

Immobilien im Fokus

ENGEL & VÖLKERS LUZERN-LAND INFORMIERT ÜBER AKTUELLE IMMOBILIEN-TRENDS | HERBST 2023 - ENGELVOELKERS.COM/LUZERN-LAND



SONNE TANKEN
UND SPAREN

KLEINER WOHNRAUM
GROSSE MÖGLICHKEITEN

SO REALISIEREN SIE
IHRE KOCHOASE

STEUEROPTIMIERUNG FÜR
EIGENHEIMBESITZER

EDITORIAL

Wohnräume
wahr werden lassen



Dank des Stockwerkeigentums erfüllen sich immer mehr Schweizerinnen und Schweizer den Traum der eigenen vier Wände. Was es dabei zu beachten gilt und wie der Kauf einer eigenen Wohnung zum Erfolg wird, haben wir Ihnen auf der ersten Seite kompakt zusammengefasst.

Zudem widmen wir uns dem riesigen Potenzial der Photovoltaikanlagen als Energiequelle. Dank Photovoltaikanlagen können Sie nicht nur Ihren eigenen Energiebedarf decken, sondern auch einen bedeutenden Schritt Richtung Klimaschutz tun. Als nächstes zeigen wir auf, wie sich die Wohnlage verändert, sobald die Kinder aus dem Elternhaus ausgezogen sind.

Auf der dritten Seite erfahren Sie, wie Sie aus Ihrer Küche eine Wohlfühloase schaffen. Zu guter Letzt wird betrachtet, wie Sie als Eigenheimbesitzer/ in Ihre Immobilie nicht nur als Zuhause, sondern auch als steuerliche Chance nutzen können.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen.

Yves Schmid
Managing Partner
Engel & Völkers Luzern-Land

Stockwerkeigentum: die wichtigsten Aspekte im Überblick

Das Stockwerkeigentum prägt die Schweizer Wohnsituation. Da eine Eigentumswohnung in der Regel günstiger ist als ein freistehendes Haus, können sich viele den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen. In diesem Beitrag erhalten Sie wertvolle Tipps, die Ihnen helfen, Ihr Stockwerkeigentum optimal zu gestalten.

Stockwerkeigentum: die Grundlagen

Stockwerkeigentum im schweizerischen Zivilgesetzbuch ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der einem Eigentümer das exklusive Nutzungsrecht und die bauliche Gestaltungsfreiheit für bestimmte Gebäudeteile gewährt. Es handelt sich um Miteigentum, bei dem die Eigentümer neben dem Miteigentum an der Gesamtliegenschaft auch Sonderrechte an bestimmten Bereichen wie ihren Wohnungen haben. Damit können sie andere von der Nutzung ausschliessen und die Innenräume nach ihren Wünschen gestalten. Das Stockwerkeigentum bezieht sich nicht auf physisch geteilte Stockwerke, sondern auf das Miteigentum an der gesamten Liegenschaft.

Die Stockwerkeigentümergeinschaft wird durch die **Versammlung der Stockwerkeigentümer** organisiert. Diese wählt einen Verwalter, welcher die gemeinschaftliche Verwaltung gemäss den Vorschriften sowie gemäss den Beschlüssen der Stockwerkeigentümersammlung vollzieht. Die Stockwerkeigentümersammlung entscheidet in allen Angelegenheiten, die nicht dem Verwalter zustehen, wie dem jährlichen Kostenvoranschlag und der Verteilung der Kosten.

Kauf von Stockwerkeigentum: Darauf sollten Sie achten

Beim Kauf von Stockwerkeigentum sind wesentliche Aspekte zu beachten. Es ist entscheidend, nicht nur den **Grundbuchauszug** für die beabsichtigte Wohneinheit zu prüfen, sondern auch den für die Stammzelle. Der Grundbuchauszug der Wohneinheit enthält wichtige Informationen wie Angaben zur **Wertquote** und zum **Eigentümer**. Zusätzlich werden **Dienstbarkei-**

ten aufgeführt, die ausschliesslich für diese spezielle Wohneinheit relevant sind. Im Grundbuchauszug der Stammzelle werden Informationen zur Aufteilung der Gesamtliegenschaft mit den **Wertquoten der Miteigentumsanteile** der einzelnen Wohneinheiten festgehalten. Zusätzlich sind **Dienstbarkeiten** vermerkt, die die gesamte Liegenschaft betreffen.

Um sich einen ersten Eindruck von einer Stockwerkeigentumseinheit zu verschaffen, sollten Sie den **Situationsplan** einsehen, der eine Übersicht über die gesamte Anlage und angrenzende **Grundstücke** bietet. Der Grundrissplan zeigt die Raumaufteilung der Wohnungen und der **Aufteilungsplan** zeigt exklusive Nutzungsbereiche und gemeinschaftliche Teile. Vor dem Erwerb einer Wohnung im Stockwerkeigentum sollten Sie sich zwingend die **letzten Protokolle der Stockwerkeigentümersammlung** aushändigen lassen, so können Sie sich einen Überblick über getätigte Erneuerungsarbeiten oder Anliegen anderer Stockwerkeigentümer verschaffen.

Rechte und Pflichten als Stockwerkeigentümer

Der Erwerb und die Verwaltung von Stockwerkeigentum sind mit einer Vielzahl von Rechten und Pflichten verbunden. Diese Regeln und Vorschriften sind von entscheidender Bedeutung, um das harmonische Zusammenleben in einer Stockwerkeigentümergeinschaft sicherzustellen.

Eines der grundlegenden Konzepte des Stockwerkeigentums ist die Unterscheidung zwischen **Sonderrecht** und **Sondernutzungsrecht**. An seiner Wohnung und an anderen räumlich abgeschlossenen Teilen be-

sitzt der Stockwerkeigentümer ein Sonderrecht. Zusätzlich gibt es das Sondernutzungsrecht, das einem Stockwerkeigentümer das exklusive Nutzungsrecht an gemeinschaftlichen Teilen wie zum Beispiel an Balkonen und Gartensitzplätzen gewährt. Jede Veränderung an diesen gemeinschaftlichen Objekten erfordert die Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft.

Die Teilnahme an regelmässigen **Eigentümersammlungen** ist ein wichtiges Recht. In diesen Versammlungen treffen Stockwerkeigentümer alle Entscheidungen. Ein bedeutendes Recht der Stockwerkeigentümer ist das Recht auf **Werterhaltung** der Immobilie. Demgegenüber steht die **Unterhaltungspflicht**, bei der jeder Stockwerkeigentümer für den Unterhalt seiner Sonderrechtsräume verantwortlich ist. Jeder Stockwerkeigentümer ist zudem verpflichtet, sich finanziell an den **gemeinschaftlichen Kosten** der Gesamtliegenschaft zu beteiligen.

Es lohnt sich, sich vor dem Kauf von Stockwerkeigentum ausreichend beraten zu lassen, um genügend über Vor- und Nachteile aufgeklärt zu sein. Gerne unterstützen wir Sie persönlich.



Erfahren Sie
mehr in unserem
Ratgeber.

Sonne tanken und sparen: Darauf müssen Sie bei Ihrer PV-Anlage achten

Die Nutzung von Solarenergie durch Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) gewinnt immer mehr an Bedeutung. PV-Anlagen sind nicht nur umweltfreundlich, sondern sparen langfristig auch Kosten ein. Bevor Sie jedoch eine PV-Anlage installieren, sollten Sie folgende Aspekte beachten, um sicherzustellen, dass Ihre Anlage optimal funktioniert.

Bevor Sie sich für eine PV-Anlage entscheiden, ist es ratsam, eine Energieeffizienzanalyse Ihres Hauses durchzuführen. Denken Sie daran, dass die Installation einer PV-Anlage allein nicht ausreicht, um den Energieverbrauch zu kompensieren, wenn beispielsweise die Fenster Ihres Hauses undicht sind und Sie so Energie verschwenden. Zudem ist nicht jedes Haus für die Installation einer PV-Anlage geeignet. Überprüfen Sie die Dachfläche Ihres Hauses, um sicherzustellen, dass ausreichend Platz für die PV-Module vorhanden ist. Zudem sollte die Dachkonstruktion die zusätzliche Belastung der Solarmodule tragen können. Ist Ihr Dach in einem schlechten Zustand oder steht in naher Zukunft eine Renovierung an, ist es sinnvoll, diese vor der Installation der PV-Anlage durchzuführen. Wenn Sie diese Punkte geklärt haben, können Sie sich mit dem optimalen Standort für Ihre Solarmodule befassen.

Die richtige Ausrichtung für optimale Sonneneinstrahlung

Der Erfolg einer PV-Anlage hängt stark von der geografischen Lage Ihres Hauses ab. Eine Ausrichtung der Solarmodule in Richtung Süden ist ideal, da dadurch die maximale Sonneneinstrahlung auf dem Dach landet. Die Sonnenstrahlen sollten möglichst direkt auf die Module treffen, um den bestmöglichen Wirkungsgrad zu erzielen. Da die Sonne wandert, ändert sich dieser Winkel im Laufe des Tages und im Verlauf des Jahres. Eine Möglichkeit, den Ertrag der PV-Anlage zu maximieren, ist die Verwendung von Nachführungssystemen. Diese Systeme ermöglichen es, dass die Solarmodule immer optimal zur Sonne ausgerichtet sind. Im Vergleich zu fest montierten Modulen erzeugen solche Nachführsysteme ungefähr ein Drittel mehr Energie. Allerdings gehen damit auch erhöhte

Investitionskosten einher. Daher wird oft ein Kompromiss empfohlen, der ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Effizienz und Kosten darstellt. Bei der Kompromiss-Variante werden die Module mit einer Neigung zwischen 27 und 35 Grad errichtet. So kann eine gute Ausrichtung zur Sonne erreicht werden, ohne dass Sie die Kosten für teure Nachführungssysteme übernehmen müssen.

Schattenwurf im Blick behalten

Ein entscheidender Faktor, der oft vernachlässigt wird, ist der Schattenwurf. Bäume, Schornsteine oder Nebengebäude können Schatten auf die Solarmodule werfen und die Energieerzeugung erheblich beeinträchtigen. Lassen Sie sich von Experten beraten, die den Schattenwurf während des Tages und auch über das Jahr hinweg analysieren. So können Sie die opti-

male Platzierung der PV-Module planen und den Ertrag maximieren. Experten können Ihnen ausserdem dabei helfen, die mögliche Energiegewinnung einer PV-Anlage zu berechnen.

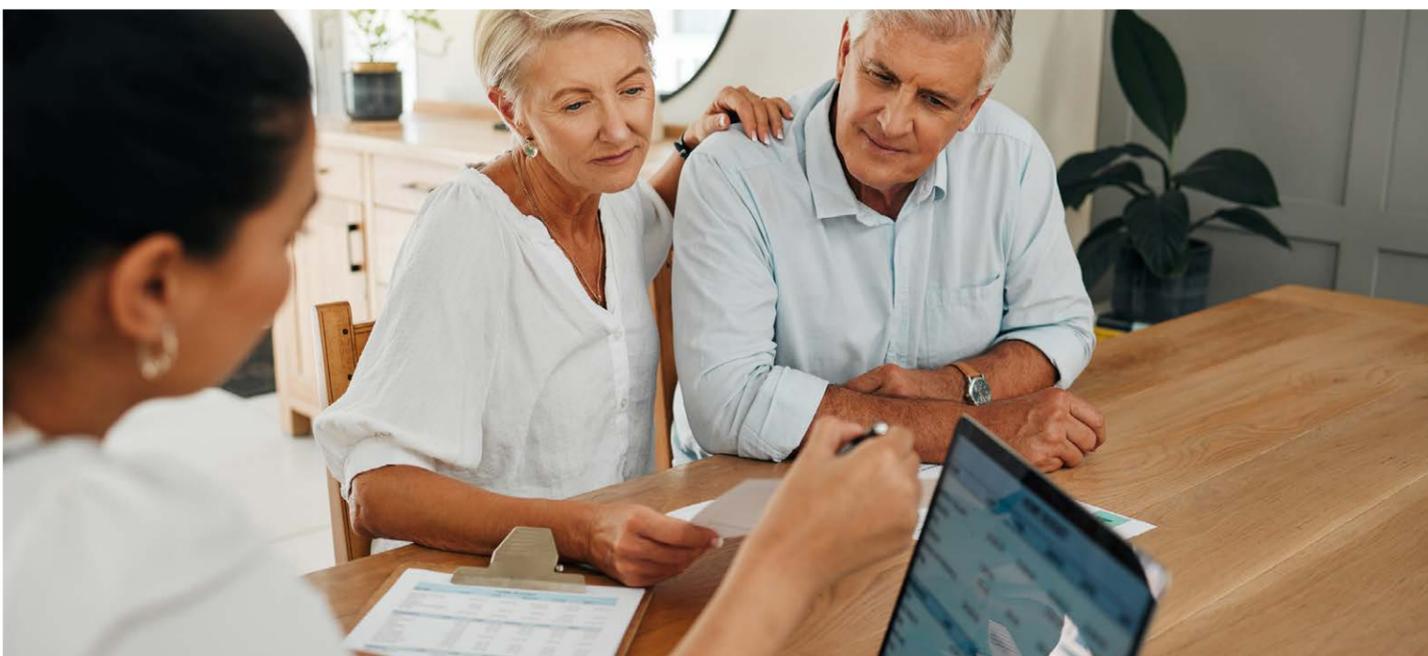
Eine gut geplante und installierte PV-Anlage kann Ihren eigenen Energiebedarf decken und so einen Beitrag zum Umweltschutz leisten. In der Schweiz beträgt die typische Amortisationszeit einer Anlage zwischen 9 und 15 Jahren. Eine moderne Solaranlage hat jedoch eine Lebensdauer von gut 30 Jahren. So können Sie langfristig Ihre Energiekosten senken und in naher Zukunft sogar gratis Strom erzeugen.

Eine Photovoltaik-Anlage besteht aus Solarzellen, die das einfallende Sonnenlicht in elektrische Energie umwandeln. Die Anlage kann auf Dächern, Freiflächen oder Gebäudefassaden installiert werden und so als erneuerbare Energiequelle umweltfreundlichen Strom produzieren. Die gewonnene Energie kann direkt verbraucht, in Batterien gespeichert oder bei einem Überschuss ins öffentliche Stromnetz gespiesen werden.

Die Solarenergie gewinnt immer mehr an Bedeutung. Auch in der Schweiz. Die «Statistik Sonnenenergie» des BFE für 2022 zeigt, dass der Photovoltaik-Zubau in der Schweiz im Vergleich zum Vorjahr um beeindruckende 58 % gestiegen ist. Per Ende 2022 waren Solarpanels mit einer totalen Leistung von 4,74 Gigawatt in der Schweiz installiert, die fast 7 % des Strombedarfs der Schweiz deckten – eine Produktion, vergleichbar mit der Hälfte des AKW Gösgen.

Neuer Lebensabschnitt: kleiner Wohnraum – grosse Möglichkeiten

Die Zeiten ändern sich: Die Kinder haben das Nest verlassen, und plötzlich wirkt das einst heimelige Zuhause viel zu geräumig. Es wird Zeit, sich auf einen neuen Lebensabschnitt vorzubereiten – auf ein Zuhause, das perfekt zu den Bedürfnissen der anstehenden goldenen Jahre passt.



Nach dem wohlverdienten Ruhestand ändern viele Menschen ihre Wohnsituation. Das einst perfekte Einfamilienhaus ist jetzt einfach zu gross und der Unterhalt ist mühsam. Zudem möchten viele die Freiheit des Ruhestands nutzen, um zu reisen. Doch wenn sich niemand um Haus und Garten kümmern kann, verfliegt der Traum vom Reisen schnell. Rasch wird darum klar: Eine kleinere Wohneinheit muss her.

Neue Wohnung – neues Glück: Darauf sollten Sie achten

Die Lage: Die Nähe zur Familie und zum vertrauten Umfeld stellt für die meisten ein entscheidendes Kri-

terium dar. Aber nebst der emotionalen Bindung sollte auch die umliegende Infrastruktur der Umgebung berücksichtigt werden. Ein friedliches Wohnviertel ermöglicht die nötige Gelassenheit. Zudem sollten Sie sich folgende Fragen stellen: Gibt es eine medizinische Versorgung im Ort? Wo sind die nächsten Geschäfte für den täglichen Bedarf? Ein nahegelegenes Krankenhaus sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr erleichtern den Alltag.

Die Ausstattung

Modern gestaltete Wohnungen sind beliebt. Aber nicht jede moderne Wohnung ist für die Bedürfnisse

von Menschen über 50 geeignet. Achten Sie auf gut beleuchtete Eingänge und barrierefreie Zugänge zu Aufzügen. Sie werden dies vielleicht nicht heute oder morgen brauchen, aber in der Zukunft sicher wertschätzen. Auch im Inneren der Wohnung ist Barrierefreiheit entscheidend.

Das Smart Home

Smart-Home-Technologien bieten Ihnen Sicherheit und Komfort. Überwachungskameras und Benachrichtigungen auf Smartphones ermöglichen die Fernüberwachung des Hauses auf Reisen. So können ungewöhnliche Aktivitäten überwacht werden oder auch

intelligente Thermostate Heizung und Kühlung steuern. Diese Technologien erleichtern den Alltag unterwegs und helfen, Energiekosten zu sparen. So können Sie Ihre Abwesenheit voll und ganz geniessen und gleichzeitig die Kontrolle über Ihr Zuhause behalten.

Der Umschwung

Ein eigener Garten als Rückzugsort mag auf den ersten Blick traumhaft erscheinen. Doch viele unterschätzen den Unterhaltsaufwand. Eine Terrasse oder ein Balkon lässt sich mit viel weniger Aufwand genauso gut in ein grünes Paradies verwandeln.

Denken Sie daran: Der Wechsel vom Haus zur Wohnung ist nicht nur praktisch, sondern kann auch finanziell einige Freiheiten schaffen. So steht beispielsweise der langersehnten Reise nichts mehr im Wege.

Engel & Völkers: Ihr Partner für jeden Lebensabschnitt

Wir bei Engel & Völkers begleiten Sie nicht nur beim Verkauf Ihrer Immobilie, sondern unterstützen Sie auch beim Kauf Ihrer neuen Traumwohnung. Dank unseres internationalen Netzwerks finden wir rasch den passenden Käufer und die perfekte Wohnung für Ihre neuen Bedürfnisse. Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf.



Finden Sie Ihr
neues Zuhause

Von der Vision zur Wirklichkeit: So realisieren Sie Ihre Kochoase

Die Küche ist zweifellos das Herzstück im Haus. Sie dient nicht nur als Ort zum Kochen, sondern auch als Treffpunkt für Familie und Freunde. Ein Küchenumbau kann daher einen erheblichen Einfluss auf den Wohnkomfort haben. Aber auch der Wert Ihrer Immobilie kann mit einer schön renovierten Küche gesteigert werden. Im Umbau spielen verschiedene Faktoren eine wichtige Rolle. In diesem Artikel stellen wir Ihnen wichtige Tipps vor, die Ihnen dabei helfen, Ihre Küche erfolgreich umzubauen und Ihren Kochraum zu realisieren.

Die richtige Planung ist entscheidend

Der Erfolg eines jeden Projekts beginnt mit einer umfassenden Planung, und ein Küchenumbau ist keine Ausnahme. Bevor Sie mit der physischen Arbeit beginnen, ist es entscheidend, genügend Zeit in die Planung zu investieren. Analysieren Sie Ihre individuellen Bedürfnisse und Gewohnheiten in der Küche. Welche Elemente sind Ihnen besonders wichtig? Wie möchten Sie den Raum nutzen? Es ist ratsam, Ihre Küche nach dem «Arbeitsdreieck» zu gestalten. Das «Arbeitsdreieck» beschreibt die optimale Anordnung von Herd, Spüle und Kühlschrank. Dadurch wird der effizienteste Weg zwischen diesen wichtigen Elementen gewährleistet und der Arbeitsprozess erheblich erleichtert. Eine kluge Planung hilft nicht nur dabei, den Arbeitsablauf in der Küche zu optimieren, sondern auch Engpässe und unerwartete Probleme zu minimieren. Und lassen Sie sich nicht hetzen, fangen Sie früh an. Eine neue Küche braucht seine Zeit. Wenn Sie etwa vier Monate für die Planung und zwei Monate für die Umsetzung einplanen, kann es bis zu einem halben Jahr dauern, bis die neue Küche fertig ist.

Hochwertige Materialien verwenden

Die Wahl der richtigen Materialien ist von grosser Bedeutung für den Erfolg Ihres Projektes. Hochwertige Schränke, Arbeitsplatten und Bodenbeläge sorgen nicht nur für eine ansprechende Ästhetik, sondern gewährleisten auch Langlebigkeit und Funktionalität. Natürliche Materialien wie Granit oder Marmor für Arbeitsplatten und qualitativ hochwertiges Holz für Schränke sind beliebte Optionen. Vergessen Sie nicht, auch an robuste und pflegeleichte Oberflächen zu

denken, um die Langlebigkeit Ihrer Küche zu gewährleisten. Eine Arbeitsplatte aus Granit beispielsweise ist nicht nur optisch ansprechend, sondern auch äusserst langlebig und hitzebeständig. Holzoberflächen verleihen der Küche zwar eine warme und einladende Atmosphäre, erfordern jedoch regelmässige Pflege.

Manchmal ist es schwer, genau zu wissen, was einem gefällt. Sie können im Internet recherchieren und Inspiration auf Küchenausstellungen suchen. Das gibt Ihnen Ideen für Farben und Stile. Aber lassen Sie sich nicht von gestylten Ausstellungsküchen beeindrucken, die zwar gut aussehen, aber überhaupt nicht praktisch sind. Lassen Sie sich Zeit bei der Auswahl der Materialien und lassen Sie sich von Fachpersonen beraten.

Elektrik und Wasseranschluss klug platzieren

Vor dem Umbau ist es wichtig, zu überprüfen, ob die Elektrik und der Wasseranschluss in Ihrer Küche in gutem Zustand sind. Es empfiehlt sich, Experten hinzuzuziehen, um sicherzustellen, dass alles ordnungsgemäss funktioniert. Die zukünftige Platzierung von Steckdosen, Schaltern und Wasseranschlüssen muss strategisch gut durchdacht werden, um die Funktionalität Ihrer neuen Küche zu gewährleisten. Ein langes Verlängerungskabel möchte niemand durch seine neue Küche ziehen müssen. Stellen Sie sich also bei der Planung vor, wo Sie Ihre Elektrogeräte platzieren möchten, und verbauen Sie an diesen festgelegten Orten genügend Steckdosen.

Belüftung und Beleuchtung nicht vergessen

Eine angemessene Belüftung ist in einer Küche von entscheidender Bedeutung, um Dampf, Kochgerüche und Fett in der Luft effektiv abzuleiten. Investieren Sie in eine hochwertige Dunstabzugshaube, die nicht nur funktional ist, sondern auch das Design Ihrer Küche ergänzt.

Die Beleuchtung ist ein weiterer entscheidender Faktor. Eine Kombination aus Hauptbeleuchtung, Arbeitsplatzbeleuchtung und ein Licht, das eine stimmungsvolle Atmosphäre schafft, ist optimal. Eine gut beleuchtete Küche ist nicht nur angenehmer zum Arbeiten, sondern auch sicherer.

Nutzen Sie den Platz optimal

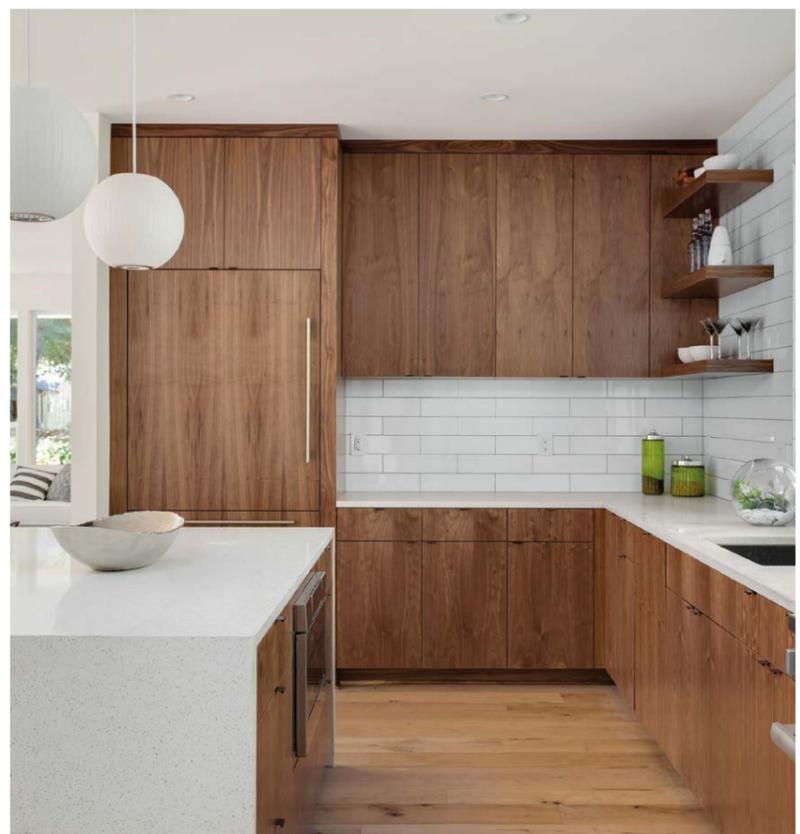
Gerade in kleinen Küchen ist die intelligente Nutzung des verfügbaren Platzes von grosser Bedeutung. Nutzen Sie vertikale Räume mit hohen Schränken oder Regalen, um zusätzlichen Stauraum zu schaffen. Inte-

grierte Schubläden und ausziehbare Regale ermöglichen eine bessere Organisation und eine effizientere Nutzung des verfügbaren Platzes. Sorgen Sie dafür, dass alles bereits bei der Planung einen Platz findet. So vermeiden Sie unangenehme Überraschungen im Kochalltag. Aber übertreiben Sie es nicht. Ein häufiger Fehler bei der Küchenplanung ist es, die Abstände zwischen den parallelen Küchenzeilen zu eng zu machen. Denken Sie daran, einen Mindestabstand von 120 Zentimetern zu lassen. Die Arbeitsplatte und der untere Küchenschrank sollten mindestens 60 Zentimeter tief sein.

Holen Sie sich Unterstützung

Der Rat und das Fachwissen eines professionellen Küchenplaners können den gesamten Prozess des Umbaus erheblich erleichtern und beschleunigen. Ein Küchenplaner verwirklicht nicht nur Ihre Vision und Ihre Wünsche, sondern berücksichtigt auch wichtige Aspekte wie Raumaufteilung, Ergonomie und Design.

Der Küchenumbau ist zweifellos ein Projekt, das sorgfältige Überlegung und Planung erfordert. Eine gut gestaltete Küche ist nicht nur funktional, sondern auch ein Ort, an dem kulinarische Kreativität gedeiht und besondere Momente geteilt werden. Denken Sie daran, dass Ihre neue Küche nicht nur Ihre persönlichen Bedürfnisse erfüllen sollte, sondern auch Ihren Lebensstil und Ihre Vorlieben widerspiegeln kann.



Steuroptimierung für Eigenheimbesitzer: clevere Tipps zur Steuersenkung

Glücklicherweise können Sie als Besitzer eines Eigenheims verschiedene Steuervorteile nutzen und so Ihre Steuerbelastung geschickt reduzieren. Was Sie alles tun können, um Ihre Steuerlast so gut es geht zu senken, haben wir Ihnen hier zusammengefasst.

Überprüfen Sie den Eigenmietwert

Die Schweiz ist eines der wenigen Länder, in welchem der Eigenmietwert als fiktives Einkommen versteuert werden muss. Bei jeder selbst genutzten Immobilie wird der Eigenmietwert bei Kaufbeginn geschätzt und dem steuerbaren Einkommen hinzugefügt. Sie haben jedoch die Möglichkeit, Ihr steuerbares Einkommen zu mindern. Überprüfen Sie die Schätzung genau und legen Sie Widerspruch ein, wenn Ihnen diese Schätzung zu hoch erscheint. So können Sie Einfluss auf Ihre zukünftige Steuerrechnung nehmen.

Tipp: Sollten Zimmer leer stehen, wenn beispielsweise die Kinder ausgezogen sind, können in einigen Kantonen die leeren Zimmer vom Eigenmietwert abgezogen werden. Dies gilt aber nur dann, wenn die Zimmer tatsächlich dauerhaft leer stehen.

Ziehen Sie die Hypothekarzinsen ab

Hypothekarzinsen sind oft eine der grössten finanziellen Belastungen für Eigenheimbesitzer. Doch diese können als steuerlich absetzbare Ausgaben dienen. Jeder gezahlte Zinsbetrag mindert auch Ihr zu versteuerndes Einkommen, was letztendlich zu einer Senkung Ihrer Steuerrechnung führt. Denken Sie daran, alle relevanten Dokumente sorgfältig aufzubewahren, um

die Richtigkeit Ihrer Angaben nachweisen zu können.

Geben Sie die Unterhaltskosten an

Unterhaltskosten sind ein weiterer Bereich, in dem Sie als Eigenheimbesitzer von Steuervorteilen profitieren können. Viele Ausgaben, die den Wert Ihrer Immobilie erhalten, können in vollem Umfang von Ihren Steuern abgezogen werden. Hierbei besteht die Option, entweder **pauschale oder effektive Abzüge** vorzunehmen. Dies können Sie jährlich neu entscheiden.

Die Pauschalabzüge variieren je nach Alter der Liegenschaft und je nach Kanton. Meistens beläuft sich der Abzug auf 10% des Eigenmietwerts für Liegenschaften unter zehn Jahren und 20% für ältere Objekte. Fragen Sie beim Steueramt nach, um die Pauschalabzüge für Ihre Immobilie zu erfahren.

Ob Sie die pauschalen oder effektiven Unterhaltskosten abziehen sollten, hängt davon ab, ob und welche Massnahmen Sie in dem Jahr getroffen haben. Werterhaltende Massnahmen, die den Zustand der Liegenschaft bewahren, sind abzugsberechtigt. Dagegen können wertvermehrnde Investitionen wie An- oder Umbauten nicht berücksichtigt werden. Ein interessanter Ausnahmefall sind wertvermehrnde Investi-



tionen, die die Energieeffizienz erhöhen oder erneuerbare Energien nutzen. Darunter fallen beispielsweise Solaranlagen und eine bessere Isolation der Fenster. Solche Umbauten, die nicht vom Bund subventioniert wurden, können Sie von den Steuern abziehen.

Tipp: Auch der Gartenunterhalt lässt sich von den Steuern abziehen.

Nebenkosten und Versicherungen nicht vergessen
Versicherungsprämien wie Feuerversicherung, Haftpflicht- oder Wasserschadenversicherung können Sie ebenfalls von den Steuern abziehen. Sollten Sie die

Liegenschaft vermieten und nicht selbst darin wohnen, können Sie auch die Kosten für den Hauswart und die Verwaltung abziehen.

Holen Sie sich professionelle Unterstützung

Konsultieren Sie im Zweifelsfall eine:n Steuerberater:in für Immobilienbesteuerung. Sie oder er kann Ihnen dabei helfen, die komplexen Steuergesetze zu verstehen und sicherzustellen, dass Sie wirklich alle verfügbaren Vorteile nutzen. Fachpersonen sind immer über aktuelle Gesetzesänderungen und Steuervorteile auf dem Laufenden. So verpassen Sie keine neuen Möglichkeiten zur Steuroptimierung.

IMMOBILIENANGEBOTE

Ausgesuchte Objekte neu auf dem Immobilienmarkt – hier für Sie präsentiert.



**Neuwertige, moderne
5.5 Zimmer
Eigentumswohnung**

Zimmeranzahl 5.5 | Wohnfläche ca. 127 m²
E&V ID W-02SRV0 | Kaufpreis: CHF 970'000.–



**Grosszügiges
Anwesen
mit Potenzial**

Zimmeranzahl 7.5 | Wohnfläche ca. 330 m²
E&V ID W-02T1A2 | Kaufpreis: auf Anfrage



**Stil & Moderne -
einmalige 4.5 Zimmer
Gartenwohnung**

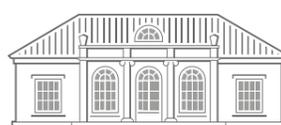
Zimmeranzahl 4.5 | Wohnfläche ca. 153 m²
E&V ID W-02SVT9 | Kaufpreis: CHF 1'420'000.–



**Rarität am Sempacher-
see - Grosszügige
Baulandparzellen**

Grundstücksfläche ca. 4'186 m²
E&V ID W-02SNKP | Kaufpreis: auf Anfrage

Weitere Immobilien finden Sie unter: engelvoelkers.com/luzern-land



IMPRESSUM UND DATENSCHUTZ

T +41 41 910 58 58 | luzern-land@engelvoelkers.com | engelvoelkers.com/luzern-land
EV Luzern Land AG | Unterstadt 22 | 6210 Sursee

Wir freuen uns, Ihnen das Journal «Immobilien im Fokus» zustellen zu dürfen. Dieses beinhaltet Angebote zu Immobilien und informiert Sie zu ausgewählten Themen. Sollten Sie für die Zukunft keine weitere Zustellung des Journals wünschen, nehmen Sie bitte mit uns Kontakt auf.