

**Zeitschrift:** Zeitlupe : für Menschen mit Lebenserfahrung  
**Herausgeber:** Pro Senectute Schweiz  
**Band:** 73 (1995)  
**Heft:** 12

**Rubrik:** Die Bank gibt Auskunft

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 02.04.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



# Die Bank gibt Auskunft



Dr. Emil Gwalter

## Verkaufen oder renovieren?

*Ich bin 62 Jahre alt und habe mich vorzeitig pensionieren lassen. Ich besitze ein Vierfamilienhaus, Baujahr 1915. Mit meiner Pension und den Einnahmen aus den Zinsen kann ich gut leben. Es wäre aber zu wenig da, um eine grössere Renovation vorzunehmen. Mein Vermögen möchte ich dafür nicht gebrauchen. Meine Frau lebt nicht mehr, meine Tochter ist auswärts verheiratet, ich könnte also das Haus verkaufen. Ich habe gehört, dass dann aber die Steuern rasant steigen, weil dann keine Schulden mehr abgezogen werden können (Hypothek beträgt Fr.200000.-).*

*Das Haus wurde vor zwei Jahren auf 1,4 Mio. Franken geschätzt. Ist es vielleicht besser, dieses zu behalten, denn irgendwo muss ich ja wohnen?*

Auf keinen Fall dürfen Sie Ihr flüssiges Privatvermögen für die Renovation des Hauses einsetzen. Eine Alternative wäre eine Erhöhung der Hypothek, um die Renovationsarbeiten zu finanzieren. Genügend Spielraum hierfür ist in reichlichem Ausmass vorhanden,

Eine wichtige Grösse haben Sie in Ihrem Schreiben verschwiegen: die Höhe der Mietzinsen, die Sie aus der Vermietung der restlichen drei Wohnungen erzielen. Soweit die Renovationsauslagen den Komfort erhöhen, haben sie wertvermehrenden Charakter und berechtigen Sie zu einer angemessenen Mietzinserhöhung. – Ich sehe für Sie zwei Alternativen:

### Das Haus behalten und renovieren

Dies hat für Sie den Vorteil, dass Sie sich die Umtriebe und Auslagen, die mit einem Verkauf verbunden sind, ersparen. Die Mehreinnahmen durch einen eventuellen Mietzinsaufschlag müssen Sie mit dem zusätzlichen Hypothekarzins vergleichen, den Sie entrichten müssen. Zu-

dem profitieren Sie weiterhin von der steuerlich recht günstigen Beurteilung des Eigenmietwertes.

### Das Haus verkaufen

Dadurch vermehrt sich Ihr Privatvermögen, reduziert um die bestehende Hypothek von 200000 Franken, die Handänderungsgebühr und die Grundstückgewinnsteuer. Diese wird auf der Wertdifferenz zwischen dem Erwerb und der Veräusserung einer Liegenschaft erhoben. Zwischenzeitlich wertvermehrende Aufwendungen können dabei in Abzug gebracht werden, sofern man die betreffenden Belege noch hat. Bei längerer Besitzdauer (was in Ihrem Fall zutreffen dürfte), reduziert sich der Steuersatz. Die Handänderungsgebühr wird auf dem vereinbarten Kaufpreis erhoben, wobei sie in der Regel hälftig zwischen Verkäufer und Käufer geteilt wird. Beim Verkauf des Hauses verlieren Sie auch die Mietzinseinnahmen.

Dies sind alles recht komplizierte Berechnungen. Aus diesem Grunde ist es ratsam, sich fachmännisch beraten zu lassen. Grossbanken haben hierfür besondere Abteilungen. Wo dies nicht der Fall ist, kann Ihnen Ihre Bank zuverlässige und preiswerte Fachleute empfehlen.

Die wirtschaftliche Seite ist ein Aspekt der Entscheidungsfindung. Wenn man älter wird, gewinnen andere, emotionale Überlegungen zunehmend an Gewicht. Wie sehr hängen Sie an Ihrem Haus, der Nachbarschaft und der Umgebung? Wie leicht können Sie an einem Ihnen zusagenden Ort eine preiswerte neue Wohnung finden? Haben Sie Freude an Ihrem Haus, oder empfinden Sie es als eine Last? Solche Gedanken soll man sich machen, bevor es zu spät ist.

Es ist auch denkbar, dass Sie das Haus verkaufen und mit dem Käufer ein lebenslängliches Wohnrecht in Ihrer Wohnung vereinbaren. Hiefür müssten Sie wahrscheinlich einen gewissen Preisnachlass in Kauf nehmen. Meine Anfrage beim zuständigen Grundbuchamt hat ergeben, dass man ein Wohnrecht im Grundbuch eintragen lassen kann. In diesem Falle sind auch zukünftige Käufer der Liegenschaft an diese Dienstbarkeit gebunden. Allerdings verringert sich dann der Wert des Objektes dementsprechend.

Dr. Emil Gwalter



## Mit Sicherheit gut informiert

Dass auch Senioren gute Chancen haben, sich mit einfachen Verteidigungstaktiken gegen Angriffe zu schützen, vermittelt dieser praxisnahe Ratgeber. Mit gut verständlichen Texten, vielen Fotos und Abbildungen kann sich jeder Leser eine persönliche Sicherheitsstrategie erarbeiten und so ein Stück Lebenssicherheit zurückgewinnen.

Klaus Seisselberg / Mario Anke

### Sicher statt wehrlos

Gefahren erkennen, vorbeugen und überwinden. Strategien für ältere Menschen. 192 Seiten, Fr. 38.70. ISBN 3-89373-320-5