



**Alpha CASA**

April 2010





**Reto Monsch**

Leiter Privat- und Firmenkunden

Mitglied der Geschäftsleitung

der Alpha RHEINTAL Bank AG

## EDITORIAL

Sehr geehrte Kundin, sehr geehrter Kunde

In Ihrem Wohneigentum steckt viel Kapital. Doch wissen Sie, wie viel Ihr Zuhause effektiv Wert ist? Wer sein Haus oder seine Wohnung veräussern möchte, lässt den Marktwert berechnen. Dies kann auf schnelle Art mit einem Fragebogen oder auf konventionelle Weise durch einen professionellen Schätzer erfolgen. Wir gehen in unserem Alpha CASA auf beide Varianten ein.

Wer bisher eine Altliegenschaft kaufte, musste unter Umständen steuerliche Nachteile in Kauf nehmen. Wegen der Dumont-Praxis konnten Renovationsarbeiten an einer „vernachlässigten“ Liegenschaft in den ersten 5 Jahren nach dem Kauf nur zum Teil oder gar nicht von den Steuern abgesetzt werden. Diese Praxis ist nun abgeschafft. Unser Newsletter gibt Ihnen Infos dazu.

Mehr als 14'000 Gebäude sind derzeit nach Minergie

realisiert und zertifiziert. Der fortschrittliche Baustandard geniesst einen guten Ruf und grosses Interesse - nicht nur bei öffentlichen und privaten Bauherrschaften, sondern auch bei der Wirtschaft: Insgesamt hat der Standard bereits Mehrinvestitionen von rund 2 Milliarden Franken generiert. Er leistet damit einen wichtigen Beitrag an die Wertschöpfung im Inland und trägt dazu bei, dass die Abhängigkeit von ausländischen Energielieferanten reduziert werden kann.

Minergie wird zunehmend der Standard bei Neubauten. Diesem Trend tragen wir Rechnung und lancieren deshalb unser neues Produkt, die „Alpha MINERGIE Hypothek“ und gewähren damit eine substantielle Zinsreduktion.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre.

Reto Monsch

Mitglied der Geschäftsleitung

## IMMOBILIENBEWERTUNG: EXPERTE ODER FRAGEBOGEN?

Besitzer von Wohneigentum kennen den amtlichen Wert (auch Steuer- oder Katasterwert genannt) ihres Zuhauses: Es ist jener Wert, den das Steueramt für die Ermittlung der Vermögenssteuer anwendet. Er ist in der Regel 20-30 % tiefer als der Marktwert (auch als Verkehrswert bezeichnet), also jener Preis, der bei einem Verkauf des Wohneigentums gelöst würde.

Wer den Marktwert einer Liegenschaft oder einer Eigentumswohnung genauer erheben möchte, zieht einen Experten bei oder lässt die Schätzung mit Hilfe eines Fragebogens erstellen.

### **Erfahrung und Branchenkenntnisse vs. Fragebogen**

Entschliesst man sich für die konventionelle Schätzung durch einen Experten, wird dieser das Objekt besichtigen und aufgrund von effektiven und schätzbaren Werten den Marktpreis ermitteln. Ein erfahrener Schätzer stützt sich auf umfassende Branchenkenntnisse. Er

erstellt einen Bericht mit allen wichtigen Daten. Die Kosten für die Schätzung können sich je nach Objekt auf deutlich über tausend Franken belaufen.

Spezialisierte Unternehmen bieten das Verfahren mit dem Fragebogen an. Die Bewertung wird aufgrund von Vergleichsdaten mit zahlreichen anderen Objekten vorgenommen. Der Aufwand zum Ausfüllen des umfangreichen Fragebogens - auf Papier oder online - kann erheblich sein. Die Kosten betragen einige hundert Franken. Die Auswertung dauert je nach Anbieter bis zu einem Monat. Je komplexer ein Objekt ist, desto weniger eignet sich der Fragebogen. Für Mehrfamilien- und Geschäftshäuser ist er häufig nicht einsetzbar.

Trotz Vorbehalten der Schätzer Fragebogen gegenüber, kann festgestellt werden, dass auch Schätzungen über Fragebogen Vergleichswerte über den ungefähren Marktwert liefern.

## DIE DUMONT-PRAXIS IST ABGESCHAFFT

Die so genannte Dumont-Praxis, die Steuerabzüge für Renovationsarbeiten an neu erworbenen „vernachlässigten“ Liegenschaften teilweise stark einschränkte, ist Anfang dieses Jahres im Kanton St. Gallen abgeschafft worden. Die neue Regelung gilt ab 2010 auf Bundesebene, auf Kantons- und Gemeindeebene tritt sie - je nach Kanton - zwischen 2009 und 2012 in Kraft. Die Dumont-Praxis basiert auf einem Bundesgerichtsentscheid von 1973. Sie besagt, dass Unterhaltsarbeiten für Liegenschaften, die in einem schlechten oder vernachlässigten Zustand übernommen wurden, während fünf Jahren nur teilweise oder gar nicht von den Steuern abgezogen werden können. Auf diese Weise wollte man der Gefahr vorbeugen, dass Immobilien als Spekulationsobjekte gehandelt werden.

Die Praxis ist durch die Kantone unterschiedlich ausgelegt worden. In vielen Kantonen gilt eine Liegenschaft als vernachlässigt, wenn sie älter als 30 Jahre ist, in den letzten 10 bis 20 Jahren keine grösseren Unterhaltsarbeiten vorgenommen wurden und die Sanierungskosten mehr als ein Viertel des Kaufpreises betragen.

### Verzicht auf die Renovation

Für Kaufinteressenten bildete die Dumont-Praxis häufig ein grosses Hindernis, eine Altliegenschaft zu erwerben und rasch zu sanieren. Wer sich zum Kauf entschloss, verzichtete häufig darauf, in den ersten 5 Jahren

Renovationen vorzunehmen. So vermied man, dass die Steuerbehörden den Abzug ganz oder teilweise verweigerten.

Aus diesen Gründen hat das eidgenössische Parlament die Praxis nun beim Bund und in den Kantonen vollständig aufgehoben. Ein Aufschub von Renovationsarbeiten aus steuerlichen Gründen ist somit nicht mehr nötig. Bei der direkten Bundessteuer gilt die neue Regelung für Unterhaltsarbeiten, die ab dem 1. Januar 2010 ausgeführt werden. Den Kantonen verbleibt eine Übergangsfrist bis 2012 - im Kanton St. Gallen gilt die neue Regelung bereits seit Anfang 2010.

### Der richtige Partner für die Finanzierung

Fallen für eine Gebäudeerneuerung oder einen Umbau grössere Investitionen an, kann die bestehende Hypothek erhöht werden. Im Rahmen der jeweiligen Belehnungsgrundsätze werden Renovationsvorhaben dabei entweder durch Wiederauszahlung amortisierter Hypotheken oder durch eine höhere Belehnung finanziert. Wir zeigen Ihnen gerne im persönlichen Gespräch geeignete Finanzierungsmodelle. Attraktive Varianten sind neben den gängigen Modellen die Alpha Erneuerungshypothek und ganz neu die Alpha MINERGIE Hypothek.

## WÄRMEPUMPEN IM TREND

Nur noch rund 3 % der Neubauten werden heute mit einer Ölheizung ausgerüstet. Vier von fünf Bauherren entscheiden sich für eine Wärmepumpe. Bei Heizungssanierungen wird in jedem dritten Gebäude ebenfalls eine Wärmepumpe eingebaut. Die Ungewissheit über die Entwicklung der Energiekosten, gesunkene Preise bei Wärmepumpen sowie ein gesteigertes Umweltbewusstsein sind die Hauptgründe für diesen Trend.

Gemäss der Fördergemeinschaft Wärmepumpen Schweiz ([www.fws.ch](http://www.fws.ch)) ist beim Neubau eines EFH für die Errichtung einer Wärmepumpe mit Kosten von ca. 20'000.- zu rechnen. Teurer ist die Umrüstung bei einer Sanierung. Dafür unterstützt das Bundesamt für Energie den Ersatz von Elektro-Speicherheizungen durch Wärmepumpen und Holzheizungen mit bis zu 8'000.- pro Anlage. Einige Kantone gewähren zusätzliche Beiträge.



Wärmepumpen funktionieren im Prinzip umgekehrt wie ein Kühlschrank, indem sie der Luft, dem Erdreich oder dem Wasser Wärme entziehen und diese via Wärmetauscher ins Heizsystem einspeisen.

## MINERGIE - BESSER BAUEN, BESSER LEBEN

MINERGIE® ist ein Qualitätslabel für Neubauten und modernisierte Altbauten aller Gebäudekategorien. Im Vordergrund steht der Komfort für die Nutzerschaft. Da sich die Bauqualität eines Gebäudes über den Energieverbrauch bewerten lässt, eignet sich diese Schlüsselgrösse dafür hervorragend. Als Mass für diese Bewertung dient der Energiebedarf je Quadratmeter beheizter Wohnfläche.

### Die Vorteile des Baustandards

Besser bauen nach MINERGIE® hat mindestens drei Vorteile: höherer Komfort, verbesserte Werterhaltung und deutliche Energiekosteneinsparungen.

**Der thermische Komfort** in Bauten mit gut gedämmten und dichten Aussenwänden, Böden und Dachflächen ist höher. Der Grund: Die inneren Oberflächen der Bauhülle sind wärmer, keine Kältestrahlung und keine Zugerscheinungen. Diese Eigenschaften wirken sich auch während sommerlichen Hitzetagen aus: Das Gebäude ist vor Übertemperaturen besser geschützt.

**Werterhaltung:** Die Bauqualität wirkt sich auf den mittel- und langfristigen Wert einer Liegenschaft sehr stark aus. Nach einer Studie der Zürcher Kantonalbank ist ein MINERGIE®-Gebäude nach 30 Jahren 9 % mehr wert als ein konventionelles Haus.

**Energiekosteneinsparung:** Jede eingesparte Kilowattstunde macht sich auf dem Konto bemerkbar – während Jahrzehnten. Allfällige Mehrkosten der besseren Bauqualität lassen sich so kompensieren.

### Profitieren Sie mit der Alpha MINERGIE Hypothek!

Mit der Alpha MINERGIE Hypothek leisten wir unseren Beitrag an nachhaltiges Bauen. Für Minergie-Bauten gewähren wir eine substanzielle Zinsreduktion. Die Alpha MINERGIE Hypothek ist eine Festhypothek mit einer Laufzeit von fünf Jahren und **Sie profitieren von einer einmaligen Zinsvergütung von 0.50 % auf den Richt-Zinssatz.**

Die Alpha MINERGIE-Hypothek verfügt über folgende Leistungsmerkmale:

- für Neubauten
- Höchstbetrag CHF 200'000.-
- Zinstermine: jeweils auf Ende eines Kalenderquartals
- Zinskonto ist obligatorisch
- nicht kumulierbar mit weiteren Sondermodellen

Gegen Vorlage des Minergie- bzw. Minergie-P-Zertifikats kommen Sie in den Genuss der attraktiven Zinsvergünstigung

Unsere Kundenberaterinnen und Kundenberater freuen sich, Ihnen individuelle Lösungen aufzuzeigen. Setzen Sie sich mit uns in Verbindung oder besuchen Sie eine unserer Geschäftsstellen in Berneck, Balgach, Heerbrugg, Oberriet, St. Margrethen oder Widnau.

