

Altersvorsorge: Wertsteigerung einer Immobilie durch Modernisierung

Properti Für den ersten Blick gibt es keine zweite Chance! Entspricht beispielsweise die Fassade nicht mehr dem aktuellen Standard, wirkt sich das negativ auf den Wert aus. Ist sie jedoch nach modernen Kriterien gestaltet, steigt auch der Wert des Gebäudes.



Bei klassischen Immobilienmaklern endet der Service mit Unterschrift des Kaufvertrags. Doch bei Properti ist dann noch längst nicht Schluss: Ganz egal, wie das Anliegen rund ums Immobilienvorhaben aussieht, die Experten kümmern sich darum und geben die richtigen Partner an die Hand.

Wird nach dem Bau einer Immobilie über einen längeren Zeitraum nicht in diese investiert, kann sich dies nachteilig auf die Substanz des Gebäudes und damit auf den Wert auswirken. Das Gleiche gilt, wenn die Immobilie energetisch nicht auf dem neuesten Stand ist oder eine notwendige Modernisierung nicht durchgeführt wird. Wenn die Eigentümer die Immobilie selbst nutzen und bewohnen, mag dies zunächst keine so grosse Rolle spielen. Ist sie jedoch als Teil der Altersvorsorge geplant, kann eine unterlassene Sanierung schmerzhaft Folgen haben.

Regelmässige Kontrolle verhindert grössere Schäden

Wenn kleinere Mängel an Immobilien schnell erkannt und ebenso schnell behoben werden, bleibt der finanzielle Aufwand für Reparaturen meist gering. Von der Inspektion der Heizkörper, Dielen, Fenster und Türen über den Lichtschacht bis hin zu Leitungen und Dachkon-

struktionen: Mit einer angemessenen Beratung und einer wegweisenden Checkliste bleibt man als Eigentümer immer auf dem neuesten Stand.

Wird bei diesen Überprüfungen ein Reparaturbedarf festgestellt, sollte dieser so schnell wie möglich durchgeführt werden. Warum? Weil so der Aufwand und die Kosten in der Regel deutlich geringer ausfallen als bei einer späteren, aufgeschobenen Renovierung. Gerade bei einem geplanten Verkauf der Immobilie fordern unterlassene Investitionen ihren Tribut. Soll der Wert des Gebäudes im Vorfeld gesteigert werden, muss meist eine grössere Summe investiert werden.

Energetische Sanierung

Die energetische Sanierung von Altbauten ist ein Thema, das nicht nur für den Verkauf von Immobilien eine Rolle spielt. Nachhaltiges Bauen, Investitionen in Immobilien mit hohen Nachhaltigkeitsstandards

sowie die Förderung von Grünflächen, Sickerflächen und anderen klimafreundlichen Massnahmen sind wichtige Herausforderungen für Dörfer und Städte und seit Aufkommen des Schweizer CO₂-Gesetzes aus dem Jahr 2020 unter bestimmten Voraussetzungen sogar vorgeschrieben.

Dennoch handelt es sich bei den Klimaanstrengungen auch für Eigentümer, die in Immobilien investieren, um gute Neuigkeiten. Schliesslich bleiben klimafreundliche Immobilien langfristig attraktiv. Häuser mit einer CO₂-neutralen Wärmepumpe, Solarzellen und guter Belüftung werden in Zukunft immer beliebter werden. Denn immer mehr Menschen legen nicht nur Wert darauf, nachhaltig zu wohnen, sondern sehen auch die Notwendigkeit dahinter. Eine unterlassene Investition in eine Sanierung in Höhe von einigen Tausend Franken kann den Kaufpreis durchaus um einen fünfstelligen Betrag reduzieren.

Modernisierung steigert den Gebäudewert

Neben der energetischen Sanierung der Immobilie spielt auch die Modernisierung der Innenausstattung der Wohnräume eine grosse Rolle, wenn es um den Wert des Gebäudes geht. Neben einem regelmässigen Anstrich der Innenwände sind auch die Modernisierung von Sanitärräumen, Böden, Balkon oder Terrasse sinnvolle Massnahmen, mit denen sich der Wert eines Gebäudes positiv beeinflussen lässt. Das gilt natürlich auch für den Garten, den Vorgarten (bzw. den gesamten Aussenbereich) sowie für die Sauna, den Pool oder andere exklusive Einrichtungen. Werden alle zur Immobilie gehörenden Bauteile regelmässig gepflegt und bei Bedarf gewartet oder repariert, bleibt der Wert der gesamten Immobilie erhalten und bildet die perfekte Altersvorsorge im hohen Alter.

Mit der Renovierung Steuern sparen

Eine Renovation kann nicht nur den Wert einer Immobilie erhalten, sondern auch steigern. Gut beraten ist, wer dabei den Unterschied zwischen werterhaltenden und wertsteigernden Investitionen kennt. Grundsätzlich gilt in der Schweiz, dass nur werterhaltende Investitionen (z.B. Erneuerung Küche, Böden, Fassade, Sanitärinstalltionen) für Liegenschaften von der

Steuer abgezogen werden dürfen. Wertvermehrnde Umbauten (z.B. Anbau Wintergarten, Cheminée, Pool) hingegen können nicht von der Steuer abgesetzt werden. Eine Ausnahme besteht dann, wenn Modernisierungen vorgenommen werden, die dem Umweltschutz dienen.

Wer eine Immobilie besitzt, die vermietet wird, bei demjenigen sieht die steuerliche Absetzbarkeit etwas anders aus. Hier finden sich umfangreichere Möglichkeiten, um im Rahmen von Modernisierungen Steuern zu sparen. Tipp bei unklaren Fällen: Alle Rechnungen von stattfindenden Investitionen aufbewahren. Die meisten Kantone geben hierfür Merklisten heraus, die auflisten, bei welchen Massnahmen es sich um werterhaltende oder wertvermehrnde Aufwendungen handelt.

Fazit zur Wertsteigerung einer Immobilie

Für Immobilienbesitzerinnen und -besitzer gilt: Rechtzeitig an die Renovierung denken! Werden neben Sanierungsmassnahmen auch regelmässige Modernisierungsmassnahmen durchgeführt, bleibt der Wert der Immobilie zumindest erhalten.

Während bei der Sanierung Mängel beseitigt werden, erfordert die Modernisierung der Immobilie oft eine einmalige Investition, die aber in der Regel den Wert der Immobilie erhöht. So bleibt der Wert dauerhaft erhalten und steigt je nach individuellen Vorlieben und regionaler Lage. Wird zu einem späteren Zeitpunkt ein Verkauf in Erwägung gezogen, führt eine stetige Investition auch zu einem höheren Verkaufspreis.

Wichtigste Aspekte für eine rechtzeitige Renovierung

Eigennutzung:

Wird die Immobilie selbst genutzt, können notwendige Reparaturen und Modernisierungen später zu hohen Investitionen führen, zumindest wenn die Immobilie im Alter komfortabel und angemessen bewohnbar bleiben soll. Kommt die notwendige Renovierung plötzlich, kann dies in manchen Fällen sogar den Verlust der Immobilie bedeuten.

Vermietung:

Ist die Immobilie vermietet, dienen die Einnahmen daraus der Sicherung des Einkommens, insbesondere im Alter. Wird die Immobilie nicht saniert, ist es kaum möglich, die Miete angemessen zu erhöhen, gleichzeitig steigt das Risiko von Mietausfällen und monatelangem Leerstand. Dies liegt daran, dass die Zielgruppe für Wohnungen nicht an Wohnungen in relativ schlechtem Zustand interessiert ist.

Verkauf:

Soll die Immobilie im Alter zur Aufbesserung der Altersrente verkauft werden, kann der Wert ohne Renovierung drastisch sinken. Das kann mögliche Pläne für die Altersvorsorge zunichte machen. Wird die Immobilie regelmässig instandgehalten und zeitgemäss renoviert, lohnt sich das in mehrfacher Hinsicht: Verkäufer erhalten nicht nur die bestmögliche Rendite im Alter, sondern sorgen zeitgleich für einen hohen Wohnkomfort und halten Energie- und Betriebskosten in Grenzen.

Top-Empfehlungen auf Google

«Unsere Erfahrungen mit der Firma Properti war sehr perfekt, sehr empfehlenswert. Alles ging sehr schnell und war zu unserer vollsten Zufriedenheit. Ein Immobilienkauf- oder -verkauf ist Vertrauenssache und diese hatten wir vom ersten Kontakt an.»

Reto G.

«Die Präsentation des Hauses auf der Webseite war mit der virtuellen Begehung empfang ich als super aufgemacht. Die Handhabung der Abwicklung ist professionell und die Betreuung durch den Makler sehr kompetent.»

Christian G.



Auszug der Properti-Unternehmensbewertung auf Google mit Sterneskala zur Kundenzufriedenheit.

Warum Sie mit uns nur gewinnen können

properti	klassischer Makler
Provision 2%	Provision 2.5%
Aufschaltgebühr Nein	Aufschaltgebühr Ja
Monatliche Kosten Nein	Monatliche Kosten Ja
Aufwandsentschädigung Nein	Aufwandsentschädigung Ja
Exklusivvertrag Nein	Exklusivvertrag Ja
Kündigungsfrist Jederzeit	Kündigungsfrist 30 Tage

Bei Properti können Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Immobilie jederzeit selbst verkaufen und haben keine Kosten im Voraus. Eine Provision wird nur im Erfolgsfall fällig.

Über 10'000 Mal bewährt!
Properti Marktwertrechner:

Der erste Grundstücksgewinnsteuer-Rechner für die ganze Schweiz:

Kostenlos. Einfach. Schnell.

Properti
Tel. 044 244 32 00
info@properti.ch
properti.ch

Ihr Partner – schweizweit mit lokalen Immobilienexperten:
Zürich, Horgen, Basel, Bern, Solothurn, Burgdorf, St. Gallen, Zug, Luzern, Fribourg, Aarau, Muttenz.

Das Immobiliengeschäft ist komplex. Wir vereinfachen es.