



Energie- und Klima-Talk des Kantons Bern
Nachhaltige Investitionen einfach finanziert
Steuerliche Anreize

Raiffeisenbank Bern, Juan José Navarro
30. Juni 2021 – BERNEXPO, Kongresszentrum

Agenda

- Ausgangslage
- Vorteile sanierter Liegenschaften
 - Für den Eigentümer
 - Aus Sicht der Bank
- Finanzierung Nachhaltige Investitionen
 - Fallbeispiel
- Steuerliche Aspekte



Ausgangslage in der Schweiz – auf einen Blick

Facts & Figures

>60% aller Gebäude sind
älter als 40 Jahre

Wohnbauten machen **43%** des
Energieverbrauchs der Schweiz aus

Die aktuelle Sanierungsquote
p.a. liegt bei unter
1%

1.7 Millionen
Gebäude mit Wohnnutzung

Der durchschnittliche Sanierungsstau
beträgt gemäss Raiffeisen eVALO
CHF 75'000

>50%
der Renditeobjekte sind in privater Hand.

Energiestrategie 2050 des Bundes:
-43% Reduktion
des Energieverbrauchs bis ins Jahr 2035

Vorteile sanierter Liegenschaften Für den Eigentümer

- Höherer Wohnkomfort
- Geringerer Energieverbrauch
- Werterhalt bzw. –Steigerung des Gebäudes
- Höhere Belehnbarkeit für eine Bankfinanzierung
- günstigere Finanzierungsbedingungen
- Erhöhte der Wiederverkäuflichkeit
- Teilweise Förderung durch den Staat

Vorteile sanierter Liegenschaften

Aus Sicht der Bank

- Werterhalt des Gebäudes (Dämmung, Komfortlüftung, usw.)
- Erhöhte Wiederverkäuflichkeit
- geringeres Risiko



Finanzierung nachhaltiger Investitionen

Quelle:

1. Eigenkapital

- Ersparnisse
- Vorsorgegelder 3a und Pensionskasse
- Beiträge öffentliche Hand

2. Fremdkapital

- Aufstockung Hypothek



Finanzierung nachhaltiger Investitionen

Fallbeispiel - Ausgangslage

Energetische Sanierung Einfamilienhaus Familie Muster in Köniz

5.5 Zimmer Einfamilienhaus in Wohnquartier in Köniz

- Kubatur ca. 650 m³, Netto-Wohnfläche 140 m²
- Parzelle 505 m²
- Baujahr 1955, Renovation Küche, Bad und Böden 2010
- Keine Isolation, Ölheizung erneuerungsbedürftig, Fenster 1975

Heutiger Schätzwert* Bank: CHF 902'000.-

Max. Hypothek CHF 721'000.- (80 %)

Finanzierungskosten Bank: **CHF 1'268 /mtl.** (Zins 1 % + Amortisation)

(Notwendiges Bruttoeinkommen CHF 160'000.- jährlich)

**(nach Hedonischer Methode IAZI)*

Finanzierung nachhaltiger Investitionen

Fallbeispiel - Investitionen

Energetische Sanierung Einfamilienhaus Familie Muster in Köniz

- Energetische Sanierungsmaßnahmen gemäss Empfehlung GEAK-Analyse:
 - Dach- und Kellerisolation
 - Photovoltaik
 - Fassadendämmung
 - Fensterwechsel
 - Wärmepumpe (Erdbwärmesonde)



geschätzte Kosten CHF 154'000.-

Finanzierung

Eigenkapital 20 % CHF 31'000.-

Förderbeiträge CHF 16'000.-

Bankfinanzierung CHF 107'000.-

Schätzwert* Liegenschaft nach Sanierung CHF 1'080'000.-

**(nach Hedonischer Methode IAZI)*

Finanzierung nachhaltiger Investitionen

Fallbeispiel - Finanzierung

Energetische Sanierung Einfamilienhaus Familie Muster in Köniz

Finanzierung

Eigenkapital 20 % CHF 31'000.- (bspw. 4,5 Jahresbeiträge Einzahlung 3a)
Förderbeiträge CHF 16'000.-
Bankfinanzierung CHF 107'000

Bisherige Hypothek

CHF 721'000.- (80 % von CHF 902'000.-)

Maximale Hypothek neu

CHF 864'000.- → CHF 143'000.- Erhöhungspotenzial

Effektiv benötigte Hypothek

CHF 828'000.- (76.7 % Belehnung von CHF 1'080'000.-)

Finanzierungskosten Bank neu: CHF 1'296 mtl. → **CHF 28.- zusätzliche Finanzierungskosten**

Finanzierung nachhaltiger Investitionen

Fallbeispiel - Kosten

Energetische Sanierung Einfamilienhaus Familie Muster in Köniz

Gegenüberstellung jährliche Kosten vor und nach Sanierung

Finanzierungskosten	
Oel (2'250 l)	
Strom bisher (nur Haushalt)	3423 kWh
Strom neu inkl. Wärmeaufbereitung	6645 kWh
<i>Oelpreis CHF 0.86 / Liter</i>	
<i>Strompreis CHF 0.205 / kWh</i>	

vorher	nachher	Ersparnis
1'268	1'298	
1'935	0	
702		
	1'362	
3'905	2'660	1'245

Steuerliche Aspekte

Generelle Hinweise

Bei einem Investitionsvolumen von > CHF 100'000.- muss damit gerechnet werden, dass der amtl. Wert und der Eigenmietwert neu geschätzt wird.

Nachhaltige energetische Sanierungen haben einen Einfluss auf die Bauqualität und das wirtschaftliche Alter der Liegenschaft. Beides Faktoren, welche die steuerlichen Werte erhöhen. Diese können bis 20 % ausmachen*.

* Simulation nach Rücksprache mit der Kantonalen Steuerverwaltung.
Wert von verschiedensten Faktoren abhängig, daher unverbindlich.

Nach Möglichkeit Sanierung auf mehrere Steuerperioden aufteilen. So kann die Progression effektiver reduziert werden. Siehe nachfolgendes Beispiel.

Steuerliche Aspekte

Fallbeispiele - Für die energetische Sanierung Einfamilienhaus Familie Muster in Köniz

Veränderung Steuerliche Werte

	vorher	nachher	Differenz	zus. Steuern
amtlicher Wert	470'000	550'000	80'000	361
Eigenmietwert	19'500	23'400	3'900	1'003

Steuerliche Ersparnis generell und bei Aufteilung

	Basis	1. Sanierung	2. Sanierung	Total	Ersparnis Investition	Ersparnis Aufteilung
Jahr	2020	2021	2022			
Steuern ohne Investition	32'533	32'533	32'533	97'599		
Steuern ohne Aufteilung	32'533	7'442	33'882	73'857	23'742	
Steuern mit Aufteilung	32'533	17'484	17'484	67'501	30'098	6'356



Q&A

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Bei Rückfragen stehen wir
Ihnen gerne zur Verfügung: bern@raiffeisen.ch
