



Gute Vorsätze  
für 2007

Redinvest hilft  
Ihnen, diese zu  
verwirklichen.

Newsletter

Dezember 2006

**Autor:**



Thomas Winiger  
Telefon 041 317 05 50  
thomas.winiger@redinvest.ch

## Der Willensvollstrecker

Das Jahresende steht nun unmittelbar bevor. An der Schwelle zum neuen Jahr halten Sie Rückschau und Ausblick. Sie fassen gute Vorsätze. So wollen Sie gewisse Dinge verändern, sich verbessern, neu orientieren, regeln. Vielleicht haben Sie sich schon lange Gedanken hinsichtlich Ihres dereinstigen Nachlasses gemacht. Aber Ihre Vorstellungen sind noch nicht auf Papier. Auch bestehen gewisse Fragen über die allfällige Einsetzung eines Willensvollstreckers.

Selbst wenn die Erben ein gutes Verhältnis untereinander pflegen und keine Unstimmigkeiten zu erwarten sind, ist die Einsetzung eines Willensvollstreckers in den meisten Fällen sinnvoll und empfehlenswert. Ein Nachlass zieht eine ganze Reihe Formalitäten nach sich und es stellen sich oft heikle und bedeutende rechtliche Fragen. Wie ist vorzugehen, wenn nicht Gewissheit über alle Forderungen besteht oder der Erblasser sogar überschuldet ist? Was ist an Sicherungsmassnahmen vorzukehren? Wie werden Grundstücke übertragen? Der Fragekatalog könnte beliebig erweitert werden. In all diesen Problemstellungen ist ein sach- und rechtskundiger Willensvollstrecker von grossem Nutzen. Kommen die Erben gut miteinander aus, erleichtert dies die Aufgaben des Willensvollstreckers. Er wird aber durchaus nicht überflüssig.

Die Einsetzung des Willensvollstreckers erfolgt durch den Erblasser. Er kann in einem Testament oder Erbvertrag eine Person mit der Vollstreckung seines Willens beauftragen. Obwohl auch ein Erbe hierfür eingesetzt werden kann, empfiehlt es sich, eine von den Erben unabhängige Person einzusetzen, welche Gewähr dafür bietet, dass sie über alle rechtlichen und formellen Dinge, die ein Nachlass mit sich bringt, Bescheid weiss.

### Fazit

Eine rechtzeitige und umfassende Planung des Nachlasses und die Einsetzung eines Willensvollstreckers gibt dem Erblasser die Gewissheit, dass der Nachlass nach seinem Tod in kompetenten und guten Händen ist.

**Redinvest Finanz  
und Verwaltungs AG**  
Guggistrasse 7  
6002 Luzern  
Telefon 041 317 05 50  
info@redinvest.ch  
www.redinvest.ch

## Liegenschaft renovieren und Steuern sparen

Autor:



Thomas Peter  
Telefon 041 317 05 10  
thomas.peter@redinvest.ch

Wenn Sie Ihre Liegenschaft renovieren, können Sie in der Regel in der Steuererklärung zumindest einen Teil dieser Kosten als Liegenschaftsunterhalt vom steuerbaren Einkommen abziehen. Es sind aber nur Renovationskosten steuerlich abziehbar, die als werterhaltend eingestuft werden können. Vielfach umfassen solche Erneuerungen von Liegenschaften aber sowohl werterhaltende als auch wertvermehrnde Arbeiten. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn ein bestehender Teppich-Bodenbelag mit einem neuen Eichen-Riemenparkett belegt wird. Oder eine einfache alte Küche durch eine luxuriöse Küche ersetzt wird.

### Belege aufbewahren

Bewahren Sie unbedingt sämtliche Rechnungen – insbesondere von wertvermehrenden Investitionen – immer auf und werfen Sie diese auch nicht nach zehn Jahren Aufbewahrung in den Aktenvernichter. Denn Sie können diese Kosten bei einem allfälligen Verkauf der Liegenschaft zum Anschaffungspreis hinzuzählen und vermindern damit den Grundstücksgewinn. Dies zahlt sich in einer dadurch reduzierten Grundstücksgewinnsteuer bedeutend aus.

### Achtung «Dumont-Praxis»

Wenn Sie Ihre Liegenschaft allenfalls in einem stark vernachlässigten Zustand gekauft haben, gelten für den Abzug von Renovationskosten spezielle Regelungen. Die steuerliche Abzugsmöglichkeit von Unterhaltsarbeiten nach dem Erwerb der Liegenschaft ist erst nach einer gewissen Sperrfrist möglich. Das Bundesgericht hat für die direkte Bundessteuer die sogenannte «Dumont-Praxis» entwickelt. Diese besagt, dass Unterhaltskosten nur dann abzugsfähig sind, wenn sie den Nutzungswert der betroffenen Liegenschaft erhalten helfen. Nicht abzugsfähig sind Unterhaltsaufwendungen für Liegenschaften, welche in einem offensichtlich vernachlässigten Zustand übernommen worden sind und kurz nach der Übernahme renoviert werden. Die Renovationskosten gelten in diesem Falle als wertvermehrend. Diese Praxis gilt grundsätzlich für einen Zeitraum von fünf Jahren nach dem Erwerb der Liegenschaft. Verschiedene Kantone sehen für das kantonale Steuerrecht eigene Lösungen vor. Derzeit ist auf Bundesebene eine parlamentarische Initiative zur Änderung der «Dumont-Praxis» hängig, welche eine Entschärfung dieser Praxis verlangt. Die parlamentarische Initiative wurde in den zuständigen Kommissionen behandelt und zur Weiterbearbeitung an das Parlament verabschiedet.

### Effektiv oder Pauschal

In den meisten Kantonen können die Liegenschaftsbesitzer wählen, ob sie anstelle der effektiven Unterhaltskosten einen Pauschalabzug in der Steuererklärung geltend machen wollen. Bei der direkten Bundessteuer kann jährlich zwischen den Varianten gewechselt werden.

### Wählen Sie den idealen Zeitpunkt

Nach Möglichkeit sollten kleinere Investitionen in den Unterhalt der Liegenschaft daher auf das gleiche Kalenderjahr gelegt werden, damit man in den übrigen Jahren, in denen nur geringe Unterhaltskosten anfallen, vom Pauschalabzug profitieren kann. Grössere Renovationsarbeiten hingegen staffelt man besser so, dass sie sich auf mehrere Steuerperioden verteilen. Dies führt gleich über mehrere Jahre zu einer tieferen Progressionsstufe und hilft dadurch Steuern zu sparen. Es lohnt sich ganz allgemein, den Zeitpunkt von Renovationen geschickt zu planen. Zusätzliche Abzüge vom steuerbaren Einkommen zahlen sich dann am stärksten aus, wenn das Einkommen hoch ist.

### Fazit

Es handelt sich bei dieser Art von Steuerplanung um ein komplexes Thema, welches von Fall zu Fall näher zu prüfen ist und von Kanton zu Kanton unterschiedlich gehandhabt wird.

**Redinvest Immobilien AG**  
Guggistrasse 7  
6002 Luzern  
Telefon 041 317 05 00  
info@redinvest.ch  
www.redinvest.ch

Autor:



Beat Stauffer  
Telefon 041 317 05 85  
beat.stauffer@casag-immobilien.ch

## Richtig Energie sparen in der kalten Jahreszeit Heizungseinstellung und richtiges Lüften



Wenn im Winter der Wind durch die Fenster pfeift und die Heizung permanent weit aufgedreht ist, senkt das nicht nur die Lebensqualität der Hausbewohner. Es kostet vor allem viel Geld, da unnötige Energie verbraucht wird. Gerade in der kalten Zeit, wenn das Bedürfnis nach warmen Wohnungen steigt, lohnt ein verantwortungsbewusster Umgang mit der Heizung, da diese etwa 70 bis 80 Prozent der gesamten Energie eines Haushaltes verbraucht. Vielfach reicht eine Temperatur von etwa 20 Grad in bewohnten Räumen, um eine behagliche Atmosphäre zu schaffen. In nicht genutzten Zimmern oder Schlafräumen kann es auch ein paar Grad kühler sein. Auf diese Art lassen sich die Heizkosten schnell und deutlich reduzieren.

**Zwei Grad weniger Innentemperatur im Winter sparen Sie bis zu zwölf Prozent Heizkosten!**

### Richtiges Lüften

Viel Energie und Geld wird auch beim Lüften im Winter verschwendet. Die Fenster sollten drei- bis fünfmal täglich während fünf bis sechs Minuten je nach Feuchtigkeitsvorkommen vollständig geöffnet werden (Querlüftung). So wird in kurzer Zeit viel Luftfeuchtigkeit abgeführt, ohne dass viel Heizenergie verloren geht. Zusätzliches Lüften empfiehlt sich nach dem Kochen, nach dem Duschen oder Baden sowie nach Benützung der Waschküche. Zu langes Lüften kühlt die Wände unnötig aus und fördert die Bildung von Schimmelpilz. Feuchte Raumluft sollte nicht in andere Räume, sondern direkt nach Aussen geleitet werden. Es ist wichtig, dass auch im Winter richtig gelüftet wird, denn die Luftfeuchtigkeit in beheizten Räumen ist höher als in der Aussenluft, sogar bei Regen, Nebel oder Schneefall.

### Kontrolle der Thermostatventile anfangs der Heizperiode ist wichtig

Für die Raumtemperatur-Regelung sind an vielen Heizkörpern und oft auch in Fussboden-Heizkreisen Thermostatventile zuständig. Sie erledigen ihre Arbeit ohne Fremdenergie, selbständig und zur besten Zufriedenheit der vielen Wohnungsbenützer. Zu Beginn der Heizsaison können jedoch Störungen auftreten, weil zum Beispiel die Regelemente defekt sind, oder weil Ventile mechanisch blockiert sind. Das Resultat solcher Störungen sind kalte oder nur halbwarmer Heizkörper oder Fussbodenflächen und dadurch eine zu geringe Raumtemperatur. Auch ein defekter Fühler kann ein Verursacher sein. Dies äussert sich insofern, dass ein Heizkörper trotz zu hohen Raumtemperaturen heiss bleibt und sich nicht abstellen lässt. Damit ein Defekt des Ventils verringert werden kann, sollten nach der Heizperiode die Fühler der Thermostatventile auf die maximale Stellung gebracht werden. Somit wird verhindert, dass erneut Ablagerungen das Ventil blockieren. Durch diese einfache Massnahme kann bei der kommenden Heizperiode ohne weitere Störungen wieder energiesparend für wohlige Wärme gesorgt werden.

**Casag Immobilien AG**  
Guggistrasse 7  
6002 Luzern  
Telefon 041 317 05 80  
info@casag-immobilien.ch  
www.casag-immobilien.ch



## In eigener Sache



**Guido Müller**



**Gaby Roth**



**Hedy Nötzli**



**Eliane Niederberger**



**Armin Amstutz**



**Sabine Buholzer**

### Dienstjubiläum bei der Redinvest Luzern

**5 Jahre:** **Guido Müller** trat Anfang November 2001 im Bereich Immobilienbewirtschaftung in unsere Firma ein. Im Spätfrühling 2003 schloss er das Nachdiplomstudium FH in Bauökonomie erfolgreich ab. Nebst der eigentlichen Bewirtschaftungstätigkeit ist er vor allem in der Bauleitung und Objektanalyse beschäftigt. Wir wünschen ihm weiterhin viel Befriedigung bei seiner Arbeit, danken ihm für seinen tollen Einsatz und freuen uns auf die Fortsetzung der in jeder Hinsicht angenehmen Zusammenarbeit.

### Die Casag Luzern erhält Verstärkung!

Am 23. Oktober 2006 ist **Gaby Roth** zum dritten Mal Mutter geworden. Zur Geburt von Patrick gratulieren wir den Eltern herzlich. Gaby Roth wird nach dem Mutterschaftsurlaub ihre Tätigkeit als Teamleiterin in der technischen Immobilienbewirtschaftung wieder aufnehmen. Vorerst wünschen wir der auf fünf Personen angewachsenen Familie eine gute Zeit.

### Gleich drei Dienstjubiläen bei Noetzli Hergiswil

**25 Jahre:** **Hedy Nötzli** hat ihre Stelle am 1. Dezember 1981 angetreten. Als kompetente Allrounderin und anpackende Praktikerin erbringt sie täglich umfassende Dienstleistungen für unsere anspruchsvolle Kundschaft, sei es im Bereich Bewirtschaftung, im Verkauf oder in der Erstvermietung. Das fleissige Multitalent kann auf eine aktive und interessante Vergangenheit zurückblicken. Hedy, du warst und bist eine wichtige Stütze des Unternehmens. Wir danken dir dafür.

**5 Jahre:** **Eliane Niederberger** hat im 2001 ihre kaufmännische Lehre begonnen und blieb nach deren erfolgreichen Beendigung als Sachbearbeiterin, hauptsächlich im Bereich Bewirtschaftung, der Firma treu. Stets zuvorkommend, aufgestellt und guter Laune, ist sie die gute Seele des Unternehmens. Wir danken Eliane für die geleisteten, wertvollen Dienste und freuen uns auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit.

**5 Jahre:** **Armin Amstutz**, Architekt TS und Bauökonom NDK/NDS, leitet seit einigen Jahren den Bereich Baumanagement selbständig und erfolgreich. Nebst seiner Spezialisierung auf die umfassende Sanierung bewohnter Mehrfamilienhäuser realisiert er auf Wunsch auch Neubauprojekte von A bis Z. Wir danken Armin für seine Firmentreue und schätzen seine loyale, kameradschaftliche und sehr professionelle Art.

### Herzlich Willkommen bei Noetzli Hergiswil

Am 1. November 2006 trat **Sabine Buholzer** in einem 80%-Pensum ihre Stelle als Sachbearbeiterin Administration Verwaltung und Verkauf an. Die neue Stelleninhaberin ist 32-jährig, verheiratet und wohnhaft in Hochdorf. Sabine Buholzer verfügt über einige Jahre Erfahrung im Immobilienbereich und ergänzt somit das bestehende Team ideal. Wir wünschen ihr viel Erfolg und Erfüllung im Job.

## Luzern

**redinvest**

### Redinvest Immobilien AG

Guggistrasse 7  
6002 Luzern  
Telefon 041 317 05 00  
Fax 041 317 05 01  
info@redinvest.ch  
www.redinvest.ch

**redinvest**

### Redinvest Finanz und Verwaltungs AG

Guggistrasse 7  
6002 Luzern  
Telefon 041 317 05 50  
Fax 041 317 05 51  
info@redinvest.ch  
www.redinvest.ch

**casag**

### Casag Immobilien AG

Guggistrasse 7  
6002 Luzern  
Telefon 041 317 05 80  
Fax 041 317 05 81  
info@casag-immobilien.ch  
www.casag-immobilien.ch

## Hergiswil NW

**NOETZLI**

### Noetzli Immobilien AG

Mattstrasse 18  
6052 Hergiswil  
Telefon 041 632 53 53  
Fax 041 632 53 50  
info@noetzli.ch  
www.noetzli.ch

## Sursee

**redinvest**

### Redinvest Immobilien AG

Christoph-Schnyder-Strasse 48  
6210 Sursee  
Telefon 041 926 70 50  
Fax 041 926 70 55  
info.redsu@redinvest.ch  
www.redinvest.ch