

## FINANZEN

# Steuern sparen mit Immobilien

**Die eigenen vier Wände bereiten Freude. Und vermietet bringen Immobilien schöne Renditen. Angenehmer Nebeneffekt: Mit Liegenschaften lassen sich auch noch Steuern sparen.**

Die Eigentumsübertragung ist erfolgt. Endlich ist man stolzer Besitzer eines Eigenheims. Was kaum jemand realisiert: Im gleichen Augenblick hat man auch schon kräftig Steuern gespart. Denn der Steuerwert einer Liegenschaft ist in aller Regel deutlich tiefer als der Preis, den man soeben bezahlt hat. Meist liegt er bei etwa 70 Prozent des Marktwertes. Und das heisst: Das steuerbare Vermögen ist spürbar gesunken. Bei einem Eigenkapitalanteil von beispielsweise 600 000 Franken wären das 180 000 Franken. Je nach Wohnort und Gesamtvermögen resultiert daraus eine Steuerersparnis von jährlich bis zu 1000 Franken.

Auch das investierte Fremdkapital führt direkt zu einer Steuerersparnis: Die Hypothek geht vom Vermögen ab, der Hypothekarzins vom Einkommen. Bei einer Hypothek von 1,2 Millionen Franken und einem Zins von 1,5 Prozent resultiert daraus gut und gern eine direkte Steuerersparnis von 12 000 Franken jährlich – 6000 Franken beim Vermögen und nochmals so viel beim Einkommen. Dies unter Annahme eines Grenzsteuersatzes von etwa 33 Prozent beim Einkommen und 0,5 Prozent beim Vermögen.

## Eigenmietwert belastet die Steuerrechnung

Diese Steuerersparnisse sind freilich nicht gratis: Die Bank erwartet entsprechende Zinszahlungen. Und die Steuerbehörden schlagen einen Eigenmietwert zum Einkommen. Jeder Kanton rechnet dabei wieder etwas anders. Aber im Resultat sind es etwa vier Prozent des Steuerwerts pro Jahr. Bei einer Wohnung oder einem Haus mit einem Steuerwert von 1,25 Millionen Franken entspricht dies einem fiktiven Zusatzeinkommen von 50 000 Franken. Bei vermieteten Liegenschaften ist der volle Nettoertrag steuerpflichtig. Dies gilt allerdings nur für – selbstgenutzte oder vermietete – Wohnliegenschaften. Bei Gewerbeliegenschaften oder Ge-

schäftshäusern darf man nur die effektiv anfallenden Unterhaltskosten geltend machen.

Fallen in einem Jahr einmal grössere Reparatur- oder Renovationskosten an, so darf man diese in jedem Fall geltend machen. Dann aber muss man von Null an alle Kosten aufrechnen und mit entsprechenden Quittungen auch belegen. Abzugsfähig ist nur der Ersatz von bestehenden Investitionen, also beispielsweise ein neuer Kühlschrank, ein neuer Wandanstrich oder ein neues Dach. Nicht abzugsfähig sind wertvermehrnde Investitionen wie etwa der Anbau einer Garage oder der Ausbau des Dachstocks. Ausnahme: Wer die alte Ölheizung durch eine Wärmepumpe ersetzt oder neu eine Solaranlage auf sein Dach errichtet, darf die Investitionskosten sofort von seinem steuerbaren Einkommen abziehen. Der Kanton Bern hat eigens Merkblätter dazu erstellt.

## Grundstückgewinnsteuer fällt beim Verkauf an

Beim Verkauf der Liegenschaft fällt auf den Verkaufsgewinn die Grundstückgewinnsteuer an. Sie richtet sich nach der Besitzdauer und nach der Höhe des Gewinns: Je rascher der Wiederverkauf erfolgt und je höher der Gewinn ausfällt, desto stärker fällt sie ins Gewicht. Erwirbt man mit dem Verkaufserlös neues Wohneigentum, so wird die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben. Allerdings nur dann, wenn es sich um den selbstgenutzten Erstwohnsitz handelt. Für Ferienwohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten ist die Steuer sofort fällig. Zudem muss der gesamte Verkaufserlös in die Ersatzliegenschaft investiert werden. Ist es weniger als der Verkaufserlös, aber mehr als die Anlagekosten, so ist die Steuer anteilig zu entrichten. Ist es weniger als die ursprünglichen Anschaffungs- und Investitionskosten, so muss die volle Steuer ohne Aufschub bezahlt werden.

Es gibt allerdings Ausnahmen. Dies gilt insbesondere, wenn man die Liegenschaft seinen Kindern schenkt oder sie im Todesfall an die Erben geht. In solchen Fällen wird die Grundstückgewinnsteuer ebenfalls aufgeschoben, bis die Erbengemeinschaft die Wohnung oder das Haus an Dritte veräussert.

Freddy Hämmerli

BERECHNUNGSBEISPIEL IN DER STADT BERN KOSTEN	DIREKTE AMORTISATION CHF	INDIREKTE AMORTISATION CHF
Hypothekarzins (1,5%)	20 250	40 500
Direkte Amortisation	180 000	
Indirekte Amortisation (Aufnung 3a-Konto)		180 000
Steuerabzug	-6750	-73 500
Auszahlung der Säule 3a (Durchschnittsertrag 1,0% pro Jahr)		-194 129
Kapitalauszahlungssteuer		10 741
Rückzahlung Hypothek		180 000
Gesamtkosten der 2. Hypothek nach 15 Jahren	193 500	143 612
<b>Ersparnis</b>		<b>49 888</b>

Berechnung: Steuertool ESTV

Dank der indirekten Amortisation über das Konto 3a spart der Berner Hauseigentümer in diesem Beispiel 49 888 Franken, 3326 Franken pro Jahr.



Reparaturen und Renovationen sind – falls nicht wertvermehrnd – bei den Steuern abzugsfähig.

Foto: pexels.com

## AMORTISIEREN

### Indirekt ist deutlich attraktiver

**Üblicherweise gewähren Banken eine 1. Hypothek bis zu 65 und eine 2. Hypothek bis zu 80 Prozent eines realistischen Immobilienwerts. Im Normalfall verlangen sie aber, dass die 2. Hypothek innerhalb von 15 Jahren abbezahlt wird.**



Diana Coduri von der BEKB empfiehlt eine indirekte Amortisation via Säule 3a. Foto: zvg

Viele Eigenheimbesitzer gehen im Hinblick auf die Tragbarkeit im Alter allerdings noch weiter und zahlen auch die 1. Hypothek teilweise oder in eher seltenen Fällen gar vollständig zurück.

Diese Amortisation kann als direkte Rückzahlung erfolgen. Diana Coduri, Finanzplanerin bei der Berner Kantonalbank, empfiehlt dagegen «eine indirekte Amortisation über ein Konto der Säule 3a, was steuerlich deutlich attraktiver und verbunden mit einer Wertschriftenanlage eine bessere Rendite abwerfen kann». Konkret: Die Rückzahlungen gehen auf ein 3a-Konto, das der Bank als Sicherheit verpfändet ist. Nach Ablauf der vereinbarten Laufzeit wird das 3a-Konto aufgelöst und damit die Hypothek amortisiert. «So profitiert man während der Ansparzeit vom unverändert hohen Schuld-

zinsabzug, vom steuerfreien Ertrag auf dem 3a-Konto und davon, dass die Einzahlungen vom steuerbaren Einkommen abziehbar sind», weiss Coduri. «Und auch das Guthaben auf dem Konto selbst bleibt während des Sparprozesses steuerfrei», sagt die Vorsorgeexpertin. Wird das Konto aufgelöst, fällt einmalig eine Steuer auf die Kapitalleistung an – getrennt vom übrigen Einkommen zu einem reduzierten Satz (Vorzugsstarif).

## Stadtberner Beispiel

Studieren Sie hierzu das Beispiel (siehe nebenstehende Tabelle) eines selbstständig erwerbenden 60-jährigen, der in der Stadt Bern wohnt und kinder- und konfessionslos ist. Annahme: Grenzsteuersatz 33 Prozent. Die Amortisation der 2. Hypothek von 180 000 Franken ist auf 15 Jahre festgelegt.

Freddy Hämmerli

## IMPRESSUM

Herausgeber: IMS Marketing AG, Köniz

Verlag Bärnerbär:  
IMS Marketing AG  
Gartenstadtstrasse 17, 3098 Köniz  
Online: baernerbaer.ch

Redaktion:  
Dominik Rothenbühler (Leitung, dr), Yves Schott  
(rs), Freddy Hämmerli (fh), Lohr Jolien (lj),  
redaktion@baernerbaer.ch

Layout: Roger Depping, Nicole Hubler

Fotografen: Reto Fiechter, Andreas von Gunten,  
Lohr Jakrin, Lucas Jüßli-Waldow,  
div. Bildagenturen

Letzte Vermarktung:  
Marcel Zimmermann, Tel. 031 978 20 64

Verkauf und Beratung:  
Bernhard Baumgartner, Tel. 031 978 20 63;

Rico Krebs, Tel. 031 978 20 66;

Ricardo Krengler, Tel. 031 978 20 29;

031 978 20 24;

Igor Ivanovic, Tel. 031 978 20 26

Inserte per Telefon: Marc Hiltbrunner,  
031 978 20 61  
Inserte per E-Mail: verlag@baernerbaer.ch

Insertionspreise: Millimeter-Preis CHF 1.99  
(4-farbig). Immobilien/Stellenmarkt: CHF 0.99  
(4-farbig; in Kombination mit der BümplizWoche)

Verlagsmanager: Marc Hiltbrunner,  
Tel. 031 978 20 61

Vertrieb: Direct Mail Company AG,  
Tel. 031 560 60 75  
Auflage: 103 410 Ex.

Informationen zur Zustellung:  
Tel. 031 300 03 24

Leserinnen und Leser: 75 000 (MACH Basic 2017-1)

Gratis-Verteilung: Abdeckung der Haushalte in und um Bern sowie der ortsansässigen Firmen und Verwaltungen aus Gewerbe, Industrie und Dienstleistungssektor  
Einzelverkaufspreis: CHF 2.00

Verkaufspreis Abonnements: 1 Jahr CHF 120.–  
Preise inklusive MwSt.

Druck: DZB Druckzentrum Bern AG  
Die IMS Medien AG ist Mitglied beim Verband  
Schweizer Regionalmedien VSRM.

Copyright: Die Verwertung der in diesem Titel abgedruckten redaktionellen Beiträge, Inserate oder Teile davon – insbesondere zur Einspeisung in Online-Dienste – durch nicht autorisierte Dritte ist untersagt. Jeder Verstoß wird vom Herausgeber gerichtlich verfolgt.

IMMOBAR



MARIO BOTTAS GEDANKEN ZUM «SPACE EYE»

# «Dürrenmatts Visionen haben mich begleitet»

**Stararchitekt Mario Botta hat in den USA, in Israel und viel in Italien gebaut. Nun werden seine Pläne für das Observatorium Space Eye auf der Uecht Realität.**

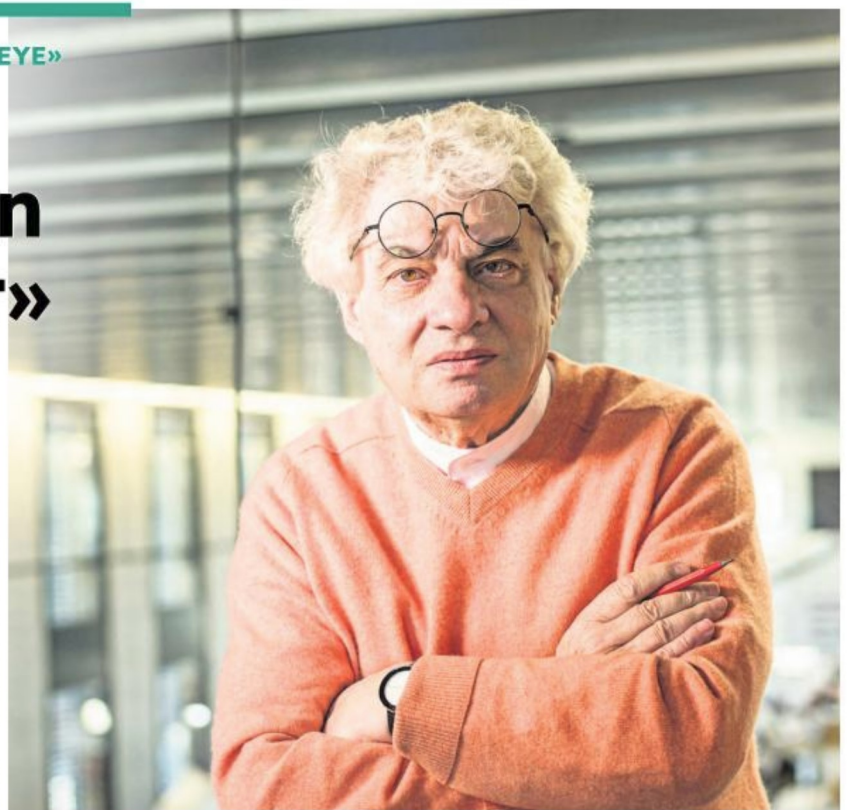
Im Gespräch erklärt der 79-Jährige auch, was ihn an diesem Projekt fasziniert und weshalb Friedrich Dürrenmatt und Charlotte Kerr in ihm das Interesse am Kosmos verstärkt haben.

**Mario Botta, auf dem von Ihnen entworfenen Space-Eye-Observatorium wird ab Mitte 2023 das beste Teleskop der Schweiz der Forschung und dem Publikum zur Verfügung stehen. Wann hatten Sie die Idee, dem Observatorium die Grundrissfläche eines Auges zu geben?**

Während der Arbeit. Die Herleitung war ein Prozess: Bereits bei der ersten Sichtung des wunderschönen Geländes hier auf der Uecht war mir klar, dass das Observatorium archi-

tektonisch ein bescheidenes Objekt werden soll. Minimalistisch und abstrakt gestaltet, aber von starkem Ausdruck, der zum innovativen und ambitionierten Gesamtprojekt passt. Klar: Der Grundriss in Form eines Auges passt zum Zweck des Observatoriums. Wichtig war mir aber auch, dass auf der Uecht keine Wandfronten entstehen. Das Auge passt auch hier, weil es eine ellipsenhafte Form aufweist. Das Gebäude wirkt so eleganter und lieblicher. Dieser von uns gewählte Grundriss hat noch einen dritten Vorteil: Das Observatorium bietet im Vergleich zu einer runden Lösung mehr Platz und Volumen.

**Das Besucherzentrum und das Planetarium sind im Untergeschoss platziert. Oberlichter sorgen für Tageslicht. Weshalb diese Lösung?** Auch hier sind der minimalistische Ansatz und der Respekt vor der Umgebung entscheidend. Nur der oberste Teil der Kuppe des Planetariums ist von aussen als begrünte Erhöhung sichtbar. So weisen wir dar-



Stararchitekt Mario Botta: «Das Projekt Space Eye ist mir sehr wichtig. Ich bin und arbeite sehr gerne auf der Uecht.»

Fotos: zvg

«Seien wir ehrlich: Ein Observatorium ist der Traum eines jeden Kindes – ja der ganzen Menschheit.»

Mario Botta

auf hin, dass im Untergeschoss auch noch Räume sind. Der Haupteingang zum Besucherzentrum und zum Planetarium befindet sich oberirdisch neben der Strasse. Er ist ebenfalls schlicht gehalten. So passt er zum Gesamtensemble.

**Wer hatte Sie angefragt, für «Space Eye» zu arbeiten?**

Die Eltern des heutigen Stiftungspräsidenten Andreas M. Blaser hatten mich im Februar 2013 angeschrieben. Ich war vom Projekt und – wie erwähnt – auch von der Lage im Naturpark Ganttrisch von Anfang an begeistert. Zudem ist auch ein Berner Gigant des 20. Jahrhunderts nicht ganz unschuldig.

**Nun sind wir neugierig.**

Es ist Friedrich Dürrenmatt. Seine Gedanken und vor allem auch seine gestalterischen Werke zum Kosmos hatten meine Faszination für das All und die Unendlichkeit verstärkt. Ich lerne Dürrenmatts Werk eingehend kennen, als ich in den 90er-Jahren

das Centre Dürrenmatt in Neuchâtel umbauen durfte. Zudem schenkte mir Dürrenmatts damalige Witwe Charlotte Kerr als Dank für meine Arbeit beim Centre Dürrenmatt sein Teleskop. Das war eine unglaubliche Ehre für mich! Und ich lernte dann auch das Teleskop-Prinzip besser verstehen. Dürrenmatts Visionen haben mich bei der Entwicklung des Observatoriums begleitet.

**Was lieben Sie, wenn Sie durch ein Teleskop blicken?**

Der Blick in die Unendlichkeit fasziniert mich. Ich habe keine Lieblings-

objekte, sondern freue mich immer wieder, neue Himmelskörper zu entdecken. Seien wir ehrlich: Ein Observatorium ist der Traum eines jeden Kindes – ja der ganzen Menschheit. Es befriedigt den menschlichen Drang, Unentdecktes zu entdecken und dem Mysterium des Lebens und des Kosmos auf die Spur zu kommen. Es ist ein Instrument der Erkenntnis und des Träumens zugleich. Denn wer hat sich nie um die Unendlichkeit gewundert, die unser Menschsein auf der Erde umgibt? Die Menschheit ist klein und verletzlich. Das gilt auch für unsere Erde.

**Die Bauarbeiten für «Space Eye» sind auf der Uecht seit September 2021 im Gang. Kommen Sie regelmässig auf die Baustelle, um den Fortschritt des Werks beobachten zu können?**

Unbedingt. Das Projekt ist mir sehr wichtig. Ich bin und arbeite sehr gerne auf der Uecht.

Dominik Rothenbühler



So wird das unterirdische Besucherzentrum von Space Eye aussehen.

## SPACE EYE

# Ein visionäres Projekt wird Realität

Auf der Uecht bei Bern, im Dark-Sky-Gebiet des Ganttrischparks, wird die bestehende historische Schaerer-Sternwarte zum Space Eye erweitert.



Das Observatorium und der Haupteingang von Space Eye auf der Uecht. Unterirdisch werden sich das Besucherzentrum und das Planetarium befinden.

Foto: zvg

Faktengestützt und auf Basis der aktuellen Erkenntnisse in Astronomie und Weltraumwissenschaft setzt sich das Space Eye für die nachhaltige Zukunftsgestaltung und den Erhalt der Lebensbedingungen auf unserem Planeten ein. Es richtet sich an Schüler, Jugendliche, Familien, Ausflügler und Unternehmen. Im Projekt enthalten sind ein hochmodernes neues Observatorium von Mario Botta mit dem schweizweit besten Teleskop, einem 8k-Planetarium, Ausstellungsflächen und einem Erlebnispfad.

**Der Wissenschaftsdirektor der NASA hilft mit**

Hinter dem Projekt steht die Stiftung Sternwarte Uecht mit einem nationalen und internationalen Netzwerk von Partnerinstitutionen für die Finanzierung, Forschung und Wissensvermittlung. Die Realisierung wurde Ende 2021 gestartet, die Eröffnung ist für Mitte 2023 geplant.

Am Mittwoch fand unter der Führung des Stiftungspräsidenten Andreas M. Blaser ein Orientierungsanlass für geladene Gäste auf der unweit des Space-Eye-Standorts gelegenen Bütschleegg statt. Vor Ort mit dabei waren unter anderem der ehemalige Schweizer Astronaut und Projektschlichter Prof. Claude Nicollier; Christian Leumann, Rektor der Universität Bern und Space-Eye-Stiftungsrat; Thomas Schildknecht, Astronom und Stiftungsrat, sowie Kathrin Altwegg, Astrophysikerin und Stiftungsrätin. Zugeschaltet war auch Thomas Zurbuchen, wissenschaftlicher Direktor der NASA und Stiftungsbeirat.

1951 errichtete der Berner Fabrikant und Ingenieur Willy Schaerer auf der Uecht eine private astronomische Beobachtungsstation. Diese Pionierleistung schweizerischer Forschung und Innovation findet nun im Space Eye seine Fortsetzung. dr