

## REGIO-IMMO-GAZETTE

[www.rinaudo-kiss.ch](http://www.rinaudo-kiss.ch)

Mit  
Gutschein  
für  
Gratis-  
bewertung

**Es wird gefordert, den  
Eigenmietwert abzuschaffen...**

Wissen und Ratschläge...

- Eine Auswahl aus unseren Immobilienangeboten

Es wird gefordert,  
den Eigenmietwert abzuschaffen...



## Nach über 100 Jahren soll der Eigenmietwert abgeschafft werden

### Geschichtliches zum Eigenmietwert

Infolge des Ersten Weltkriegs sank der Zollertrag des Bundes – bis dahin eine seiner wichtigsten Einnahmequellen – um die Hälfte, und es mussten neue Einnahmen erschlossen werden. 1915, also vor über 100 Jahren, stimmten Stimmvolk und die Stände mit grossem Mehr einer einmaligen eidgenössischen Kriegssteuer zu.

Stossend ist jedoch, dass die Besteuerung des Eigenmietwerts nach den Krisen nicht wieder rückgängig gemacht wurde, sondern 1958 aus dem Notrecht ins reguläre Recht übernommen wurde. Die Geschichte lehrt uns, dass einmal eingeführte Steuern kaum wieder verschwinden.

Gewisse politische Kreise halten krampfhaft an der Besteuerung des Eigenmietwerts fest. Verzweifelt wird nach Begründungen gesucht. Eine der meistgehörten ist, dass mit dem Eigenmietwert Eigentümer und Mieter steuerlich gleich behandelt würden. Eine andere Begründung, die ins gleiche Horn stösst, lautet, Eigentümer könnten steuerlich den Schuldzinsabzug geltend machen, Mieter hingegen keinen Abzug für den Mietzins.

Die Besteuerung des Eigenmietwerts wird aber von der Bevölkerung immer weniger akzeptiert.

#### 1999

Die Volksinitiative «Wohneigentum für alle» kam am 7. Februar 1999 zur Abstimmung. 41,3 % der Bürger stimmten mit «Ja». Immerhin 24 % der Mieter unterstützten die Vorlage.

#### 2004

Änderung der Besteuerung in verschiedenen Bereichen. Unter anderem sollten der Eigenmietwert und der Abzug des Hypothekarschuldzinses abgeschafft werden. Am 16. Mai 2004 stimmten 34,1 % der Bürger mit «Ja», sowie erstaunliche 24 % der Mieter stimmten ebenfalls mit «Ja».

#### 2012

Am 17. Juni 2012 kam die Volksinitiative «Eigene vier Wände dank Bausparen» vor das Stimmvolk. Nachdem bereits am 11. März 2012 eine Bausparinitiative verworfen wurde, war die Ausgangslage für die Bausparinitiative denkbar schlecht. 31,1 % aller Bürger stimmten mit «Ja» und 27 % der Mieter stimmten ebenfalls mit «Ja». Am 23. September 2012 folgte die Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter». Die Abstimmung ging mit 47,4 % Ja-Stimmen verloren. 37 % der Mieter stimmten der Vorlage zu.

#### 2014

Am 14. März 2013 Einreichung der Motion «Sicheres Wohnen. Einmaliges Wahlrecht beim Eigenmietwert». Diese wurde am 25. September 2014 vom Nationalrat angenommen und kommt nun in die vorberatende Kommission des Ständerats und anschliessend in den Ständerat.

## 2018

Abschaffung des Eigenmietwerts auf Kurs!

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates hat die Beratung zum Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung fortgesetzt.

In einem ersten Schritt wurde die Eidgenössische Steuerverwaltung beauftragt, einen Entwurf zu erarbeiten. Dieser soll Anfang 2019 zurück in die Kommission zur weiteren Behandlung kommen.

## So könnte ein mögliches Szenario aussehen

- Im Frühjahr 2019 Diskussion des Entwurfes in der Kommission und Durchführung einer Vernehmlassung. Das Geschäft kommt somit kaum vor Herbst 2019 in den Ständerat.
- Nationalrat müsste in der Frühjahrs- oder in der Sommer-Session 2020 zustimmen.
- Im Herbst 2020 wäre es möglich, das Referendum zu ergreifen. Dann käme die Vorlage vors Volk. Wann die Abstimmung stattfindet, entscheidet der Bundesrat.
- Dies wäre wohl nicht vor März oder Juni 2021. Und ist der Schweizer Stimmbürger dagegen, war es das mit der Abschaffung des Eigenmietwerts – schon wieder. Lehnt das Volk das Referendum hingegen ab, kann sich der Bundesrat an die Implementierung des Gesetzes machen.
- Ohne Referendum im Herbst 2020 müsste der Bundesrat das Gesetz in Kraft setzen. Je nach Ausmass der Verordnungsanpassungen folgt dann die Umsetzung frühestens 2022.

## Wer von der Abschaffung des Eigenmietwerts profitiert

Nicht jedem wird der Systemwechsel finanzielle Vorteile bringen. In der Zukunft könnte es sogar für die Mehrheit zu einer Belastung kommen. Ob sich der Systemwechsel im Einzelfall positiv oder negativ auswirkt, hängt von der Belehnung einer Liegenschaft, vom Kanton sowie von ihrem Renovationsbedarf ab, schreibt die UBS in einer Studie zum Thema. Von Vorteil ist ein Systemwechsel für

die Rentner, die in einer älteren Liegenschaft wohnen und diese nur gering belehnt haben. Für Käufer einer neuen Immobilie, die diese zum höchsten Satz von 80% belehnt haben, ergibt sich im derzeitigen Tiefzinsumfeld immer noch ein Vorteil, da erst einmal keine Sanierungskosten anfallen. Weniger günstig sieht es für diese aus, wenn die Hypothekarzinsen steigen und später Sanierungskosten anfallen.

## Je höher die Zinsen und die Belehnung, umso ungünstiger ist ein Regimewechsel

Ein Nachteil wird für Eigentümer von älteren Liegenschaften entstehen. Weil sie künftig die vergleichsweise hohen Sanierungskosten nicht mehr steuerlich geltend machen können, sind sie schlechter gestellt.

Die Mehrheit der Eigenheimbesitzer dürfte von einem Systemwechsel profitieren. Schätzungen rechnen mit Steuerausfällen zwischen 1,4 Mrd. und

2,5 Mrd. Bei einem durchschnittlichen Hypothekenzins von 2,5% würden Eigenheimbesitzer in der Gesamtheit durch den Wechsel benachteiligt, schätzt die UBS. Da mit einem Regimewechsel nicht vor 2020 zu rechnen ist, besteht für Hauseigentümer die Gefahr, dass sich die Zinsen dann schon in Sichtweite dieser Marke befinden werden.

 Entlastung

 Zusätzliche Belastung

Hypothekenzins in %	Belehnung in %				
	80	60	40	20	0
1,0	1300	1800	2300	2700	3200
1,5	300	1000	1800	2500	3200
2,0	-700	300	1300	2300	3200
2,5	-1600	-400	800	2000	3200
3,0	-2400	-1100	300	1800	3200
3,5	-3400	-1800	-200	1600	3200
4,0	-4300	-2400	-700	1300	3200

Quelle: UBS - Grafik: cke.

# NEUBAU „le SERRE“

10 Reihenhäuser  
Steinligasse 15 + 17  
4313 Möhlin AG

ZU  
KAUFEN



In der lebendigen und attraktiven Gemeinde Möhlin AG entstehen diese 10 exklusiven Reiheneinfamilienhäuser mit einzigartigem Charakter. Sei es auf der eigenen Dachterrasse, im privaten Wintergarten oder im herrlichen Innenausbau; hier ist Ihnen höchster Wohnkomfort sicher.

Sind Sie an weiteren Informationen interessiert? Gerne geben wir Ihnen weitere Auskünfte und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Ihr Ansprechpartnerin:  
**Rita Krattiger-Bordignon**  
rita.krattiger@rinaudo-kiss.ch  
M +41 79 410 63 45

 **RINAUDO & KISS**  
**IMMOBILIEN**<sup>®</sup>

# NEUBAU

**ZU  
MIETEN**

**15 Mietwohnungen  
Brühlstrasse  
5076 Bözen**



Ihr Ansprechpartner:  
**David Salm & Sergio Schudel**  
david.salm@rinaudo-kiss.ch  
M +41 79 238 41 12

 **RINAUDO & KISS  
IMMOBILIEN**<sup>®</sup>

Die Wohnüberbauung «Bözen-Wohnen» mit attraktiven Mietwohnungen entsteht an zentraler und kinderfreundlicher Wohnlage in Bözen. Das Grundstück liegt in einem ruhigen Wohnquartier. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, die Bushaltestelle sowie Kindergarten und Schule.

Info unter: [www.rinaudo-kiss.ch](http://www.rinaudo-kiss.ch)

# Eine Auswahl aus unseren Immobilienangeboten

Doppelhaushälfte-Ein schönes Zuhause für eine Familie



4312 Magden AG  
Untere Hofmattstrasse 33



Reserviert

Kaufpreis:  
Grundstücksfläche:  
Wohnfläche:

auf Anfrage  
245 m<sup>2</sup>  
194 m<sup>2</sup>

Zimmer:  
Baujahr:  
Bezug:

6.5  
1999  
nach Vereinbarung

Hier können Sie sofort einziehen!



4312 Magden AG  
Sonnhalde 5



Kaufpreis:  
Wohnfläche:  
Grundstücksfläche:

CHF 1 450 000.00  
165 m<sup>2</sup>  
491 m<sup>2</sup>

Zimmer:  
Baujahr:  
Bezug:

6.5  
2009  
nach Vereinbarung

## Familienfreundliches Doppel Einfamilienhaushälfte



4332 Stein AG  
Rüchligstrasse 10



Kaufpreis: CHF 940 000.00  
Grundstücksfläche: 323 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: 184 m<sup>2</sup>

Zimmer: 7.5  
Baujahr: 2003  
Bezug: nach Vereinbarung

## Gepflegtes Einfamilienhaus – Ideal für eine Familie



5273 Oberhofen AG  
Binzmatt 166



Kaufpreis: CHF 650 000.00  
Wohnfläche: 134 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 732 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4.5  
Baujahr: 1997  
Bezug: nach Vereinbarung

## 4.5-Zimmer-Gartenwohnung in einem ruhigen Quartier



5073 Gipf-Oberfrick AG  
Bachmatt 11



Kaufpreis inkl. 2 Einstellplätze : CHF 670 000.00  
Wohnfläche: 112 m<sup>2</sup>Einstellpl  
Terrassenfläche: 29 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4.5  
Baujahr: 2002  
Bezug: nach Vereinbarung

## Luxuriöse Attikawohnung



4332 Stein AG  
Gartenstrasse 33



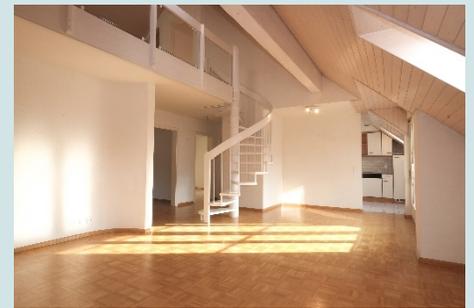
Kaufpreis: CHF 1 299 000.00  
Wohnfläche: 176 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche: 75 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4.5  
Baujahr: 2012  
Bezug: nach Vereinbarung

## Dachmaisonette-Wohnung mit Galerie



4314 Zeiningen AG  
Im Gässli 8



Kaufpreis: CHF 625 000.00  
Wohnfläche: 132 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: - - -

Zimmer: 4.5  
Baujahr: 1994  
Bezug: nach Vereinbarung

## Wohn- und Gewerbeliegenschaft



4312 Magden AG  
Hauptstrasse 81



Kaufpreis: CHF 1 950 000.00  
Nutzfläche: 760 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 1094 m<sup>2</sup>

Anzahl Wohnungen:  
Baujahr:  
Bezug:

2  
1939  
nach Vereinbarung

Originelle Bauernhaushälfte mit 2 grossen Wohnungen



4316 Hellikon AG  
Wydenweg 8



Kaufpreis: CHF 870 000.00  
Wohnfläche: 210 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 680 m<sup>2</sup> + Kulturland

Zimmer: 4.5 + 4.5  
Baujahr: unbekannt  
Bezug: nach Vereinbarung

5.5-Zimmer-Wohnung mit hohem Ausbaustandard



5107 Schinznach Dorf AG  
Kirchgasse 12



Kaufpreis inkl. 1 Einstellplatz: CHF 680 000.00  
Wohnfläche: 116 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: - - -

Zimmer: 5.5  
Baujahr: 2009  
Bezug: nach Vereinbarung

## 5.5 Zimmer Attika-Maisonette-Wohnung am Kapuzinerberg



4310 Rheinfelden AG  
Meisenweg 20



Kaufpreis: CHF 1 070 000.00  
Wohnfläche: 141 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche: 87 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5.5  
Baujahr: 1991  
Bezug: nach Vereinbarung

## Liebhaberobjekt - Mehrfamilienhaus in der Altstadt



Reserviert

4310 Rheinfelden AG  
Johannitergasse 10



Richtpreis: auf Anfrage  
Gebäudevolumen: 2066 m<sup>3</sup>  
Balkon: keine

Wohnungen: 3  
Baujahr: 1700  
Etagen: 4

Grosses Haus - Naturnah, ländlich, sonnig



4451 Wintersingen AG  
Zenzachweg 16



Kaufpreis: CHF 850 000.00  
Wohnfläche: 145 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 500 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5.5  
Baujahr: 1996  
Bezug: nach Vereinbarung

Einfamilienhaus an kinderfreundlicher Lage



4314 Zeiningen AG  
Weidenweg 1



Kaufpreis: CHF 625 000.00  
Wohnfläche: 123 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 599 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5  
Baujahr: 1955  
Bezug: nach Vereinbarung

## Aussergewöhnliches Liebhaberobjekt



5070 Frick AG  
Mühlegasse 2



Kaufpreis: auf Anfrage  
Wohnfläche: 370 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 315 m<sup>2</sup>

Zimmer: 7.5  
Baujahr: 1600  
Bezug: nach Vereinbarung

## Gepflegtes Bauernhaus mit 2 grossen Wohnungen



5273 Oberhofen AG  
Langmättli 22



Kaufpreis: CHF 945 000.00  
Wohnfläche: 128 m<sup>2</sup> + 102 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 1505 m<sup>2</sup> (Total)

Zimmer: 5 + 5  
Baujahr: ca. 1810  
Bezug: nach Vereinbarung

## Doppeleinfamilienhaushälfte mit Einliegerwohnung



4316 Hellikon AG  
Niedermatt 22



Kaufpreis: CHF 845 000.00  
Wohnfläche: 190 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 468 m<sup>2</sup>

Zimmer: 8  
Baujahr: 1998  
Bezug: nach Vereinbarung

## Originelle 3.5 Zimmer Eigentumswohnung



4324 Obermumpf AG  
Unterdorf 12



Kaufpreis: CHF 460 000.00  
Wohnfläche: 104 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: ---

Zimmer: 3.5  
Baujahr: 1990  
Bezug: nach Vereinbarung

## 3.5-Zimmer-Wohnung mit Gartensitzplatz und Balkon



4333 Münchwilen AG  
Lienechtweg 5



Kaufpreis: CHF 470 000.00  
Wohnfläche: 86 m<sup>2</sup>  
Anzahl Wohnungen: 6

Zimmer: 3.5  
Baujahr: 1972  
Bezug: nach Vereinbarung

## 4.5-Zimmer Dach-Maisonette-Wohnung



5027 Herznach AG  
Hauptstrasse 33b



Reserviert

Kaufpreis: auf Anfrage  
Wohnfläche: 122 m<sup>2</sup>  
Balkon: 16 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4.5  
Baujahr: 2011  
Bezug: nach Vereinbarung

## Einfamilienhaus mit Umschwung und Aussicht



5078 Effingen AG  
Trottenacker 240



Kaufpreis: CHF 695 000.00  
Wohnfläche: 145 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 555 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6.5  
Baujahr: 1981  
Bezug: nach Vereinbarung

## Historische Haushälfte - Umbauprojekt



5070 Frick AG  
Kirchmattweg 12



Kaufpreis: CHF 850 000.00  
Wohnfläche: 180 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 325 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5.5  
Baujahr: Unbekannt / **Neubau**  
Bezug: nach Vereinbarung

Hier wohnen Sie gratis! Zwei tolle Wohnungen!



5028 Ueken  
Unterdorfstrasse 8



Kaufpreis inkl. Umbau: CHF 700 000.00  
Umbaukosten: CHF 80 000.00  
Wohnfläche: 125 m<sup>2</sup> + 83 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4,5 + 2  
Baujahr: 1993  
Bezug: nach Vereinbarung

Klein und fein - Einfamilienhaus mit Rheinblick



4323 Wallbach  
Brütschengasse 12



Kaufpreis: CHF 550 000.00  
Wohnfläche: 76 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 235 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2  
Baujahr: 1750  
Bezug: nach Vereinbarung

Doppelhaushälfte in ruhiger Umgebung



4313 Möhlin AG  
Balmweg 2



Kaufpreis: CHF 980 000.00  
Wohnfläche: 164 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 337 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6.5  
Baujahr: 2001  
Bezug: nach Vereinbarung

2 Doppelhaushälften mit sehr viel Charme



5075 Hornussen AG  
Bahnhofstrasse 86a  
Bahnhofstrasse 86b



Nettomietpreis: ab CHF 1490.00  
Wohnfläche: ab 105 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer: 3.5  
Bezug: nach Vereinbarung

# Wissen & Ratschläge – Gut zum Wissen

## Schimmel und seine Folgen

Täglich werden durch Waschen, Baden, Kochen etc. mehrere Liter Wasser in Wohnräumen zu Dampf umgesetzt. In alten, schlecht gedämmten Gebäuden kann der Wasserdampf durch Ritzen und undichte Fenster entweichen. Bei stärkerer Dämmung etwa dank neuen Wärmeschutzfenstern – verringert sich der Austausch mit der Aussenluft. Häufig kondensiert der Dampf an der Wand, wenn sie eine geringere Temperatur als die Raumluft aufweist. Dies geschieht vorab in der Nacht, wenn die Temperatur im Raum und an den Aussenwänden sinkt. Die kältere Raumluft kann so weniger Feuchtigkeit aufnehmen. Der Wasserdampf kondensiert an den Wänden. Das sind ideale Bedingungen für den Schimmelpilz. Zu den Ursachen gehört neben bautechnischen Mängeln häufig auch ein falsches Nutzungsverhalten.

## Anzeichen für ein Problem

Anzeichen für Feuchtigkeitsprobleme sind ständig angelaufene Fensterscheiben, Feuchteflecken, sich lösende Tapeten und ein modriger Geruch. Schimmelpilz gedeiht am besten bei einer relativen Luftfeuchtigkeit ab ca. 70 % und einer Temperatur von über 20 °C. Die Entwicklungsbedingungen und das schädigende Potential der Schimmelpilzarten ist allerdings sehr unterschiedlich. Schimmelpilze können auf einer Vielzahl von Materialien und in einem weiten Temperaturbereich

wachsen. Grundsätzlich aber gilt: Bei hoher relativer Luftfeuchtigkeit, niedriger Aussentemperatur und schlechter Wärmedämmung werden Fenster und Wände feucht.

Die Sporen der Schimmelpilze können beim Menschen verschiedenste Krankheiten verursachen. Am häufigsten treten Reizerscheinungen der Schleimhäute und Atemwegserkrankungen wie Asthma auf.

## Wie lüfte ich richtig?

Offene Kippfenster vermeiden. In weniger stark beheizten Räumen, wie das Schlafzimmer sind die Fenster oft während der ganzen Nacht geöffnet. Nur: So kühlen Wände und Möbel stark aus, was die Kondensation fördert. 2-4 Mal während je etwa 5 Minuten durch vollständiges Öffnen aller Fenster durchlüften (=Stosslüften) Damit wird in kurzer Zeit viel Feuchtigkeit nach aussen getragen, ohne dass der Wohnraum stark abkühlt. Die richtigen Werte!

Sinkt die relative Luftfeuchtigkeit während der Heizperiode unter 40 %, sollten Massnahmen getroffen werden, die eine Pufferung der Raumfeuchtigkeit ermöglichen (Einbau von raumluftfeuchtigkeitsregulierenden Baumaterialien und/oder Konstruktionen). Die relative Luftfeuchtigkeit soll aber 60 % nicht überschreiten.

Generell können folgende Werte genannt werden:

18 °C = 55% rLf

20 °C = 50% rLf

22 °C = 60% rLf (kurzfristig in Badzimmer)

# Unser Team in Rheinfelden und Frick

 RINAUDO & KISS  
IMMOBILIEN

[www.rinaudo-kiss.ch](http://www.rinaudo-kiss.ch)

Ihre Immobilienexperten  
in der Region!



Immobilienexperten,  
die Ihr Vertrauen  
verdienen

Umfassendes Fachwissen, vielseitige Dienstleistungen, marktgerechte Preise, seriöses Geschäftsgebaren und transparente Abwicklung sind die wichtigsten Voraussetzungen im Immobiliensektor, um das Vertrauen der Kunden zu rechtfertigen. Vertrauen auch Sie auf die führenden Immobilien-Spezialisten mit langjähriger Erfahrung in Ihrer Region.



## **Kostenlose Immobilienbewertung & Verkaufschancen-Analyse**

Als erstes Maklerunternehmen und als exklusiven Service bieten wir Ihnen dieses kostenlose Service-Paket an:

- Marktwertermittlung
- Prüfung der Verkäuflichkeit anhand von Hard- und Softfacts
- Ermittlung von Steuern, Kosten und Gebühren

« Das bedeutet ...  
Sie wissen genau, welcher Betrag Ihnen, nach dem  
Verkauf Ihrer Immobilie, zur Verfügung steht. »

### **«Unsere Dienstleistungen»**

- Professionelle, fundierte Verkaufschancen-Analyse
- Seriöse, persönliche Beratung und Betreuung
- Ausarbeiten von Marketing- und Verkaufskonzepten
- Individuelle Verkaufsstrategien
- Aufbereiten von Verkaufsdokumentationen
- 3D-Tour
- Aktive Suche nach Kaufinteressenten
- Faire, erfolgsabhängige Honorare
- Vollumfängliche Transparenz
- Uneingeschränkte Diskretion



 **RINAUDO & KISS**  
**IMMOBILIEN**®

WIR BEGLEITEN SIE...

[www.rinaudo-kiss.ch](http://www.rinaudo-kiss.ch)  
[info@rinaudo-kiss.ch](mailto:info@rinaudo-kiss.ch)

Geissgasse 18  
4310 Rheinfelden  
**+41 (0)61 831 45 45**

Hauptstrasse 51  
5070 Frick  
**+41 (0)61 831 45 60**