Basler Kantonalbank

Finanzierung und Steuerersparnis

Informationsanlass Gebäude und Energie der Gemeinde Riehen
Katja Cueni, 16. Februar 2017

Agenda – Finanzierung und Steuerersparnis

Zu meiner Person
Katja Cueni, Kundenberaterin Immobilien

Sanierung und Finanzierung
Planungsschritte, Konzept
Kontakt mit der Bank: An was muss ich denken?
Klima-Plus-Hypothek der Basler Kantonalbank

Steuerersparnis
Thema Steuern: Vielseitig und komplex
Abzug von Liegenschaftskosten

Wir sind für Sie da!
z.B. BKB-Steuerservice
Immobilienberatung

Zu meiner Person
Katja Cueni, Kundenberaterin Immobilien

3 Jahre

17 Jahre

100 Jahre

20 Jahre

40 Jahre

Sanierung und Finanzierung
Planungsschritte, Konzept → Ganzheitliche Planung

Renovations-/Erneuerungszyklus
- Welcher Sanierungsumfang ist für meine Liegenschaft «sinnvoll»?
- Wo befindet sich die Liegenschaft auf ihrer Zeitachse?

Gesamterneuerung: ca. alle 30 – 40 Jahre
- Erhaltung Wohnkomfort, Abdeckung Wohnansprüche
- Nachhaltigkeit, Umweltschutz, Energetische Massnahmen?
  → Profitieren von neuen Technologien
  → Reduktion von Nebenkosten, etc.
- Evt. ist gleichzeitig ein Ausbau (z.B. Dachstock) sinnvoll?
  → Ausnutzung Vermietungspotenzial bei MFH
  → Schaffung von zusätzlichem Wohnraum
- Können Fördergelder beantragt werden?
- Erdbebensicherheit?

→ **Frühzeitig verschiedene Stellen miteinbeziehen (IWB, AUE, Denkmalschutz/-pflege, Bank, etc.)**

Sanierung und Finanzierung
Kontakt mit der Bank: an was muss ich denken?

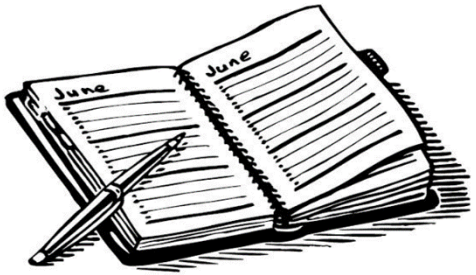
Frühzeitige Kontaktaufnahme

- Für die Kreditprüfung benötigt die Bank Informationen:
  → Was soll saniert werden?
  → Wie hoch werden die Kosten sein? (Baukostenplan)
  → Wie viel Eigenmittel, wie viel Fremdkapital wird benötigt?
  → Können die Kosten auf die Mieten überwälzt werden?

- Neueinschätzung Wert der Liegenschaft (Bankenwert) anhand des Investitionskonzepts
- Erstellung einer Tragbarkeitsrechnung

- Gleichgewicht = Investitionskosten (Objekt), Eigenmittel/Fremdkapital, Tragbarkeit
  → Stimmt das Verhältnis nach Sanierung noch?

- **Von Interesse für die BKB ist ausserdem:**
  → Wird nachhaltig und klimaschonend saniert?



Sanierung und Finanzierung
Die Klima-Plus-Hypothek der Basler Kantonalbank

Die BKB unterstützt nachhaltige & klimaschonende Neubauten und Sanierungen

- BKB-Klima Plus-Hypothek variabel & BKB-Klima Plus-Festhypothek
- Voraussetzungen
  → Neu- oder Umbauten nach Minergie-Standard®
  → Liegenschaften mit einem GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone) mit mindestens Effizienzklasse A bis C
  → Minergie-Zertifikat®, respektive GEAK < 2 Jahre alt

- Zinsvergünstigung
  → 0,5% p.a. Reduktion auf den Zinssätzen der variablen Hypothek oder der fünfjährigen Festhypothek (Laufzeit des Produkts: 5 Jahre)
  → Beispiel: 5-jährige BKB-Klima Plus-Festhypothek (Stand 12.02.17): 0,65%
  → BKB-Klima-Plus Hypothek ist kombinierbar mit anderen Produkten

- Weitere Informationen:
  persönliche Beratung, gemäss Internet (www.bkb.ch) und Fact-Sheet

Steuerersparnis
Thema Steuern: Vielseitig und komplex

Einkommenssteuer

Vermögenssteuer

Wertvermehrende Aufwendungen & Investitionen

Unterhaltskosten (werterhaltend)

Eigenmietwert

Massnahmen zum Energiesparen & Umweltschutz

Liegenschaftsertrag

Hypothekarzinsen

Steuern Sparen mit der Säule 3a

Handänderungssteuer

Grundstückgewinnsteuer

Steuerersparnis
Abzug von Liegenschaftskosten

Nicht abzugsfähig

Wertvermehrende Aufwendungen & Investitionen

Abzugsfähig

Unterhaltskosten (werterhaltend)

Massnahmen zum Energiesparen & Umweltschutz

Abziehbar sind grundsätzlich werterhaltende und wertvermehrende Aufwendungen

Steuerersparnis
Massnahmen zum Energiesparen und für den Umweltschutz

Ist eine zeitliche Staffelung der Investitionen sinnvoll?

- Die zeitliche Staffelung der Investitionen lohnt sich, wenn die werterhaltenden Unterhaltskosten, sowie die Massnahmen zum Energiesparen und für den Umweltschutz höher sind als das steuerbare Einkommen

- Ob eine Massnahme abzugsfähig ist oder nicht: Entscheid liegt bei der Steuerbehörde
  → frühzeitige Beratung lohnt sich
  (Steuerverwaltung: Merkblatt betreffend den Abzug von Liegenschaftskosten)

- Vorsicht Subventionen: Diese sind steuerlich wirksam zum Auszahlungszeitpunkt

Wir sind für Sie da
Ganz nah und sehr persönlich

Umfassende Lösungen für Ihre Bedürfnisse

BKB aktuell 2/17
Gutschein über CHF 100.00 für unseren BKB-Steuerservice

Kontakt

Basler Kantonalbank
Brunngässlein 3
Postfach
4002 Basel

Telefon 061 266 33 33
www.bkb.ch