



Frühzeitige
Sanierungsplanung
vermindert
Überraschungen

Newsletter

September 2007

Autor:



Guido Müller

Telefon 041 317 05 23

guido.mueller@redinvest.ch

Objektanalyse und Strategische-Sanierungs-Planung

Bei einer Objektanalyse wird das Gebäude vom Keller bis zum Dach auf den Zustand beziehungsweise auf bestehende und anstehende Schäden hin untersucht. Anhand der Objektanalyse werden die einzelnen Bauteile nach deren Alterungsverhalten beurteilt. Bei jedem Gebäude verläuft die Alterung der einzelnen Bauteile unterschiedlich schnell. Diese hängt stark von folgenden Faktoren ab: Qualität der Materialien, Konstruktion der Bauteile, Witterungseinfluss, Instandhaltung und Wartung, Abnutzung durch den Gebrauch der Mieterschaft. Während der Rohbau mehr als 100 Jahre überdauern kann, sind die Kittfugen schon nach 5-10 Jahren, Bodenbeläge 10-40 Jahren, Heizungsanlage 15-20 Jahren, Küchen 20-25 Jahren, Badezimmer und Sanitärleitungen 25-35 Jahren, Flachdach 20-35 Jahren, Fenster 30-40 Jahren, Ziegeleindeckung 40-60 Jahren, uvm. zu sanieren. Mit der Strategischen-Sanierungs-Planung wird aufgezeigt, **wann mit welchen Sanierungsmassnahmen und deren Sanierungskosten** zu rechnen ist.

Wann ist eine Objektanalyse und Strategische-Sanierungs-Planung sinnvoll?

Wir empfehlen, eine Objektanalyse ab dem 10. Gebäudealter alle 5 Jahre zu wiederholen, um allfällig bestehende oder zukünftige Schäden zu eruieren. So können Bauschäden frühzeitig erkannt und teure Folgeschäden vermieden werden. Ebenfalls sollte vor einer grösseren Sanierung eine Analyse erstellt werden, damit keine notwendigen und zusammenhängenden Arbeiten vergessen werden.

Sanierungsmassnahmen sollten immer im Gesamten betrachtet werden; so ist u.a. zu prüfen, ob bei einem Fensterersatz ebenfalls die Fassaden zusätzlich zu dämmen sind. Da infolge eines Fensterersatzes die Gebäudehülle dichter, beziehungsweise der Feuchtigkeitsausgleich durch die dichteren Fenster nicht mehr gewährleistet ist, könnten dadurch neu Feuchtigkeitsschäden an den raumseitigen Aussenwänden entstehen.

Welchen finanziellen Nutzen kann ich von einer Objektanalyse und Strategischen-Sanierungs-Planung erwarten?

Wie oben bereits erwähnt, können Bauschäden frühzeitig erkannt und somit teure Folgeschäden verhindert werden. Mit der Sanierungsplanung werden die Sanierungsphasen aufeinander abgestimmt und dadurch erhebliche Kosten eingespart. Bei einer Sanierung können die Mieten aufgrund der wertvermehrenden Sanierungskosten angepasst werden – bei ständigen «Flickarbeiten» jedoch nicht. Ebenfalls können die Sanierungskosten bei den Steuern teilweise in Abzug gebracht werden, was meist massive Steuerersparnisse mit sich bringt.

Unsere Baufachleute sind ausgewiesene Spezialisten in den Bereichen Objektanalyse und Sanierung. Gerne stellen wir unsere Immobilien-Dienstleistungen auch Ihnen zur Verfügung.

Redinvest Immobilien AG

Guggistrasse 7

6002 Luzern

Telefon 041 317 05 01

info@redinvest.ch

www.redinvest.ch

Steuern – Optimierung planen

Autor:



Thomas Winiger
Telefon 041 317 05 55
thomas.winiger@redinvest.ch

Auf Anfang 2008 treten für die Staats- und Gemeindesteuern im **Kanton Luzern** Änderungen ein. Für Alleinstehende und Familien wird der Progressionsverlauf im unteren und mittleren Bereich gemildert. Gleichzeitig erfolgt ein Ausgleich der kalten Progression. Schliesslich werden die Kinderabzüge und die Abzüge für die Fremdbetreuungskosten erhöht bzw. sogar verdoppelt.

Während zu Beginn des laufenden Jahres die Absetzungsmöglichkeiten für Zuwendungen und Beiträge an die im Grossen Rat vertretenen Parteien auf maximal CHF 5'000 festgelegt worden sind, gilt dagegen die erhöhte Abzugsberechtigung für Zuwendungen an öffentliche oder gemeinnützige Institutionen mit entsprechender Zweckbestimmung bereits für die Steuerveranlagung 2006. Freiwillige Geldleistungen und übrige Vermögenswerte an steuerbefreite juristische Personen mit Sitz in der Schweiz sind dabei bis zu 20 Prozent des Nettoeinkommens abzugsberechtigt.



Der Steuerfranken ist der Teuerste.

Bei der Vermögenssteuer gilt ab 1. Januar 2009 eine wesentlich tiefere Steuerbelastung. Mit der Reduktion des bisherigen Satzes auf linear neu 0,75 Promille resultiert quasi eine Halbierung der Steuerleistung. Mit der Senkung des Vermögenssteuertarifs wird die Steuerbelastung somit spürbar an diejenigen der Nachbarkantone angenähert.

Vor kurzem hat die **Nidwaldner Regierung** erfreulicherweise eine weitere Entlastung der steuerbaren Einkommen ab 2009 in Aussicht genommen. Ausserdem dürfte die früher gutgeheissene Senkung der Vermögenssteuer bereits auf Anfang 2008 umgesetzt werden. Der Kanton **Obwalden** beabsichtigt auf 2008 mit der «Flat-Rate-Tax» einen einheitlichen Steuersatz einzuführen. **Uri** will auf 2009 die natürlichen Personen entlasten. Die ursprünglich auf 2010 oder 2011 geplante Totalrevision des Steuergesetzes soll teilweise vorgezogen werden. Im **Kanton Zug** steht auf 2009 ebenfalls eine Revision des geltenden Steuerrechtes an. Dieses setzt mehrere neue oder geänderte Bundesgesetze um und sieht u.a. eine Anpassung der Vermögenssteuer sowie die Milderung der wirtschaftlichen Doppelbelastung vor.

Fazit

Die Steuerlandschaft ist laufend in Bewegung. Wir verfolgen den Wandel. Die mögliche Optimierung resp. Reduzierung Ihrer Steuerbelastung planen wir gerne für Sie. In diesem Sinne freuen wir uns auf das nächste Gespräch mit Ihnen.

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

Autor:

Josef Hodel
 Telefon 041 926 70 50
 josef.hodel@redinvest.ch

Stockwerkeigentum: die Stellung des Verwalters

Dem Verwalter kommt innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft eine bedeutende Stellung zu. Obwohl das Gesetz die Bestellung eines Verwalters nicht vorschreibt, kann doch jeder einzelne Stockwerkeigentümer aber dafür besorgt sein, dass ein Verwalter eingesetzt wird (Art. 712q Abs. 1 ZGB).

Aufgaben des Verwalters

Das Gesetz umschreibt in Art. 712 s ZGB die Aufgabe des Verwalters einer Stockwerkeigentümergeinschaft. Dieser hat in erster Linie die Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung gemäss den Vorschriften des Gesetzes und des Reglementes sowie den Beschlüssen der Stockwerkeigentümer zu vollziehen und von sich aus alle dringlichen Massnahmen zur Abwehr oder Beseitigung von Schädigungen zu treffen. Er verteilt ferner die Kosten und Lasten auf die einzelnen Eigentümer, stellt ihnen Rechnung, zieht ihre Beiträge ein und besorgt die Verwaltung und bestimmungsgemässe Verwendung der vorhandenen Geldmittel. Er wacht weiter darüber, dass in der Ausübung der Sonderrechte und in der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile des Grundstückes und Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Einrichtungen die Vorschriften des Gesetzes, des Reglementes und der Hausordnung befolgt werden. Es empfiehlt sich, ein Pflichtenheft zu erstellen, indem die Aufgaben des Verwalters detailliert festgehalten werden. Ebenfalls festzulegen ist die Kompetenzsumme, die dem Verwalter zur Verfügung steht, um Geschäfte für die Gemeinschaft abzuschliessen, ohne jeweils vorgängig die Zustimmung der Stockwerkeigentümersammlung einzuholen.

Die Zuständigkeit des Verwalters bezieht sich grundsätzlich auf die gemeinschaftlichen Teile des Stockwerkeigentums und nicht etwa auf die in den Sonderrechtsbereich des einzelnen Stockwerkeigentümers gehörenden Teile. Der Verwalter darf nur dringliche Massnahmen zur Abwehr oder Beseitigung von Schädigungen treffen. Sämtliche anderen baulichen Massnahmen (selbst wenn diese notwendig, nicht aber dringlich sind) müssen von der Stockwerkeigentümersammlung beschlossen werden. Die in Art. 712 s Abs. 3 ZGB geregelten Aufsichtspflichten des Verwalters sind von diesem ernst zu nehmen. Er darf aber nicht ‚Hauspolizist‘ spielen. Entdeckt der Verwalter widerrechtliches Verhalten eines Eigentümers, muss er diesen vorerst mündlich, in einem weiteren Schritt schriftlich, abmahnen. Weil der Verwalter aber nicht ‚Hauspolizist‘ ist, sind seine Eingriffsmittel begrenzt. Erweist sich ein Eigentümer als uneinsichtig, müssen der Ausschuss sowie die übrigen Eigentümer informiert werden. Es liegt letztlich in der Kompetenz der Stockwerkeigentümersammlung, entsprechende Massnahmen zu beschliessen.

Externer oder interner Verwalter?

In grösseren Gemeinschaften ist die Beauftragung eines professionellen Verwalters zu empfehlen, obwohl keine gesetzlichen Vorschriften bestehen. In kleineren Gemeinschaften kommt es häufig vor, dass einer der Eigentümer als Verwalter bestimmt wird, weil die Gemeinschaft sich die Kosten eines professionellen Verwalters sparen will. Dies mag in kleinen, überschaubaren Verhältnissen sinnvoll sein, kann aber auch mit Nachteilen verbunden sein wie fehlende Erfahrung, mangelnde rechtliche Kenntnisse sowie Interessenkonflikte. Der professionelle, externe Verwalter hat eher die Möglichkeit, als aussenstehender Dritter bei Konflikten unter den Eigentümern vermittelnd einzugreifen.

Wahl des Verwalters

Die Wahl des Verwalters erfolgt durch die Stockwerkeigentümersammlung (ohne abweichende Regelung im Reglement mit einfacher Mehrheit). Steht ein Eigentümer zur Wahl, so kann sich dieser bei der Wahl selbstverständlich seine eigene Stimme geben. Ein Ausstand ist von Gesetzes wegen nicht vorgesehen. Der interne Verwalter hat dagegen in den Ausstand zu treten, wenn es um die Decharge-Erteilung an die Verwaltung geht. Der externe Verwalter nimmt in der Regel als Vorsitzender an der Versammlung der Stockwerkeigentümer teil. Er kann zudem beratend in den Ablauf der Versammlung eingreifen, ohne aber dass ihm ein Stimmrecht zusteht.

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





Sabrina Steffen



Yolanda Niederer



René Müller



Tim Holleman



Daniel Häller



Daniel Dekumbis



Mirjam Faden-Koch

In eigener Sache

Erfolgreicher Lehrabschluss

Sabrina Steffen hat bei der Redinvest Immobilien AG in Sursee die Lehrabschlussprüfung als Kauffrau (Profil E) sehr erfolgreich bestanden. Wir gratulieren Sabrina nochmals ganz herzlich und wünschen ihr viel Glück und Erfolg für die berufliche und private Zukunft

Herzlich Willkommen bei der Redinvest Immobilien AG Luzern

Seit Anfang August 2007 ist die 23jährige **Yolanda Niederer** aus Abtwil AG als Immobiliensachbearbeiterin im Team von Dagmar Süess tätig. Sie ist kaufmännisch ausgebildet und verfügt bereits über einige Jahre praktische Erfahrung in der Immobilienbewirtschaftung.

Im September 2007 trat **René Müller** als Verstärkung in das Team von Andreas Baumann ein. Der 50jährige versierte Immobilienbewirtschafter ist wohnhaft in Ballwil. Vorher war er während mehreren Jahren bei einer national tätigen Immobilienbewirtschaftungsfirma engagiert.

Mitte August 2007 trat **Tim Holleman** aus Luzern die dreijährige Ausbildung zum Kaufmann Fachrichtung Immobilientreuhand (Profil E) an. Wir wünschen ihm eine interessante und erfolgreiche Lehrzeit.

5 Jahre Dienstjubiläen bei der Redinvest Immobilien AG Luzern und Sursee

Daniel Häller trat im September 2002 als Immobiliensachbearbeiter bei der Redinvest Immobilien AG Luzern ein. Er kam aus dem Marketing und war überaus rasch mit dem neuen Sachgebiet vertraut. Bereits im Herbst 2005 schloss er die Ausbildung zum Immobilien-Bewirtschafter mit eidgenössischem Fachausweis erfolgreich ab.

Daniel Dekumbis ist seit Juni 2002 bei der Redinvest Immobilien AG Sursee für die technische Verwaltung zuständig. Er hat sich während den letzten fünf Jahren laufend weiter gebildet und die Prüfung als Immobilien-Bewirtschafter mit eidgenössischem Fachausweis erfolgreich bestanden. Anschliessend hat er die Weiterbildung zum Immobilien-Treuhänder besucht.

Mirjam Faden-Koch ist seit August 2002 als kaufmännische wie auch technische Verwalterin bei der Redinvest Immobilien AG Sursee tätig und hat ebenfalls die Prüfung als Immobilien-Bewirtschafterin mit eidgenössischem Fachausweis erfolgreich bestanden. Ende Juli 2007 wurde sie glückliche Mutter von Tochter Carla und hat ihr Arbeitsverhältnis aus diesem Grunde gekündigt.

Wir danken Daniel Häller, Daniel Dekumbis und Mirjam Faden-Koch für ihre Firmentreue und wünschen ihnen weiterhin alles Gute und viel Erfolg.

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