

DAS GEBÄUDE ERNEUERN ODER SANIEREN RICHTIG PLANEN UND GELD SPAREN

Die Haustechnik, aber auch Fenster oder Isolationen müssen in regelmässigen Abständen überprüft werden, um unerwünschte Vorkommnisse zu verhindern. Gerade beim Kauf eines älteren Hauses oder bei der Verlängerung einer Hypothek empfiehlt es sich, neben Finanzierungsfragen auch die energetischen Aspekte miteinzubeziehen.

Bevor man mit den Renovationen beginnt, ist es sinnvoll, eine grobe Übersicht der anstehenden Arbeiten zu erstellen. Dazu gehört auch, Energieeinsparungen zu bedenken und die ungefähren Kosten abzuschätzen. Nur so lassen sich böse Überraschungen und unnötige Mehrkosten vermeiden. Gleichzeitig kann darauf aufbauend eine optimale Finanzierungsstrategie erarbeitet werden. Dies macht ökologisch als auch finanziell Sinn - was auch der TKB wichtig ist.

Die Erneuerung eines Einfamilienhauses

Dieses Beispiel dient der Veranschaulichung und stellt die wichtigsten Erneuerungen dar. Gleichzeitig zeigt es die möglichen Energieeinsparungen. Es ist in Kooperation mit den Energieberatungsstellen des Kantons Thurgau (EBS) erarbeitet worden. Bitte beachten Sie, dass es sich hier lediglich um eine grobe Annahme handelt. Jedes Haus muss individuell auf dessen Beschaffenheit und Zustand hin beurteilt werden.

Zur Berechnung dient ein 150 m² grosses EFH mit einem Heizölverbrauch von 2'000 l/Jahr

Renovation/Ersatz	Ungefähre Kosten in CHF	Energieeinsparung pro Jahr in CHF	Förderbeitrag in CHF*	Ersatz alle ca. Jahre
Fenster (ca. 12 / Haus)	12'000	ca. 200	Keine	25-30 Jahre
Wärmedämmung Dach (nachdämmen innen)	20'000	ca. 350	3'400	45-50 Jahre
Isolation Fassade (kompakt)	60'000	ca. 1'300	7'800	40-50 Jahre
Streichen Gebäude (inkl. Gerüst)	20'000		Keine	
Gasheizung	10'000-20'000	Keine	Keine	20 Jahre
Heizung Wärmepumpe Luft/Wasser	30'000	ca. 600	3'000	20 Jahre
Heizung Wärmepumpe Erdsonde	45'000	ca. 650	8'000	20 Jahre Wärmepumpe 50 bis 80 Jahre Sonde
Heizung Pellets	35'000	Keine	7'000	20 Jahre
Sonnenkollektoren für Warmwasser	6 m ² ca. 15'000	ca. 50	ca. 30% maximal 5'000	30 Jahre
Wärmepumpe Boiler	4'500	300	450**	20 Jahre
Küche	15'000-20'000		Keine	
Sanitär (1 Bad / 1 WC)	10'000-15'000		Keine	

* Förderbeiträge sind prinzipiell vor den jeweiligen Sanierungsarbeiten beim Kanton zu beantragen und setzen eine lückenlose Dokumentation voraus.

** Dieser Förderbeitrag wird nur bei einem Ersatz des Elektroboilers gewährt.

Haben Sie Fragen? Gerne geben wir Ihnen Auskunft: Telefon 0848 111 444

Stand: 17. August 2020. Alle Rechte vorbehalten. Bitte beachten Sie die geltenden Verkaufsbestimmungen für die entsprechenden Dienstleistungen.

Steuerliche Tipps

Renovationen sind meist kostspielig und sollten daher von langer Hand geplant sein. Dabei wird generell zwischen folgenden Arten unterschieden:

Wertvermehrend:

Das sind Anpassungen/Renovationen am Haus, die es zuvor noch nicht gegeben hat oder eine Aufwertung mit sich bringen, z.B. der Bau eines Pools. Diese Ausgaben werden in der Steuererklärung zwar eingetragen, führen aber nicht zur Verringerung des steuerbaren Einkommens. Allerdings können sie bei einem Verkauf vom steuerbaren Grundstücksgewinn abgezogen werden.

Werterhaltend:

Darunter sind alle Aufwendungen im/am Haus zu verstehen, die der Instandhaltung dienen. Sie können vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Auch Investitionen in Energiesparmassnahmen, Umweltschutz und Denkmalpflege sind abzugsfähig.

Die Aufteilung der Renovationskosten auf mehrere Jahre kann steuerliche Vorteile bringen. Entscheidend ist, dass die Rechnungsdaten der Aufwendungen in den entsprechenden Steuerperioden liegen (siehe Grafik unten).

Die Grafik zeigt die Steuerbelastung ohne bzw. mit Aufteilung der Renovationskosten von CHF 150'000 auf 3 Jahre. Das steuerbare Einkommen vor Abzug der Renovationskosten beträgt CHF 150'000 (Steuerperson wohnhaft in Weinfelden, verheiratet, reformiert). Die Staffelung der Unterhaltskosten zeigt im vorliegenden Beispiel eine Steuerersparnis von rund CHF 10'000 über die 3 Jahre. Sie resultiert aus der Steuerprogression, welche massgeblich gebrochen wird.

Bei einer bevorstehenden Vererbung oder Veräusserung der Liegenschaft gilt es zudem, erbrechtliche oder steuerliche Besonderheiten zu berücksichtigen. Die TKB schlägt deshalb vor, bei grösseren Renovationsarbeiten die steuerlichen Auswirkungen und allfällige Optimierungen vorgängig zu prüfen.

Die TKB empfiehlt folgendes Vorgehen

Aufgrund unserer Erfahrung hat sich dieser Ablauf bewährt:

1. Gespräch mit TKB-Berater/in zu den Grundlagen
2. Energetische Immobilienbeurteilung durch die EBS
3. Sanierungsvorgehen konkretisieren, ggf. detaillierte Offerten einholen
4. Gespräch mit TKB-Berater/in zu den Finanzierungslösungen

Gerne unterstützen wir Sie bei der optimalen, nachhaltigen Gebäudeerneuerung oder -sanierung.

