 Telefon 041 317 05 50  
 info@redinvest.ch  
 www.redinvest.ch

## Heiz- / Nebenkostenkontozahlungen Bundesgericht widerspricht Mieterverbands-Interpretation

Autor:



Robert Egli  
Telefon 041 317 05 20  
robert.egli@redinvest.ch

In den nächsten Monaten werden die Heiz-/Nebenkostenabrechnungen an die Mieter verschickt. Diese dürften aufgrund der massiv angestiegenen Heizölpreise deutlich höher ausfallen und für viele zu beträchtlichen Nachzahlungen führen. Ein kürzlich in diesem Zusammenhang veröffentlichter Bundesgerichtsentscheid hat die seit einiger Zeit bestehenden Unklar- und Unsicherheiten beseitigt.

Der Entscheid des Bundesgerichtes lautet: **«Die Endabrechnungen von Heiz- und Nebenkosten können - auch deutlich - höher sein als 15 bis 20 Prozent der vom Mieter geleisteten Akontozahlungen.»**

Damit ist eine vom Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband geforderte Praxis hinfällig. In der Vergangenheit haben viele Mieter wegen Nachzahlungen aus der Heiz- und Nebenkostenabrechnung die Schlichtungsbehörden und Gerichte beschäftigt. Den Auftakt bildete dabei ein Urteil des Zivilgerichts Basel-Stadt in einer solch strittigen Sache, in welchem entschieden wurde, dass die Nachzahlung jeweils nicht mehr als 15 bis 20 Prozent der bereits geleisteten Akontozahlungen betragen dürfe. Weiter wurde von Mieterseite argumentiert, der Mieter müsse sich darauf verlassen können, dass die Akontozahlungen in etwa dem Abrechnungsbetrag entsprechen.

Das Bundesgericht hat nun in seinem Urteil 4C.177/2005 vom 31.08.2005, welches kürzlich veröffentlicht wurde, klar und deutlich anders entschieden: Da es den Parteien gemäss Mietrecht frei steht, für die vom Mieter zu übernehmenden Nebenkosten Akontozahlungen zu vereinbaren oder nicht, muss es auch zulässig sein, vom Mieter nur eine tief bemessene Akontozahlung zu verlangen. Weiter hält das Bundesgericht fest, bereits der Begriff Akontozahlung deute daraufhin, dass es sich bei den unter diesem Titel erbrachten monatlichen Leistungen bloss um vorläufige Zahlungen handelt, die gemäss korrekt zu erfolgender Abrechnung an die jährlich aufgelaufenen und vom Mieter vertragsgemäss geschuldeten Nebenkosten anzurechnen sind.

### Unser Kommentar:

Grundsätzlich sind wir der Auffassung, dass der Akontobeitrag für die Heiz- und Nebenkosten bei Vertragsabschluss in der ungefähren Höhe der zu erwartenden Aufwendungen festgelegt werden sollte. Wenn allerdings während der Vertragsdauer einzelne Abrechnungsfaktoren innerhalb kurzer Zeit massiv ansteigen (so geschehen beim Heizölpreis oder auch bei den ARA-Gebühren), ist es dem Vermieter schon aus mietrechtlichen Gründen nicht möglich, die Akontozahlungen kurzfristig den neuen Gegebenheiten anzupassen.

Eine Erhöhung der Akontozahlung muss dem Mieter nämlich - wie eine Mietzinsanpassung - mit dem amtlichen Formular und unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten Kündigungsfristen angezeigt werden. Auch aus diesem Grund muss es dem Vermieter möglich sein, die anfallenden Mehrkosten vollumfänglich und nicht nur im Rahmen von 15 bis 20 Prozent der bereits geleisteten Akontozahlungen geltend zu machen.

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



**Mirjam Faden**



**Daniel Häller**



**Ruth Kirchhofer**



**Paul Bürgler**



**Irene Steiner**



**Helene Christen-Dali**



**Barbara Palermo**



**Markus Schilter**

## In eigener Sache

### Prüfungserfolge

Kürzlich haben **Mirjam Faden, Daniel Häller und Ruth Kirchhofer** die Prüfung als **Immobiliën-Verwalter mit eidgenössischem Fachausweis** erfolgreich bestanden. Damit stehen Ihnen noch mehr bestens qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Betreuung Ihrer Liegenschaften zur Seite.

**Paul Bürgler** durfte den **Fachausweis für Luzerner Steuerfachleute** entgegen nehmen. Sein Fachwissen stellt er bei Fragen rund um Ihre steuerlichen Belange und als pat. Sachwalter gerne zur Verfügung.

Wir gratulieren den erfolgreichen Absolventen zu ihrem tollen Erfolg und danken für ihren zusätzlichen Einsatz im Zusammenhang mit den Prüfungsvorbereitungen, den sie nebst ihrer üblichen Arbeit leisteten. Wir freuen uns aber auch auf eine Fortsetzung der in jeder Beziehung äusserst angenehmen und erfolgreichen Zusammenarbeit.

### Dienstjubiläum

**Irene Steiner** trat am 1. Februar 1991 ihre Stelle als kaufmännische Sachbearbeiterin an und arbeitete bis im Februar 1999 in einem 100%-Pensum. Inzwischen ist sie engagiert als Familienfrau und zusätzlich als Teilzeitangestellte bei der Redinvest Immobilien AG in Sursee tätig. Wir danken Irene Steiner für ihre **15-jährige Firmentreue**, wünschen ihr weiterhin alles Gute und freuen uns auf viele weitere gemeinsame Jahre.

### Firmeneintritte: Herzlich Willkommen.

Nach einem verlängerten Mutterschaftsurlaub heissen wir **Helene Christen-Dali**, 30-jährig, wohnhaft in Buochs, als Immobilienbewirtschaftlerin wieder herzlich willkommen. Sie wird die Redinvest Immobilien AG in Luzern in einem 30 – 40 % Pensum mit ihrer Fachkompetenz unterstützen.

Am 1. Februar 2006 trat **Barbara Palermo**, 29jährig, wohnhaft in Luzern, als Assistentin/Sachbearbeiterin bei der Casag Verwaltungs AG ein. Sie unterstützt mit ihrer vielfältigen Immobilienerfahrung bei nationalen Firmen sowohl die Teamleitung in der Liegenschaftsbewirtschaftung als auch den Geschäftsleiter im Verkauf und der Beratung von Immobilien.

Auf 1. März 2006 ist **Markus Schilter**, 29jährig, wohnhaft in Goldau, als Immobilienbewirtschaftler in der technischen Liegenschaftsverwaltung in die Redinvest Immobilien AG, Luzern, eingetreten. Er ist kaufmännisch ausgebildet und verfügt über den eidgenössischen Fachausweis als Immobilien-Verwalter. Er übernimmt die Mandate von Zaklina Mitic, welche sich auf ihre neue Aufgabe als Mutter und Familienfrau freut.

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