

Der Landanzeiger

Wochenzeitung für den Grossraum Aarau • 50'000 Exemplare • Alle Haushaltungen

RATGEBER RECHT



Urs Bolliger, Eidg. dipl. Immobilientreuhänder

Immobilienmarkt

2. Juni 2022

Ausgangslage | In der aktuellen Situation im Immobilienmarkt sollten KäuferInnen und VerkäuferInnen vor dem Entscheid über Investitionen und dem Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft verschiedene Aspekte berücksichtigen. Der Immobilienmarkt steht an einem Wendepunkt. Die Regulierungsmassnahmen der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) und der Schweizerischen Nationalbank (SNB) sowie die neuen Vorschriften im Bauwesen haben einen erheblichen Einfluss auf die Immobilienwerte und Kostenentwicklungen. Nachdem die Preise für Liegenschaften in den letzten beiden Jahrzehnten stark gestiegen sind, dürften die nun «eingeläuteten» Veränderungen in der Zinspolitik diesen Trend stoppen oder sich sogar negativ auf die künftige Wert- und Preisentwicklung auswirken. In der Vergangenheit führten unter anderem die steigenden Zinsen zum «Zerfall» der teilweise überbewerteten Immobilienpreise. Zusätzlich führen sie zu entsprechenden Mehrkosten auf Hypothekarkrediten.

Nachdem die Preise seit 2000 beeinflusst durch das historisch einmalige Zinsniveau und die wachsende Nachfrage kontinuierlich gestiegen sind, könnte sich dieser Trend nun ändern. Während die Preise an städtischen Lagen aufgrund des geringen Angebots wohl weiter – wenn auch nicht mehr so stark – steigen werden, sind an ländlichen Lagen bereits seit zwei bis drei

Jahren die Einflüsse der Regulierungsmassnahmen sowie des hohen Überangebots spürbar. Sollte sich der Trend steigender Zinsen fortsetzen, wird dies zu einer entsprechenden Korrektur bei der Bewertung von Immobilien führen.

Neben den Entwicklungen im Immobiliensektor sind auch die zunehmenden Vorschriften im Bauwesen und deren Auswirkungen auf die Kosten für Neubauten oder Sanierungen zu beachten. Vorschriften im Bereich der Massnahmen zum Energiesparen oder Richtlinien, z.B. zur Ertüchtigung von Liegenschaften gegen Hochwasserrisiken, können erhebliche Zusatzkosten auslösen. Aktuell steigen die Preise im Bausektor aufgrund der steigenden Energiepreise und beeinflusst durch die Probleme in den Lieferketten für Rohstoffe zusätzlich stark an.

Im Rahmen der Finanzierung sind weitere Aspekte zu berücksichtigen. Soll z. B. eine bestehende Hypothek aufgrund einer Transaktion vorzeitig abgelöst werden, entstehen der Kreditnehmerin / dem Kreditnehmer eventuell zusätzliche Kosten für sogenannte Vorfalligkeitsentschädigungen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass solche Mehrkosten nur in bestimmten Fällen als Schuldzinsen steuerlich geltend gemacht werden können. Aufgrund des aktuellen Preisniveaus können bei einem Verkauf erhebliche Grundstücksgewinne resultieren. Solche Gewinne unterliegen einer Sondersteuer mit Zinssätzen zwischen 5 und 40%. Die Steuerfolgen sollten vor einem Verkauf daher genau geprüft werden. Vor dem Verkauf einer Immobilie sollte auch geprüft werden, wie die freiwerdenden Mittel anschliessend, vor einer möglichen Entwertung geschützt, reinvestiert werden können. Seit kurzem gelten auch für den Erwerb von Renditeobjekten neue Finanzierungsregeln. So muss der Mindestanteil des Eigenmittels neu 25% betragen, zudem müssen Hypothekarkredite innert 10 Jahren auf 2/3 des Belehnungswerts amortisiert werden.

Immobilien-Fragen können gestellt werden an:

Urs Bolliger, Bolliger Neukom Treuhand
Herzogstrasse 14, 5001 Aarau
E-Mail: bolliger@bntreuhand.ch