

Immobilien



Steuern

Anteile sind Vermögen

Die jährlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds gelten als Aufwand für den Liegenschaftsunterhalt. Sie dürfen darum vollumfänglich vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Dies gilt allerdings nur dann, wenn man die effektiven Unterhaltskosten abrechnet und nicht den Pauschalabzug in Anspruch nimmt. Und die Einlagen müssen jährlich geltend gemacht werden, nicht etwa erst dann, wenn damit tatsächlich Leistungen für Unterhalt oder Reparaturen erbracht werden.

Der Anteil am Erneuerungsfonds gilt bei jedem einzelnen Stockwerkeigentümer als steuerpflichtiges, bewegliches Vermögen. Der individuelle Fondsanteil ist in der Rubrik «Werte ohne Verrechnungssteuer» einzutragen. Denn die Verrechnungssteuer wird zentral durch die Fondsverwaltung zurückgefordert und der Gemeinschaft oder dem Fondsvermögen gutgeschrieben. Der Anteil an einem allfälligen Fondsertrag muss am Hauptwohnsitz als Einkommen versteuert werden. *Fredy Hämmerli*

Ein voller Erneuerungsfonds bringt Harmonie

Fehlende oder ungenügend dotierte Rücklagen führen bei Liegenschaften im Stockwerkeigentum schnell zu Konflikten unter Eigentümern. Was Experten empfehlen. **Von Fredy Hämmerli**

Die Stimmung an der Versammlung der Eigentümergemeinschaft war gereizt: Rund 18 000 Fr. sollte jeder der elf Stockwerkeigentümer bringen, um die dringende Sanierung von Dach, Fassade und Balkonen ihres Walliser Mehrfamilienhauses zu finanzieren. Im Erneuerungsfonds lag nicht einmal die Hälfte des nötigen Betrags. Eine neue Heizanlage hatte ihn nur zwei Jahre zuvor weitgehend geleert.

Die Mehrheit der Eigentümer fügte sich ins Unabwendbare. Doch eine Minderheit murrte: Vorerst könne man doch nur das lecke Dach flicken und die übrigen Arbeiten über mehrere Jahre etappieren. Das würde die Gesamtkosten nur weiter verteuern, argumentierte die Mehrheit. Die hohen Kosten für den Gerüstbau würden so noch einmal fällig. Diese Einsicht setzte sich an der Versammlung durch, zumal die Mehrheit der Stockwerkeigentümer nicht nur gemessen an der Kopfzahl, sondern auch gemessen an den Wertquoten klar dominierte.

Fonds meist unterdotiert

Wie den Wallisern geht es vielen Stockwerkeigentümern in der Schweiz. Ihre Liegenschaften sind in die Jahre gekommen, der Sanierungsbedarf ist gross. Und oft fehlt es an genügenden Mitteln im Erneuerungsfonds – sofern er überhaupt existiert. Denn eine gesetzliche Vorschrift dafür gibt es nicht. Jede

fünfte Eigentümergemeinschaft verzichtet darauf, wie eine Studie der Hochschule Luzern im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen ergeben hat. Und wo es einen gibt, ist er fast immer unterdotiert.

In vielen älteren und teilweise auch in neueren Reglementen ist festgeschrieben, dass die Eigentümer jährlich 0,2% des Gebäudeversicherungswerts – der dem Neuwert entspricht – in den Erneuerungsfonds einzahlen sollen. Und zwar so lange, bis der Fonds 3% des Gebäudeversicherungswerts erreicht hat. Bei einem Mehrfamilienhaus mit einem Gebäudeversicherungswert von 7 Mio. Fr. würde dies jährlichen Rückstellungen von 14 000 Fr. entsprechen. Und bereits bei einem Fondsbestand von 210 000 Fr. würde er nicht mehr weiter geäufnet. «Das ist deutlich zu wenig», wie die Hochschule Luzern festhält. Sie empfiehlt mindestens 0,5% jährlich, für ältere Liegenschaften eher sogar 0,7 bis 1%.

Wenn überhaupt eine Obergrenze festgelegt wird, so sollte sie laut dem Luzerner Kompetenzzentrum «Typologie & Planung in Architektur» eher bei 10% liegen. Hilfreich ist zudem eine regelmässige Abschätzung des künftigen Sanierungs- und Investitionsbedarfs, damit notfalls rechtzeitig der Sparprozess beschleunigt werden kann. Viele Stockwerkeigentümer rechnen darüber hinaus kaum mit dem Erneuerungsbedarf in den eigenen vier Wänden. Doch auch die eigene

Wozu der Fonds dient	
Durchschnittliche Lebensdauer von Anlagen im Stockwerkeigentum	
Waschmaschine	15 Jahre
Heizanlage	20 Jahre
Warmwasserboiler	20 Jahre
Fenster	25 Jahre
Fassadenisolation	25–30 Jahre
Lift	30 Jahre
Flachdach	30 Jahre
Plattenboden im Treppenhaus	30–40 Jahre
Leitungen/Wasser/Strom/Gas	40 Jahre
Schrägdach	50 Jahre

Quelle: Hauseigentümerverband HEV Schweiz

Küche und das eigene Bad kommen irgendwann in die Jahre, die Tapeten vergilben, und der Spannteppich zeigt Scheuerstellen.

Die Mobiliar-Versicherung und der Schweizerische Hauseigentümerverband empfehlen deshalb in einem gemeinsamen Ratgeber, jährlich 1,5 bis 2,5% der Baukosten für Unterhalts- und Renovationsarbeiten zu veranschlagen. Doch das ist für manche Eigentümer zu viel, zumal die Banken sich bei der Vergabe

Eine fehlende Renovation wird zum Risiko: Jede fünfte Eigentümergemeinschaft verzichtet auf einen Erneuerungsfonds.

von Renovationskrediten zurückhaltend bis knausrig geben. Steigt der Wert nicht klar durch den Umbau, verweigern sie oft eine Aufstockung der Hypothek, weil sonst Tragbarkeit und Höchstbeleihnungsgrenze in vielen Fällen nicht mehr gegeben sind.

Gefahr des Wertverlusts

«Natürlich kann man Renovationsarbeiten auch aufschieben», meint Zuzana Havlin, Immobilienexpertin bei Raiffeisen Casa. Bei einem Fassadenanstrich oder einer defekten Liftanlage ist das noch machbar. «Aber dies führt sehr rasch zu einer Wertverminderung für die Liegenschaft.»

Ist die Heizanlage kaputt oder leckt das Dach, duldet die Reparatur jedoch keinen Aufschub. Ist der Erneuerungsfonds leer und fehlen die Barmittel, so bleibt in solchen Fällen nur noch der Verkauf. «Das kann zu einem harten Schicksal führen », weiss Havlin. Die Betroffenen verlieren ihr Zuhause und müssen auf die Schnelle oft unter Wert verkaufen.

Auch wenn es nicht so arg kommen mag: Ungenügende Mittel im Erneuerungsfonds vergiften im Sanierungsfall die Atmosphäre unter den Nachbarn. Wie im Fall der Walliser Eigentümergemeinschaft. Die unterlegene Minderheit «rächte» sich mit verspäteten Einzahlungen in den Fonds. Eine Partei reagierte gar erst auf die Betreibungsandrohung – zwölf Monate nach dem fälligen Zahlungstermin.

Aus Milliardär wird Multimilliardär

Geldspiegel

Birgit Voigt

Zwei Zahlen gaben mir diese Woche zu denken. Ende letzten Jahres konnten sich 2101 Menschen den Titel Milliardär anheften. Sie bestimmten über Vermögenswerte in Höhe von 8500 Milliarden Dollar. Die Zahlen haben die Unternehmensberatungsfirma PwC und die Grossbank UBS ermittelt. Bei der Lektüre ihres Berichts lernt man so einiges über das Wirken der Milliardäre. Zum einen scheinen sie alle über das Midas-Gen zu verfügen, das Gen des Königs aus der Antike, bei dem alles, was er

berührte, zu Gold wurde. Ihre Vermögen vermehren sich (im Gegensatz zum meiningen) in rasender Geschwindigkeit. So legten in den vergangenen fünf Jahren die Aktien von Firmen, deren Hauptsigner ein Milliardär ist, um jährlich durchschnittlich 17,8% zu. Der weltweit vergleichbare Index lieferte annualisiert nur einen Mehrwert von 9%.

Laut UBS haben diese Superreichen 80% jener vierzig Innovationen angeführt, die seit 1980 unser Leben verändert haben. Schlagendes Beispiel ist Mark Zuckerberg. Als er seine Kontaktplattform startete, war er einfach ein Student, der Mitstudenten mit ähnlicher Idee ausmanövierte. Aber seit er den ersten Goldtaler-Tresor randvoll gefüllt hat, fällt es ihm und Facebook leichter, die nächste Idee umzusetzen und Risiken einzugehen. So werden aus der ersten Milliarde dann schnell die zweite und dritte.

Europa hinkt als Brutstätte neuer Superreicher abgeschlagen hinter den USA und China hinterher. Das liegt wohl weniger daran, dass junge Menschen hierzulande keine Ideen hätten. Doch die riesigen Heimmärkte der USA und China bieten beim Aufbau einer Firma wichtige Grössenvor-

teile. Das Wachstum wird noch unterstützt durch dortige Versionen des Kapitalismus, bei denen der Gewinner alles einsackt.

Etwas bemüht wirkt, wie UBS und PwC ihren Studienobjekten das Mäntelchen der Mildtätigkeit umhängen wollen. «Eine kleine, aber wachsende Zahl der Milliardäre ist inzwischen noch ehrgeiziger geworden. Sie wollen die Welt zu einem besseren Platz machen.» Das ist lobenswert für diese Teilgruppe. Insgesamt aber sollten wir uns zur Besserung von Missständen nicht auf ihre Freigiebigkeit verlassen. Die steigende Ungleichheit in vielen Ländern lässt sich nicht mit Almosen, sondern mit Anpassungen beim Steuer-, Bildungs- und Gesundheitssystem entschärfen. Die neuen Giganten vom Schlage eines Amazon profitieren von Technologien, die ihnen zu marktmächtige Positionen verhelfen. Sie bieten Konsumenten weltweit neue Bequemlichkeiten an, aber gleichzeitig nutzen sie Regulierungsschwächen aus und foutieren sich oft um ordentliche Anstellungsbedingungen für ihre Angestellten. Da besteht Reformbedarf, wenn nicht für die Milliardäre selbst, so doch für viele ihrer Firmen.

Die schlechteste Woche hatte ...

Brian Chesky, Airbnb-Chef

Geteiltes Leid ist halbes Leid, heisst es im Volksmund. Dies tönt wie blanker Hohn für die Angehörigen jener fünf Personen, die an einer Halloween-Party nahe San Francisco in einem über Airbnb gemieteten Haus erschossen wurden. Airbnb-Chef Brian Chesky kündigte als Konsequenz auf die Gewalttat an, seine Bemühungen zu verdoppeln, um nicht genehmigte Partys zu bekämpfen und missbräuchliches Verhalten von Gastgebern und Gästen zu unterbinden.

Die 2008 gegründete Firma steht seit längerem unter Druck, weil kommerzielle Vermieter das System nutzen, um Steuern zu vermeiden. Jetzt hat das Newsportal «Vice» auch noch aufgedeckt, wie betrügerische Vermieter Feriengäste kurz vor Anreise in Bruchbuden umbuchen und mit getürkten Empfehlungen arbeiten. Zudem verweigere Airbnb vielfach die volle Rückerstattung der Kosten.

Nun hat Chesky angekündigt, alle 7 Mio. Unterkünfte auf der Plattform überprüfen zu lassen. Airbnb schreibt wegen hoher Marketingausgaben Verlust – und plant, 2020 an die Börse zu gehen. *(piw.)*