

Vorlesung 12MAR18 04 Chancen & Risiken

Professur für Architektur
und Bauprozess



Prof. Sacha Menz



04 Chancen & Risiken

Semesterprogramm FS18

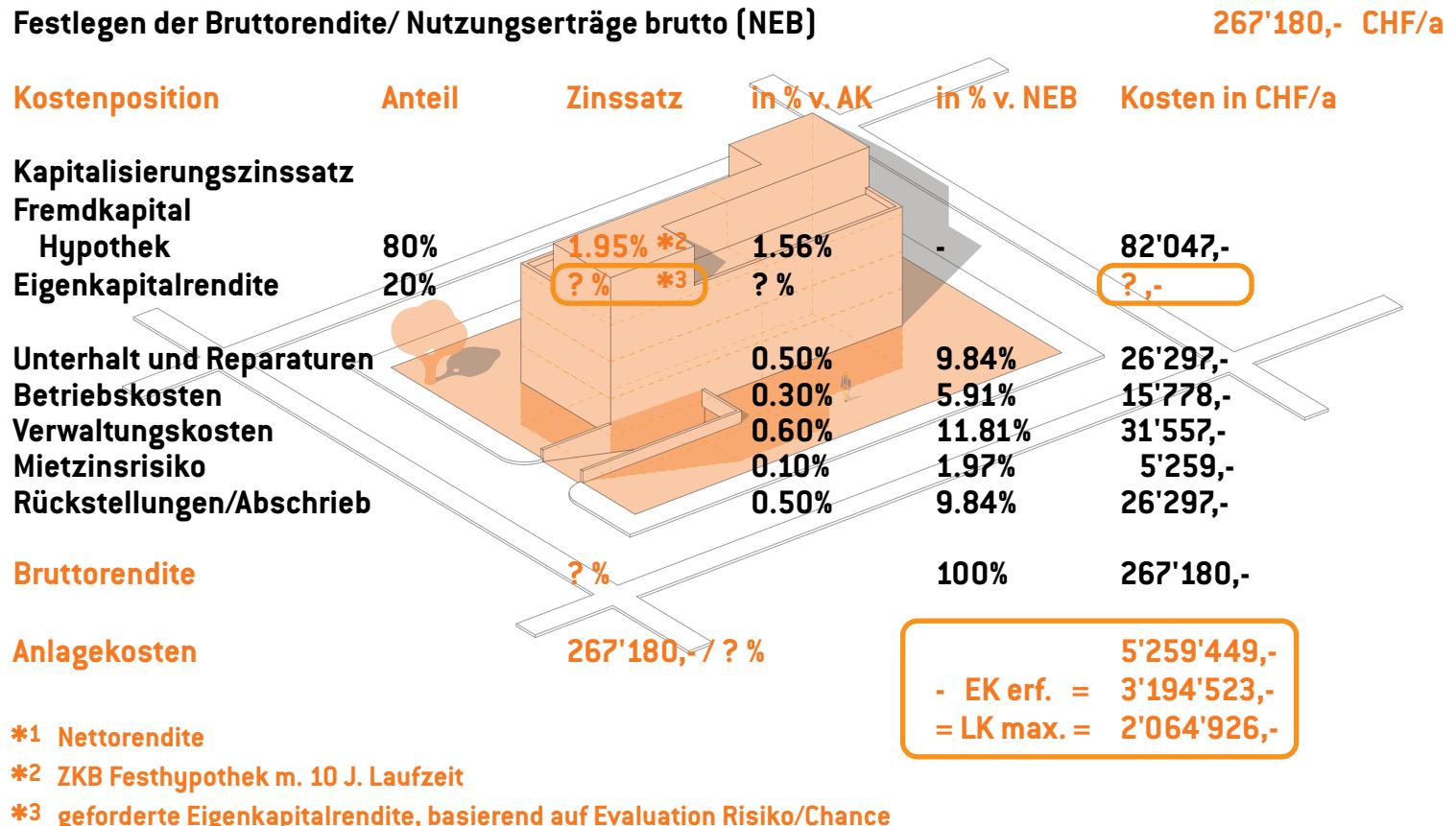
19FEB18	01	Editorial
26FEB18	02	Die Ökonomie der Stadt
05MAR18	03	Renditen
12MAR18	04	Chancen & Risiken
19MAR18	-	Seminarwoche
26MAR18	05	benotete Übung I
09APR18	06	Kosten
16APR18	-	Sechseläuten
23APR18	07	Projektentwicklung
30APR18	08	Die Genossenschaft
07MAI18	09	benotete Übung II
14MAI18	10	Wrap-Up

04 Chancen & Risiken

Repetition Berechnungen aus Vorlesung „03_Renditen“

Fokus Bruttorendite, Nettorendite, Eigenkapitalrendite

Szenario 2: „Projektentwicklung für ein MFH“

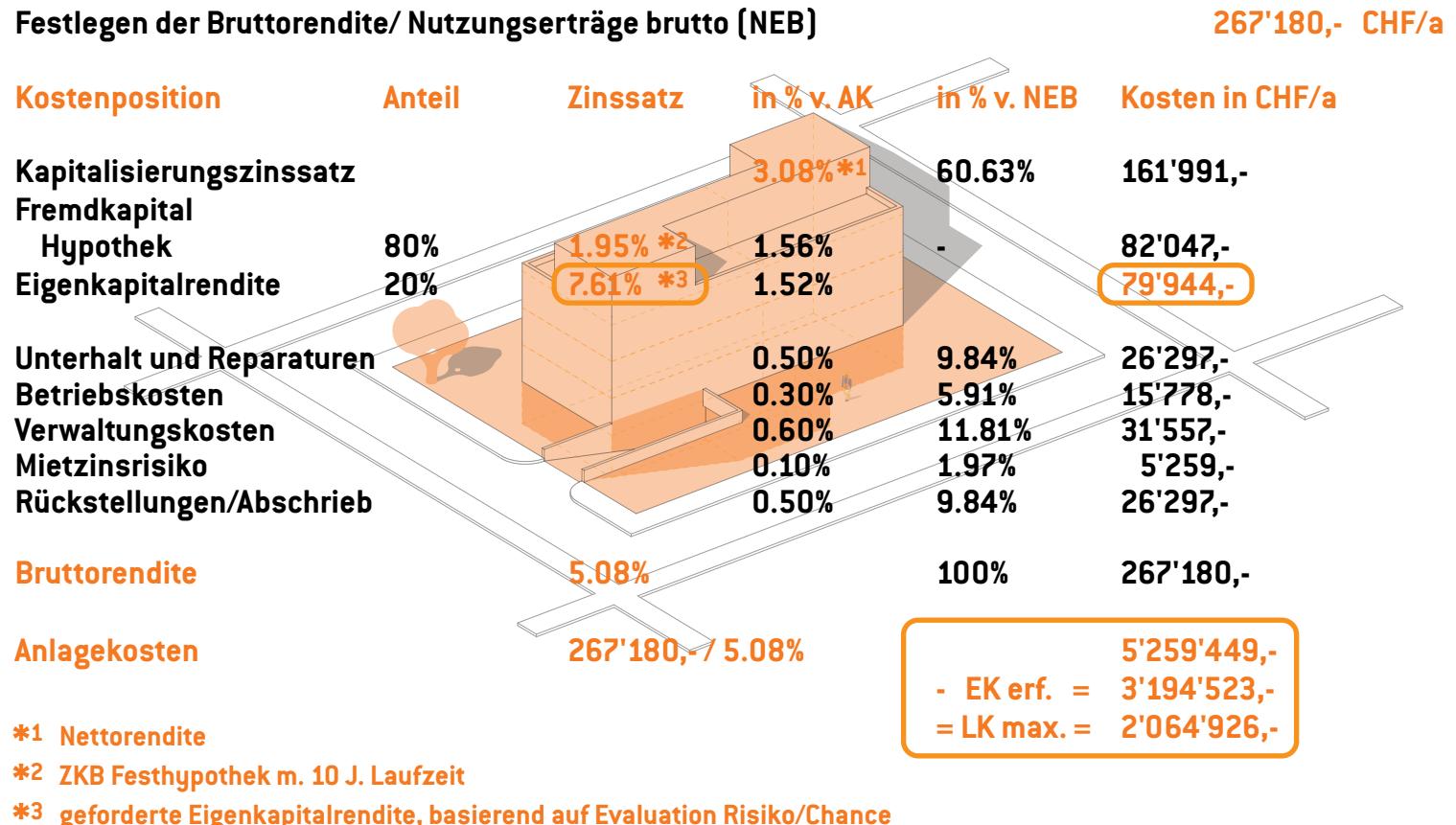


04 Chancen & Risiken

Repetition Berechnungen aus Vorlesung „03_Renditen“

Fokus Bruttorendite, Nettorendite, Eigenkapitalrendite

Szenario 2: „Projektentwicklung für ein MFH“



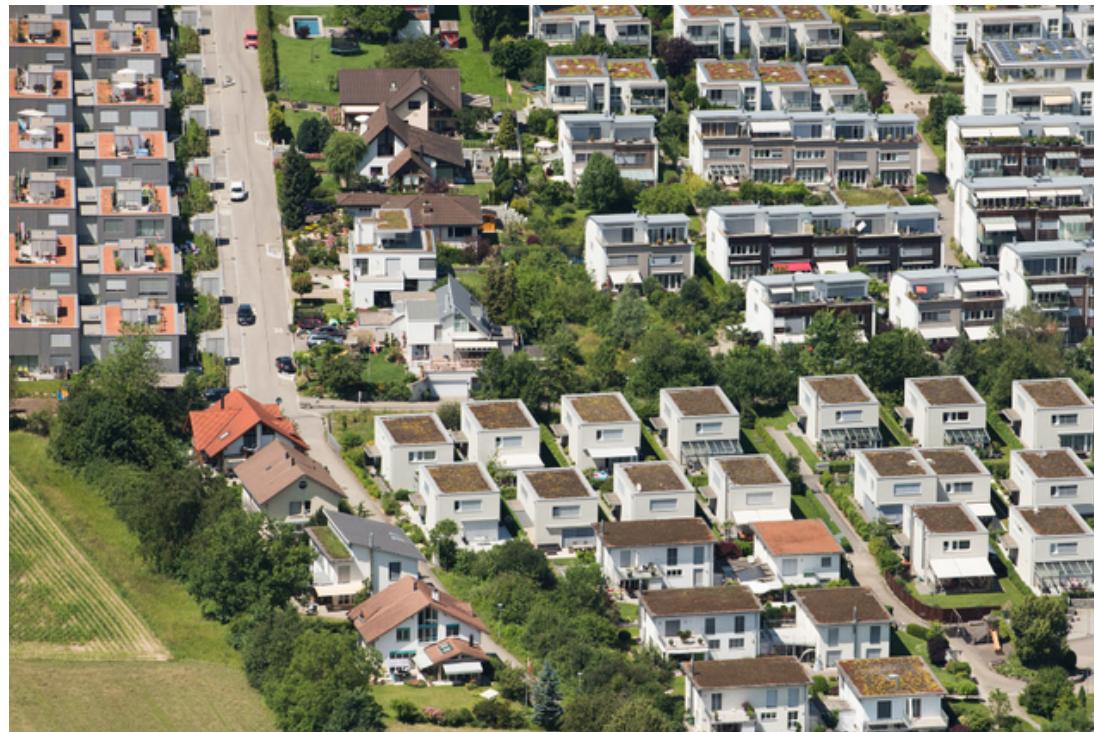
04 Chancen & Risiken

Einstieg-Eigentumswohnungen (Situation in Zürich)

Tagess^aAnzeiger

Der Traum vom Eigenheim bleibt immer öfter ein Traum

Der Anteil der Familien, die sich Wohneigentum leisten können, ist von 17 auf 10 Prozent gesunken. Die Gründe.



Anita Merkt
Redaktorin Zürich
@tagesanzeiger 20.09.2016

Stichworte

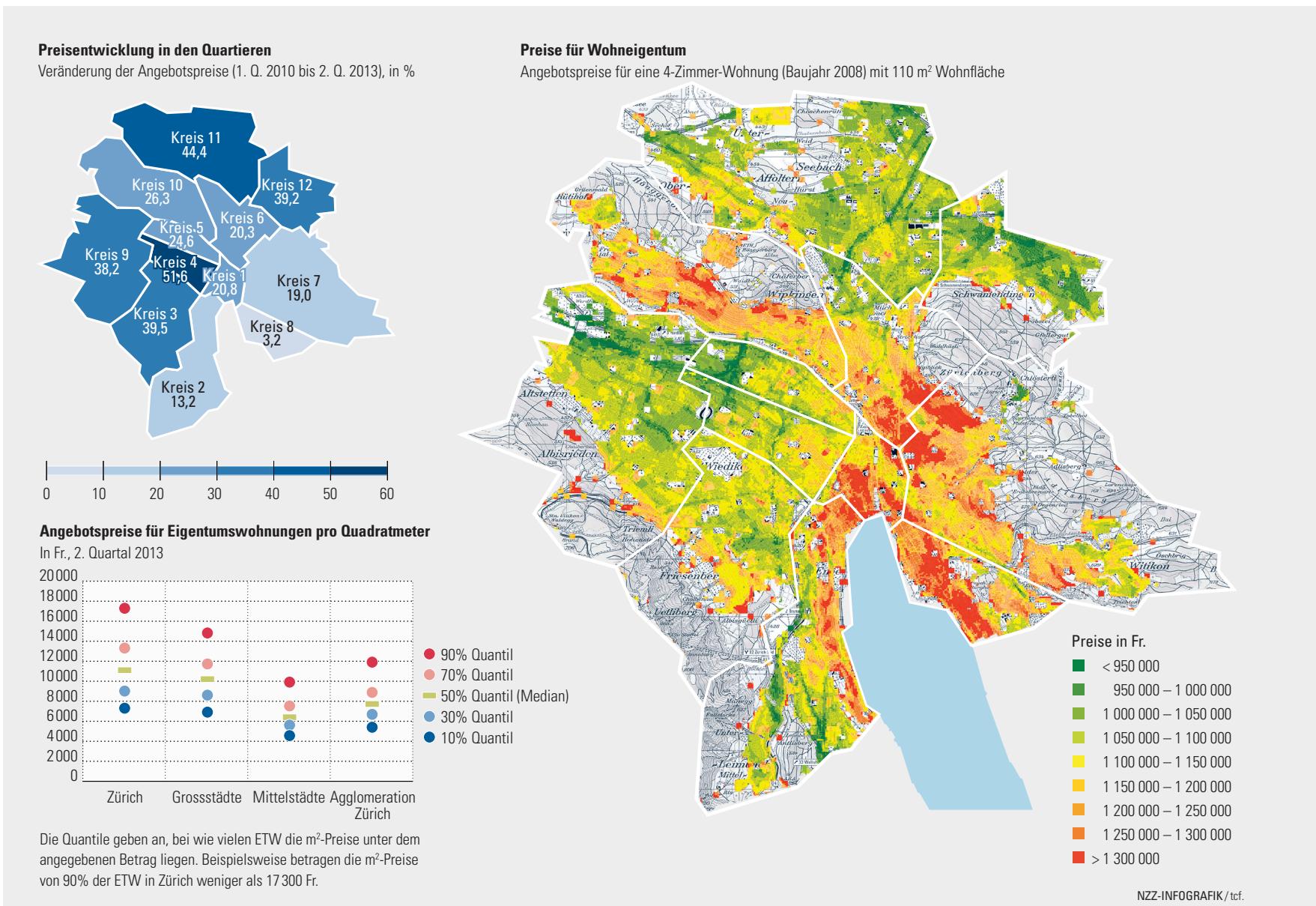
[Wohnen](#)
[Wohnen in Zürich](#)
[Immobilien](#)
[Wohneigentum](#)
[Zürcher Kantonalbank](#)

Artikel zum Thema

[«Die Preise für Wohneigentum dürften weiter steigen»](#)

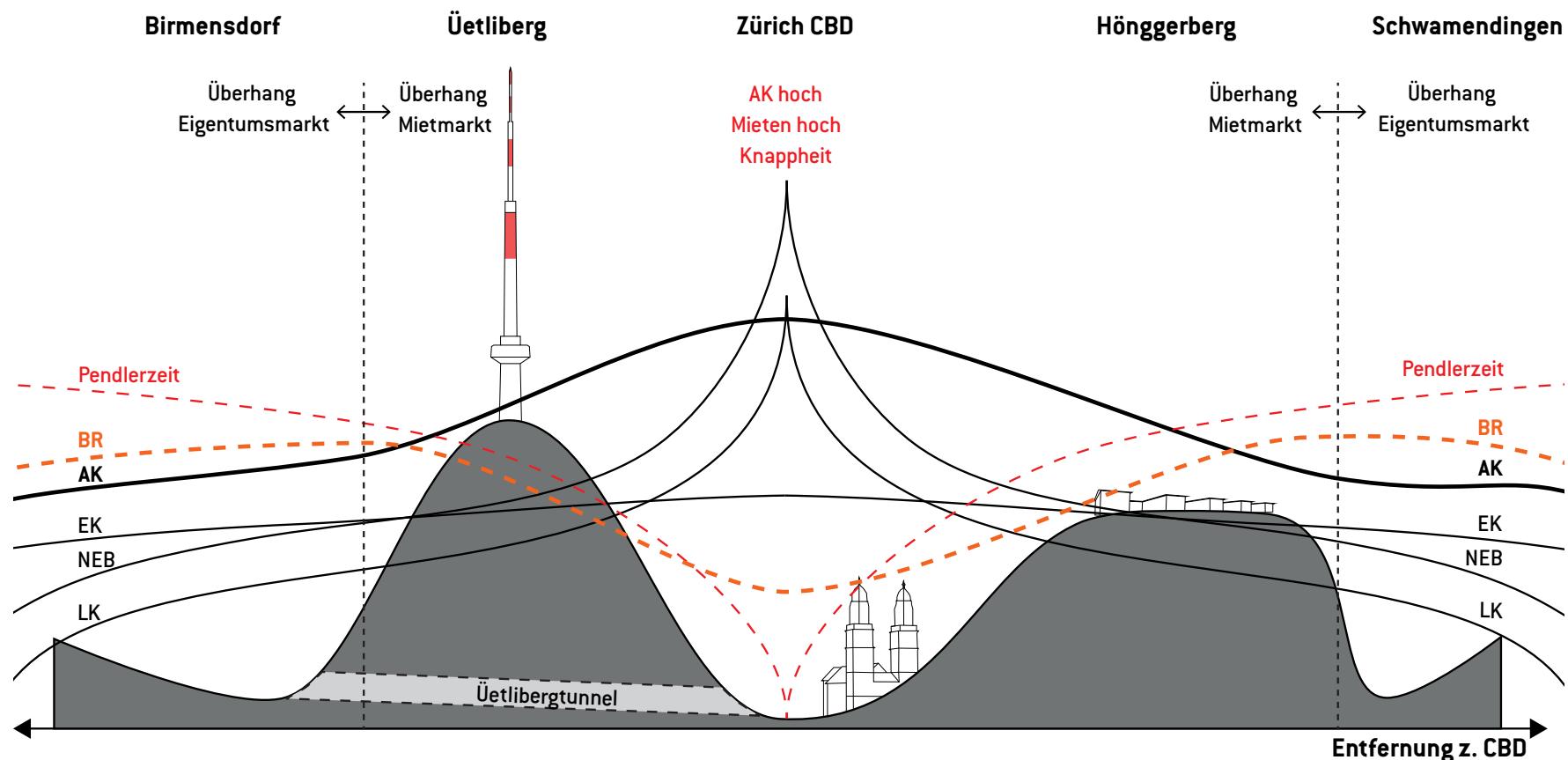
04 Chancen & Risiken

Einstieg-Eigentumswohnungen (Situation in Zürich)



04 Chancen & Risiken

Repetition aus Vorlesung „02_Die Ökonomie der Stadt“



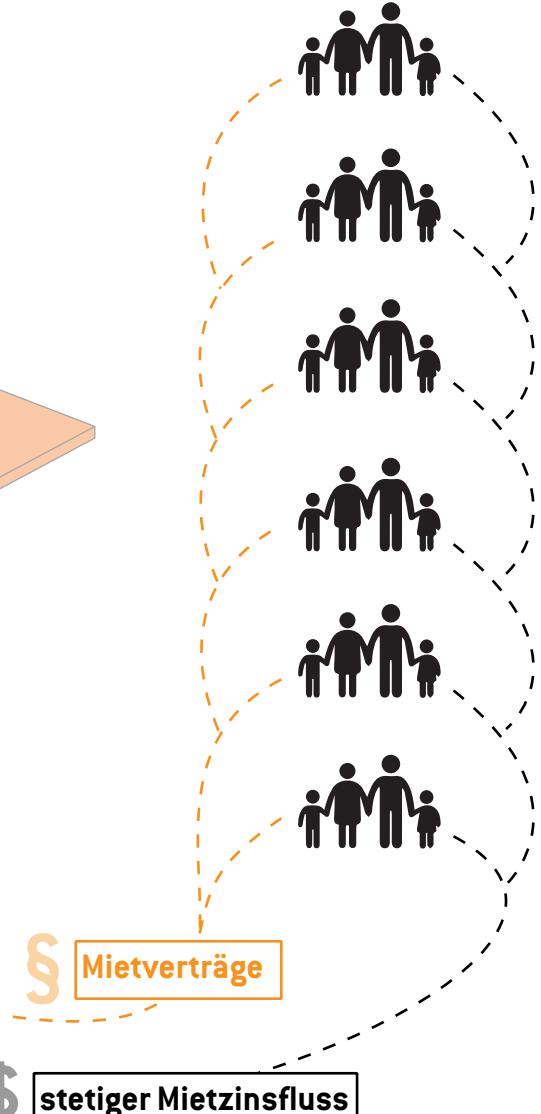
LIEGENSCHAFTSBESITZER



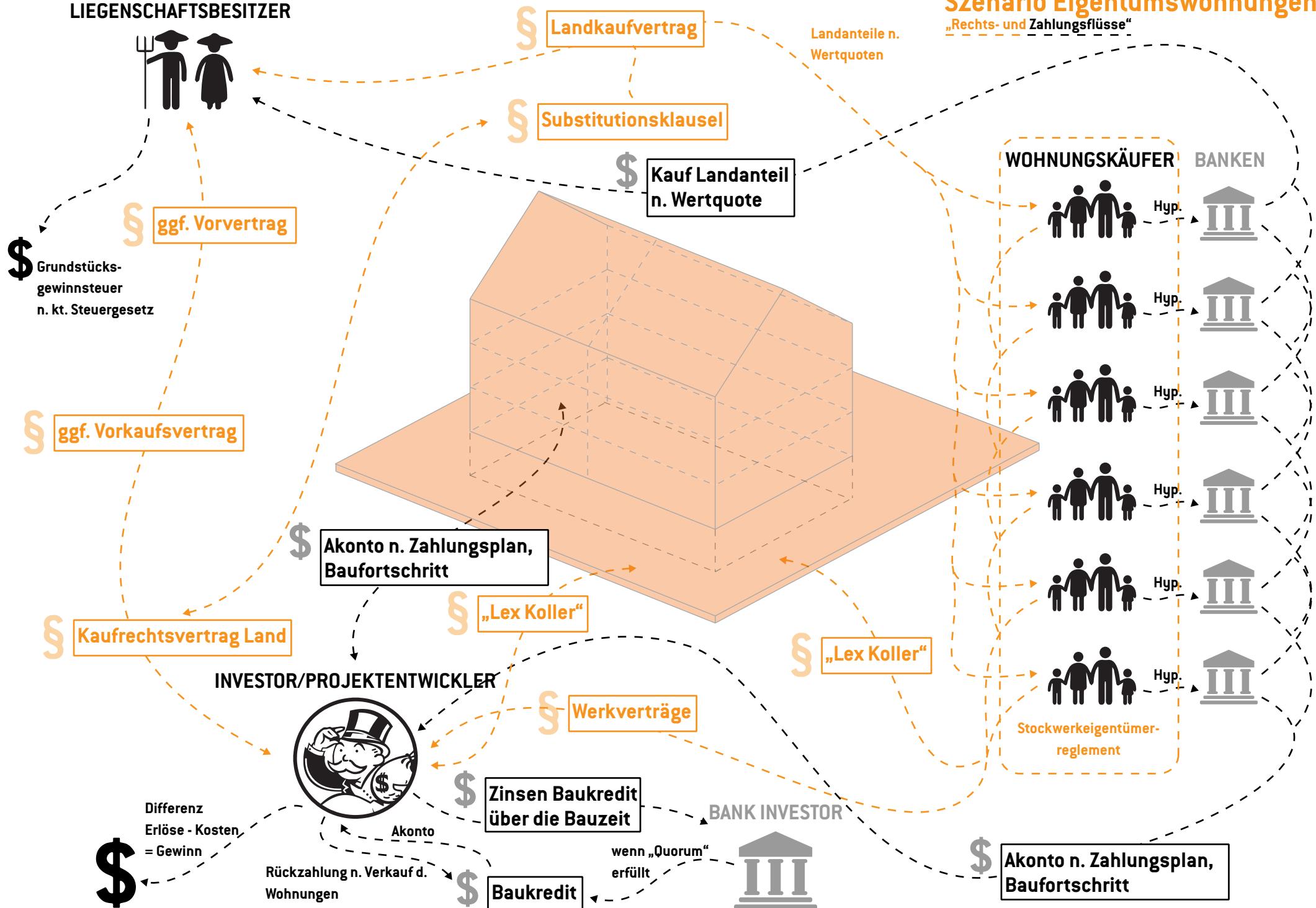
Szenario Mietwohnungen

„Rechts- und Zahlungsflüsse“

WOHNUNGSMIETER



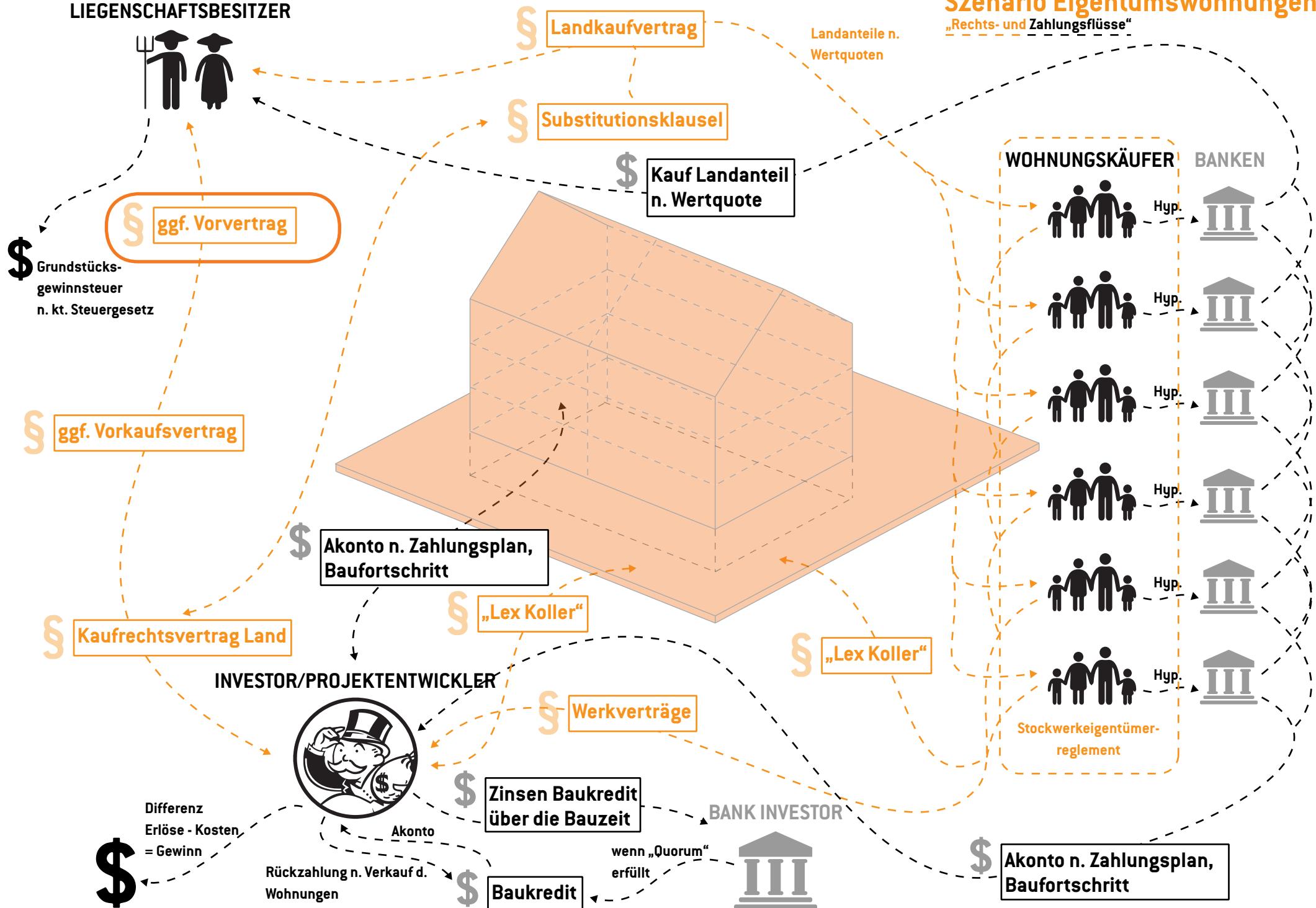
LIEGENSCHAFTSBESITZER



Szenario Eigentumswohnungen

„Rechts- und Zahlungsflüsse“

LIEGENSCHAFTSBESITZER



04 Chancen & Risiken

Vertragsarten Liegenschaftserwerb

RESERVATIONSVEREINBARUNG	
zwischen	
Verkäufer/Verkäuferin	
Name/Firma.....	Vorname.....
Sitz.....	Geburtsdatum.....
Adresse.....	Bürger von.....
PLZ/Ort.....	Zivilstand.....
Tel. P.....	
Tel. G.....	
Fax.....	
Natel.....	
und	
Käufer/Käuferin	
Name/Firma.....	Vorname.....
Sitz.....	Geburtsdatum.....
Adresse.....	Bürger von.....
PLZ/Ort.....	Zivilstand.....
Tel. P.....	
Tel. G.....	
Fax.....	
Natel.....	
- nachfolgend Verkäuferin genannt -	
- nachfolgend Käuferin genannt -	

Vorvertrag (n. Art. 22 & 216, Abs. 2 OR)

- | „befristete Anwartschaft auf ein Grundstück“
- | diskret, kein Grundbucheintrag, Publikation, etc., aber: öffentlich beurkundet
- | keine steuerlichen Folgen
- | Überbrücken der Zeitspanne zur Beurkundung des Hauptvertrages durch die zust. Amtsstelle
- | meist kurz befristet (max. 1 Jahr)
- | Üblicherweise mit einer Anzahlung (Reservationsgebühr) verbunden, die i.d.R. bei nicht selbst-verschuldetem Nicht-Zustandekommen des Verkaufs zurück-erstattet wird.

04 Chancen & Risiken

Vertragsarten Liegenschaftserwerb

3. Kaufobjekt und Kaufpreis

Die Käuferschaft erklärt hiermit ihre verbindliche Kaufzusage für:

Wohnung Nr. samt Autoeinstellplätze Nrn. CHF

Dieser Preis gilt als Totalpreis (Standard: Grundausbau). **Die Aufteilung in Land- und Werkpreis wird noch bekannt gegeben.**

Die Parteien verpflichten sich zum Abschluss **des entsprechenden Landkauf- und Werkvertrages** betreffend die schlüsselfertige Erstellung der Wohnung, der Autoeinstellplätze, sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen.

Die Eigentumsübertragung erfolgt spätestens 14 Tage vor Baubeginn (voraussichtlich im Frühling).

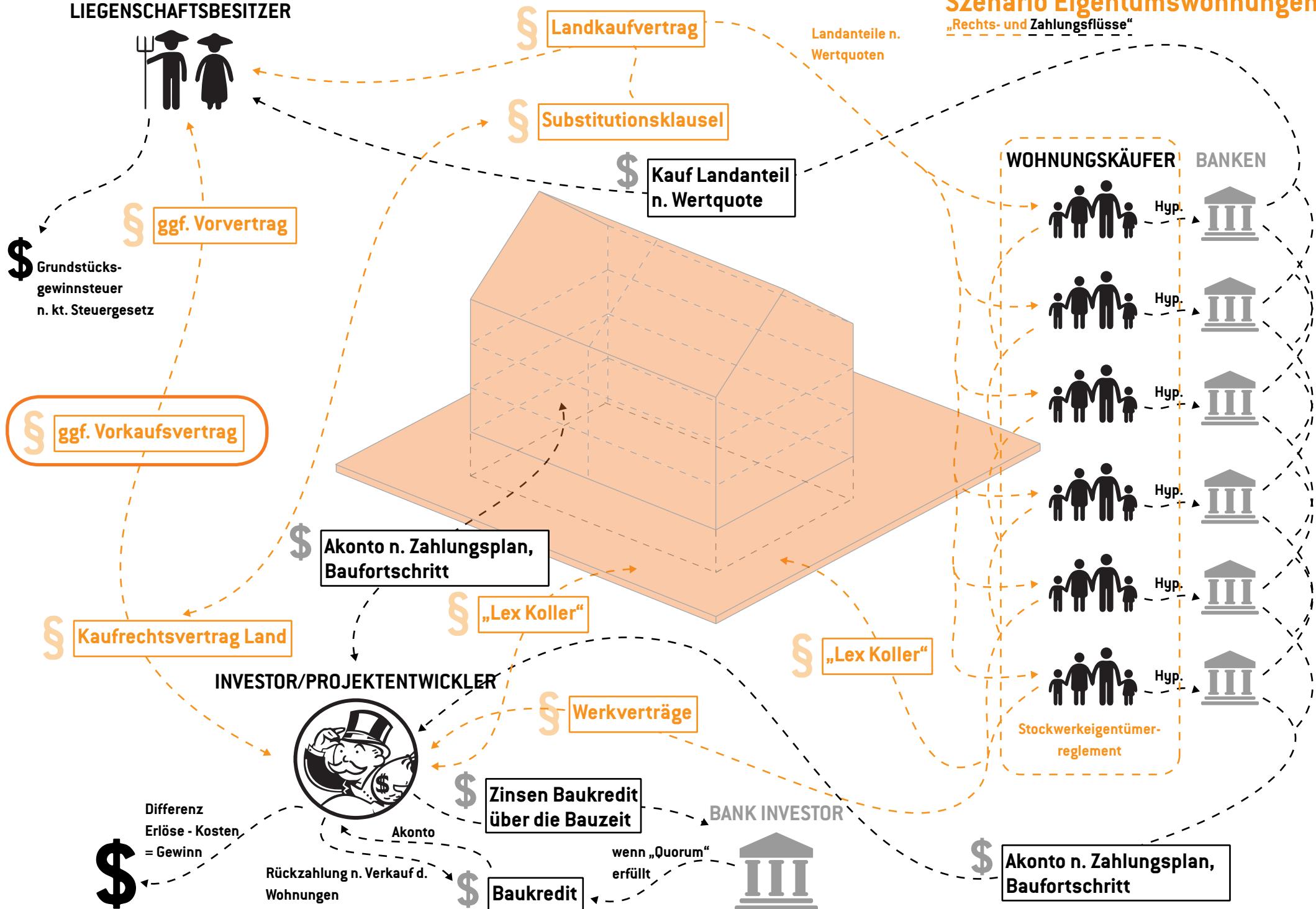
Der Bezug ist per Herbst vorgesehen; das genaue Datum wird 4 Monate vor dem definitiven Bezugstermin schriftlich bekanntgegeben.

4. Zahlungskonditionen/Abwicklung

4.1 Reservationsanzahlung

Die Käuferschaft leistet innerhalb von 5 Tagen nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung eine Anzahlung von CHF 30'000.-- auf folgendes Konto:

LIEGENSCHAFTSBESITZER



04 Chancen & Risiken

Vertragsarten Liegenschaftserwerb

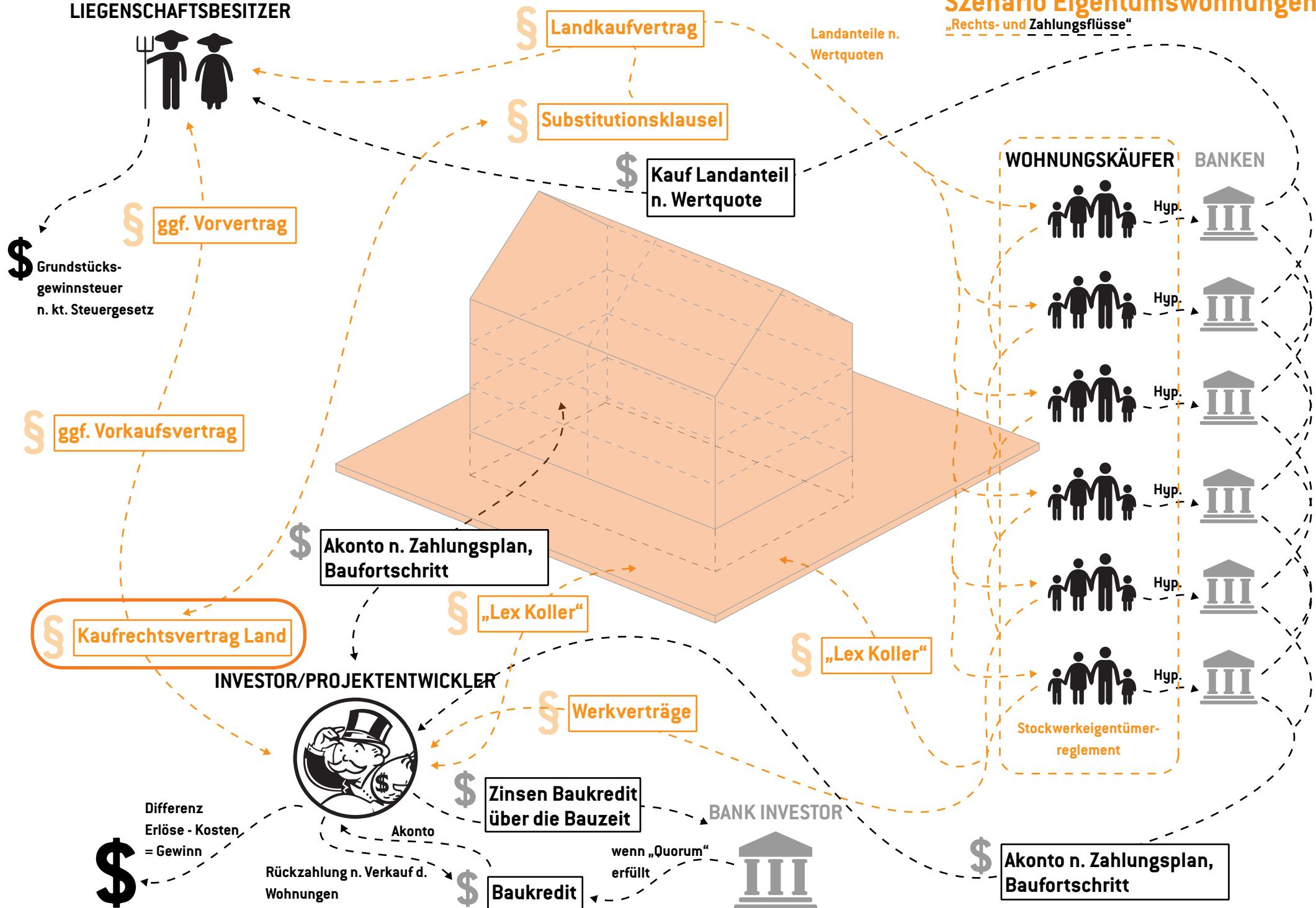
<p>Vorkaufsvertrag zwischen</p> <p>_____ [Name, Adresse, Geburtsdatum, Heimatort, Beruf, Zivilstand], nachfolgend «Grundeigentümer», und _____ [Name, Adresse, Geburtsdatum, Heimatort, Beruf, Zivilstand (inkl. Angabe Güterstand, sofern verheiratet)], nachfolgend «Vorkaufsberechtigter».</p> <p>I. Parteien</p> <p>1. Der Grundeigentümer ist Eigentümer des unter Ziffer III genannten Vorkaufsobjekts. 2. Dem Vorkaufsberechtigten steht ein Vorkaufsrecht gemäss den nachfolgenden Bestimmungen zu.</p> <p>II. Vorkaufsfall</p> <p>1. Die Parteien vereinbaren, dass beim Eintritt eines Vorkaufsfalls der Vorkaufsberechtigte durch einseitige Erklärung die Übertragung des nachfolgend vereinbarten Verkaufsobjekts zu Eigentum verlangen kann. 2. Ein Vorkaufsfall liegt vor, wenn das Grundstück verkauft wird, sowie bei jedem anderen Rechtsgeschäft, bei welchem das Verkaufsobjekt gegen Entgelt veräußert wird.</p> <p>III. Vorkaufsobjekt</p> <p>Grundbuch-Kreis/-Blatt: [Angabe Grundbuch-Kreis und Grundbuch-Blatt] Kataster Nr.: [Angabe Kataster Nr.] Strasse/Nummer/Ort: [Angabe Adresse] Genaue Bezeichnung des Kaufobjekts: [genaue Angaben über die Liegenschaft, wie Fläche und allenfalls bestehende Bauten] Dienstbarkeiten: [Angabe über allfällige Dienstbarkeiten]</p> <p>© 2010 Immo Juristen AG</p> <p>Seite 1 von 3</p>
--

Vorkaufsvertrag (n. Art. 216a, Abs. 2 OR)

- | langfristiges Erwerbsprivileg
- | häufig zw. Nachbarn, Freunden, Familienmitgliedern

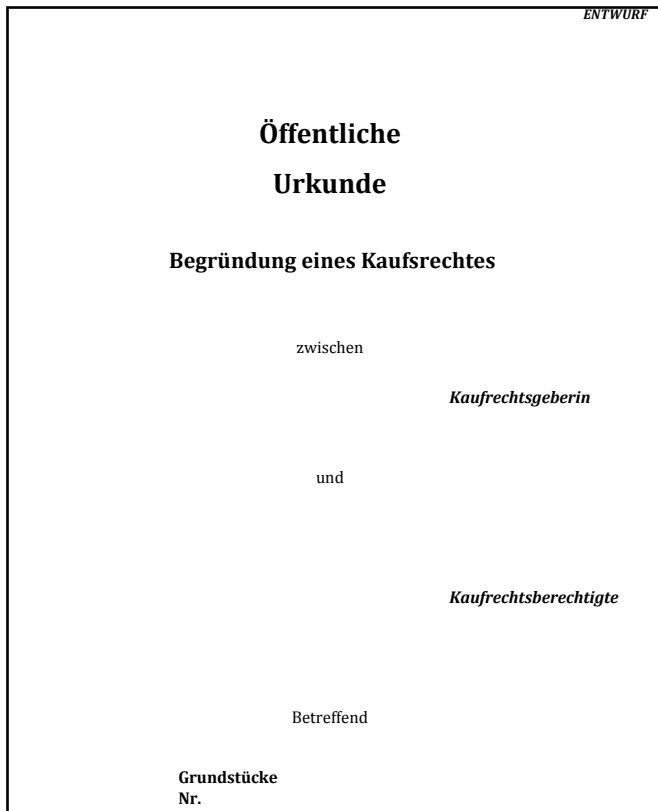


LIEGENSCHAFTSBESITZER



04 Chancen & Risiken

Vertragsarten Liegenschaftserwerb

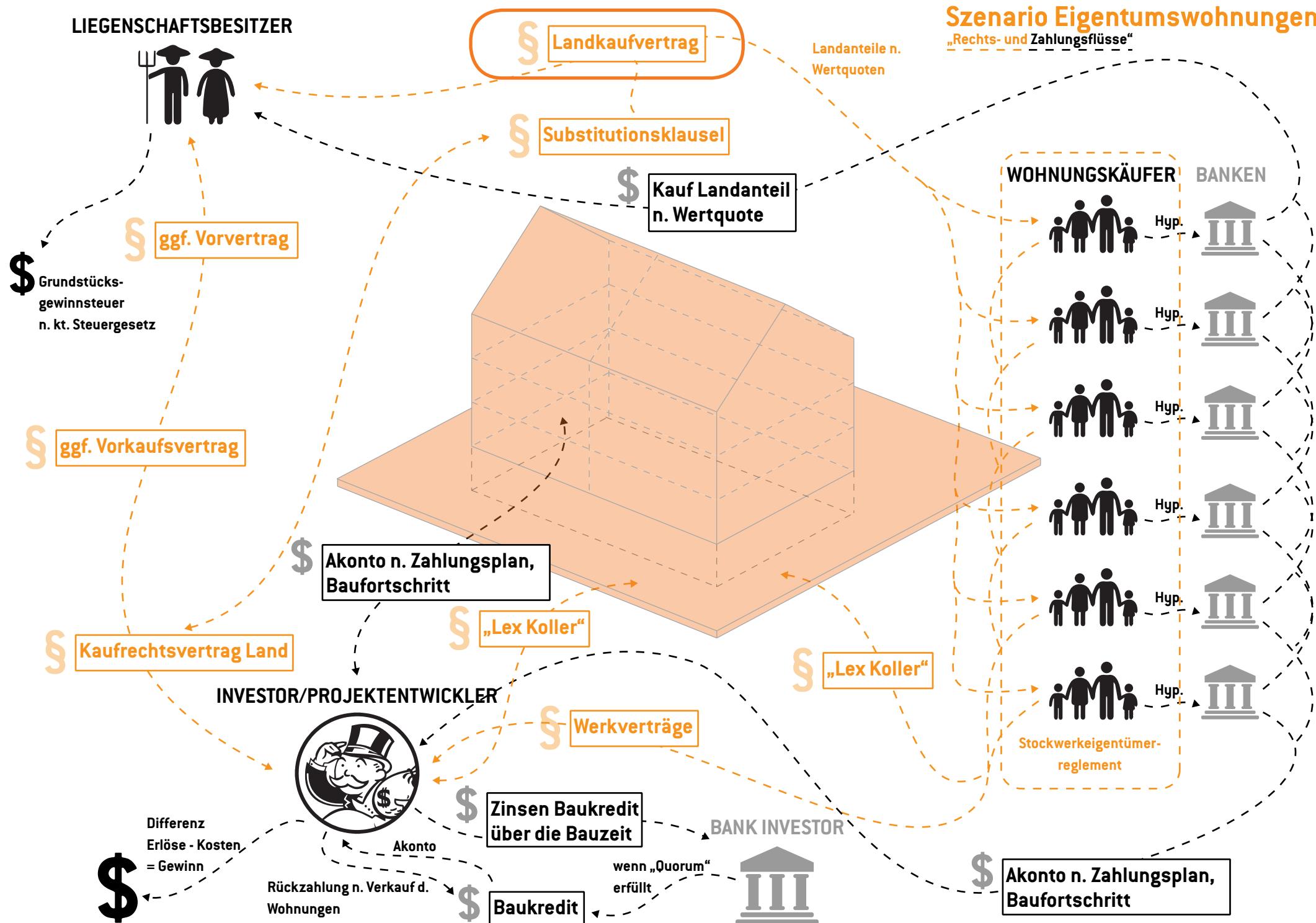


Kaufrechtsvertrag

- | mittelfristige Planung
- | „Begründung eines Kaufrechts“ zw. Kaufrechtgeber und Kaufrechtberechtigten“
- | macht die Liegenschaft während der Kaufrechtsdauer praktisch unverkäuflich
- | „Der Käufer hat das Recht zu kaufen“
- | max. 10 J. Gültigkeit
- | Marktrisiko während der Kaufrechtsdauer
-> Preis = „call option“

- > „Substitutionsklausel: Übertragbarkeit, Vererblichkeit“

LIEGENSCHAFTSBESITZER



Szenario Eigentumswohnungen

„Rechts- und Zahlungsflüsse“

04 Chancen & Risiken

Vertragsarten Liegenschaftserwerb

I. Grundbuch Blatt

Stockwerkeigentum

81/1000 Miteigentum an der vorn beschriebenen Liegenschaft
mit Sonderrecht
an der Wohnung Nr. 78.0.L im Erdgeschoss sowie am Keller Nr. 78.0.L
im Untergeschoss,
in den Aufteilungsplänen gelb bemalt.

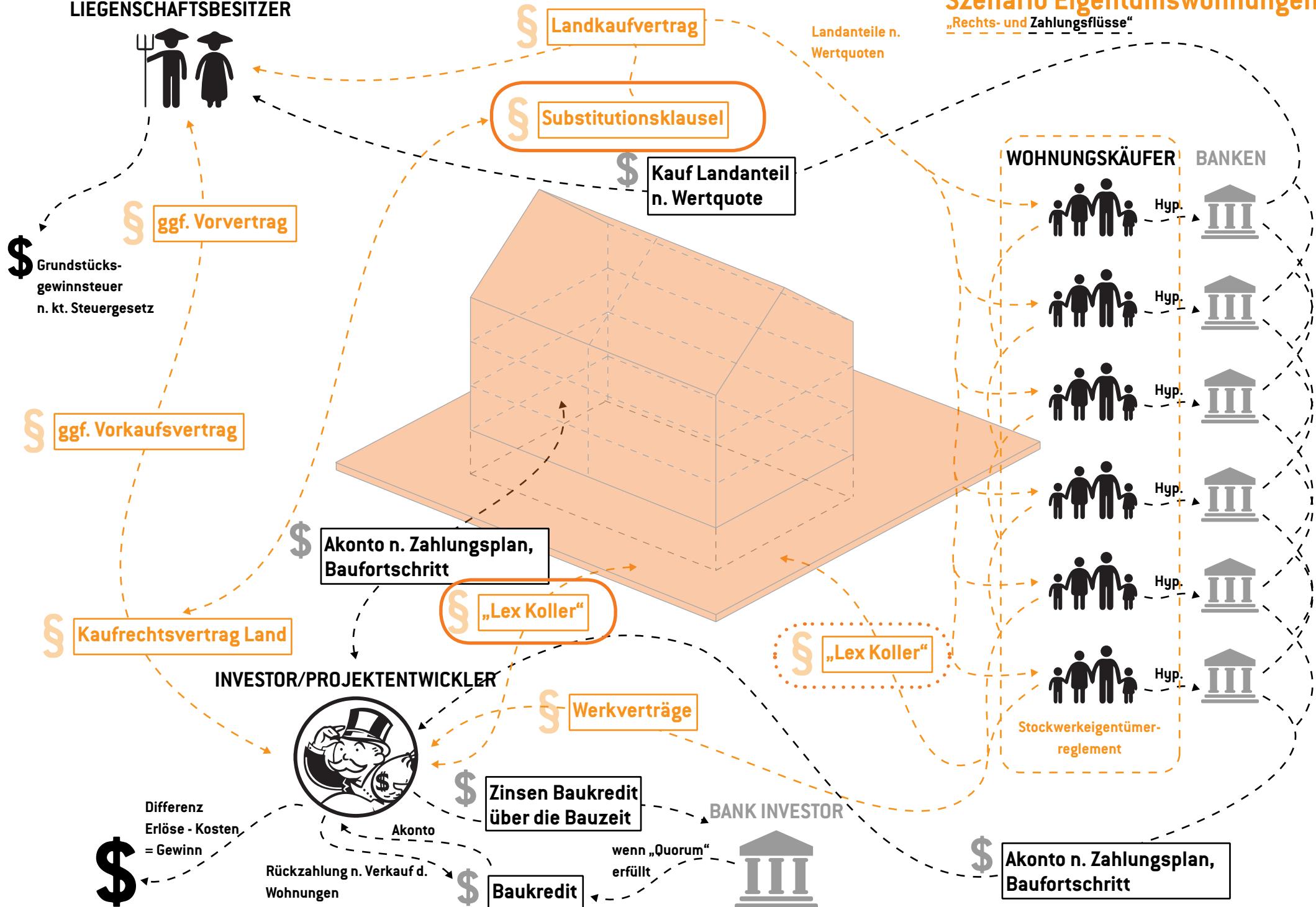
Anmerkungen

- a) Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes
- b) Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft

Keine Vormerkungen und Dienstbarkeiten

Grundpfandrechte (Gesamtpfandrechte) siehe nachstehend.

LIEGENSCHAFTSBESITZER



04 Chancen & Risiken

Vertragsarten Liegenschaftserwerb

E r k l ä r u n g

gestützt auf

das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) vom 16. Dezember 1983, SR211.412.41, und

die Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV) vom 1. Oktober 1984, SR211.412.411.

RECHTSGESCHÄFT:

Grundbuchamtskreis: Wiedikon-Zürich

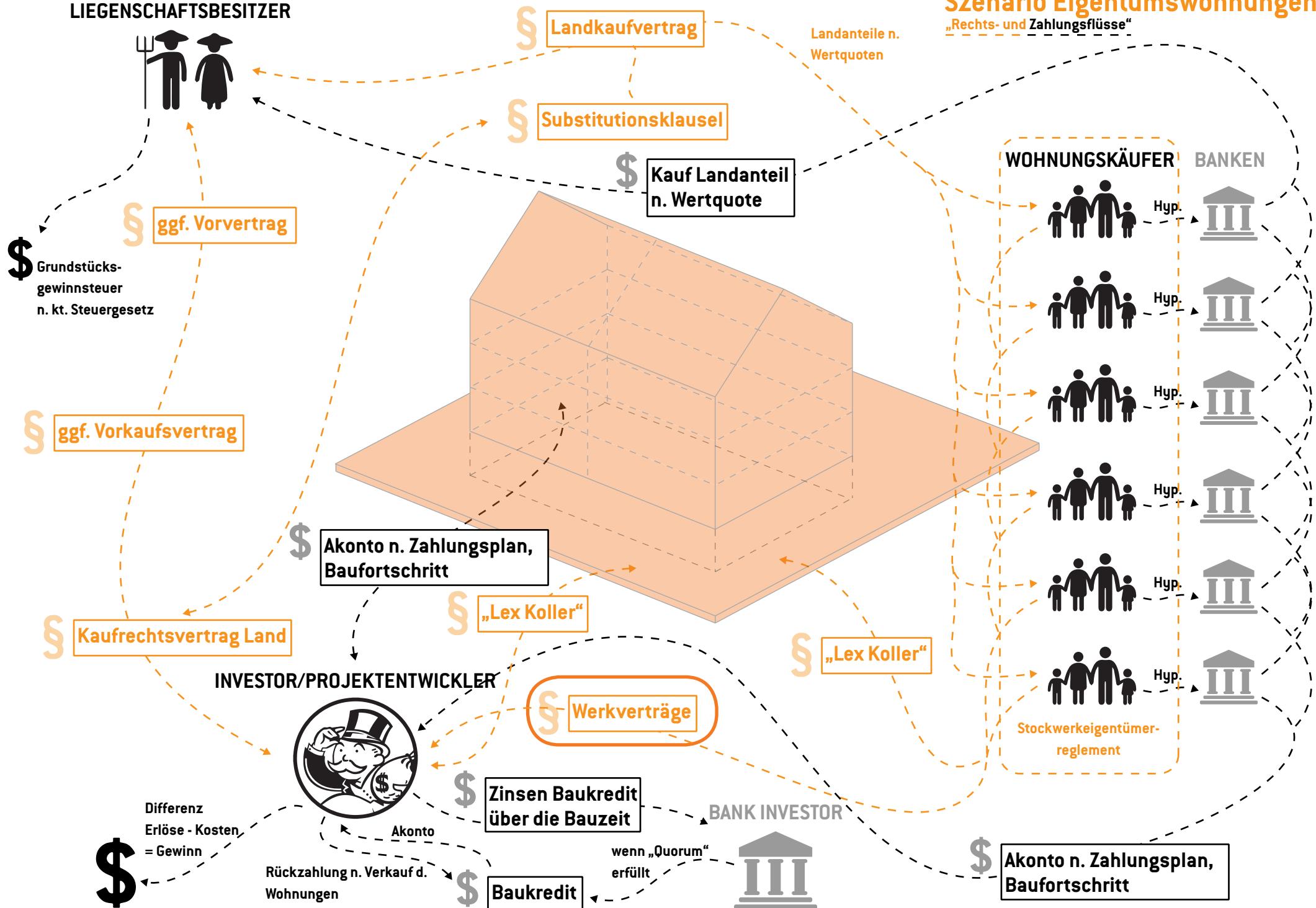
Stadtquartier: Zürich-Wiedikon

Grundbuchblatt 0000, Liegenschaft, Kat.-Nr. WD0000 und

Grundbuchblatt 0000, Liegenschaft, Kat.-Nr. WD0000.

Begründung und Vormerkung eines Kaufsrechts für Fr. 0'000'000.--, zugunsten XXXXX, mit Sitz in Zürich, und XXXXX, mit Sitz in Zürich, als Miteigentümer je zur Hälfte, abtretbar, Vormerkungsdauer: bis 00000,

LIEGENSCHAFTSBESITZER



I. Gegenstand des Vertrages

I.1 Bauwerk

Der Besteller überträgt der Erstellerin die schlüsselfertige Ausführung der folgenden Bauwerke:

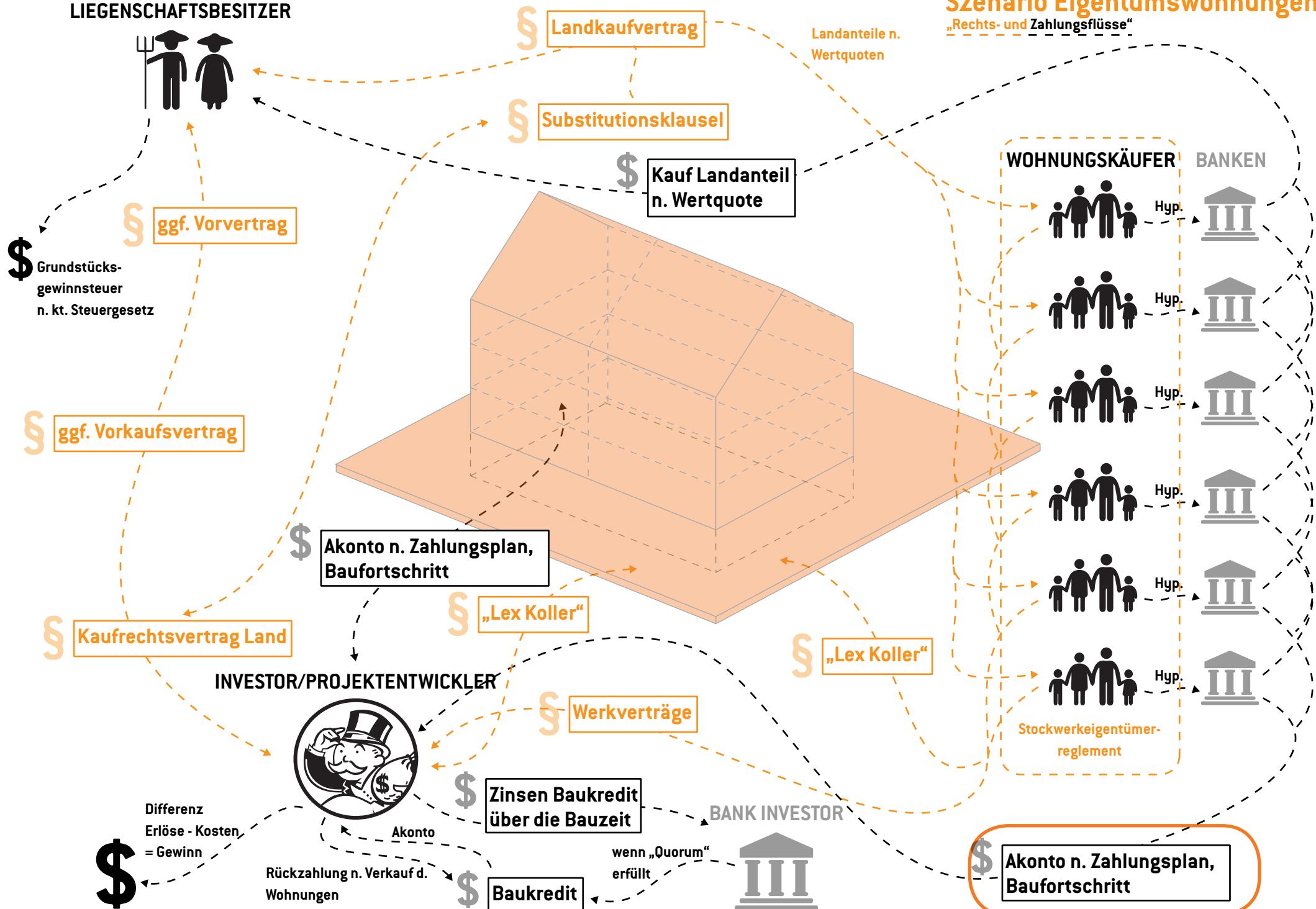
- a) **Wohnung Nr. X im X. X sowie Keller Nr. X im 2. X,**
- b) **Autoeinstellplätze Nr. X und X in der Autoeinstellhalle (ausschliessliches Benützungsrecht, gemäss Reglement)**
- c) Gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen auf Liegenschaft Nr. X

I.2 Bestandteile des Vertrages

Der vorliegende unterzeichnete Werkvertrag geht allen übrigen Vertragsbestandteilen vor, tritt jedoch nur in Kraft, wenn der Kaufvertrag gemäss Ziff. I.3 lit. a öffentlich beurkundet ist, der Landanteil (nach Wertquote) am dazugehörigen Baugrundstück durch den Besteller erworben wird und das unwiderrufliche Zahlungsversprechen gemäss Ziff. 4 hinten vorliegt.

Die nachfolgenden Unterlagen gelten als ergänzende Vertragsbestandteile. Widersprechen sich einzelne Vertragsbestandteile, so gilt die folgende Rangordnung, wobei bei Widersprüchen innerhalb von Unterlagen der gleichen Rangstufe das Dokument mit dem jüngeren Datum vorgeht.

LIEGENSCHAFTSBESITZER



04 Chancen & Risiken

Vertragsarten Liegenschaftserwerb

Der vorerwähnte Werkpreis von **X** wird wie folgt getilgt:

Betrag	erbrachte Leistung
CHF 25'000.00	sind bereits bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung durch den Besteller bezahlt.
CHF 10%	bei Werkvertragsunterzeichnung auf Konto Nr. X lautend auf XXXXX AG
CHF 20%	bei Beginn Abbruch auf Konto Nr. X lautend auf XXXXX AG
CHF 10%	bei Beginn Aushub auf Konto Nr. X lautend auf XXXXX AG
CHF 25%	bei Betonieren oberste Decke auf Konto Nr. X lautend auf XXXXX AG

04 Chancen & Risiken

Vertragsarten Liegenschaftserwerb

CHF 25% bei Betonieren oberste Decke
 auf Konto Nr. **X** lautend auf XXXXX AG

CHF 25% bei Beginn Unterlagsboden
 auf Konto Nr. **X** lautend auf XXXXX AG

CHF 10% 5 Tage vor Schlüsselübergabe
 auf Konto Nr. **X** lautend auf XXXXX AG

CHF **X**

Total Werkpreis

04 Chancen & Risiken

Kennwerte

WOHNUNGSSPIEGEL

Haus 80 (Strasse)

Geschoss	Wohnung	Lage	Wohnfläche		Fläche Aussenraum	
Eingangsgeschoss	4.5	ganzes Geschoss	130.00	m2	23.50	m2
1. OG	3.5	Ost	93.50	m2	8.90	m2
	3.5	West	92.50	m2	8.90	m2
2. OG	3.5	Ost	93.50	m2	8.90	m2
	3.5	West	92.50	m2	8.90	m2
3. OG	3.5	Ost	93.50	m2	8.90	m2
	3.5	West	92.50	m2	8.90	m2
Attika	5.5	ganzes Geschoss	159.50	m2	49.50	m2
Total			847.50	m2	126.40	m2

04 Chancen & Risiken

Kennwerte-Kurzbaubeschrieb

Aussenwände

Bestand: Betonstützenraster gedämmt, hinterlüftet, verkleidet mit Faserbetonelementen, Ausfachungen mit Backstein, Wärmedämmung, Waschputz. Aufstockung Attikageschosse: ausgedämmter Stahlleichtbau, hinterlüftet, verkleidet mit oxidierten Kupferblechen oder anderen vom Fachplaner empfohlenen Materialien. Farb- und Materialkonzept nach Angaben Architekt.

Konstruktion

Bestehende Betondecken stellenweise durchbrochen oder erweitert. Neue Geschossdecken ausgedämmter Stahlleichtbau. Bestehende Betonwände und Stützen bleiben grösstenteils erhalten und werden ergänzt sowie partiell verstärkt. Neue Wände Gipsleichtbausystem, Glastrennwände als Raumteiler zu Wohnraum. Neue Treppen in Ortbeton, schallentkoppelt. Sämtliche Trennbauteile entsprechen bezüglich Luft- und Körperschall den erhöhten Anforderungen für Eigentumswohnungen und erfüllen die Anforderungen an Erdbebensicherheit.

Fenster und Türen

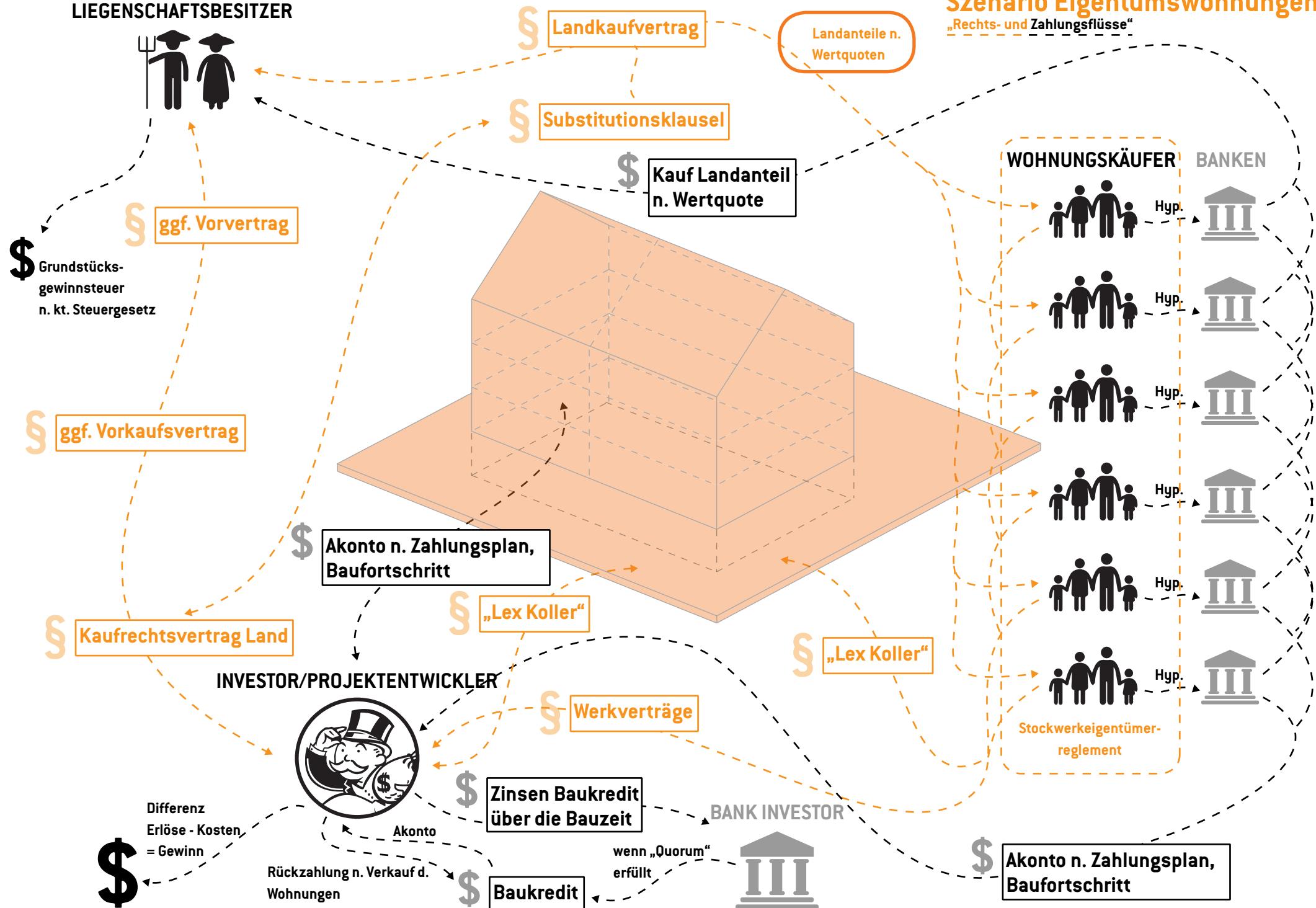
Raumhohe Holzmetallschiebe- und Holzmetallflügelfenster, innen gestrichen, aussen eloxiert, 3-fach-Verglasung. Erkerfenster und Loggiaverglasung Metallschiebefaltfenster, eloxiert. Eingangsfronten EG Metall-Profilsystem, eloxiert. Farb- und Materialkonzept nach Angaben Architekt.

Sonnenschutz

Textile Senkrechtmarkisen mit Elektroantrieb.



LIEGENSCHAFTSBESITZER

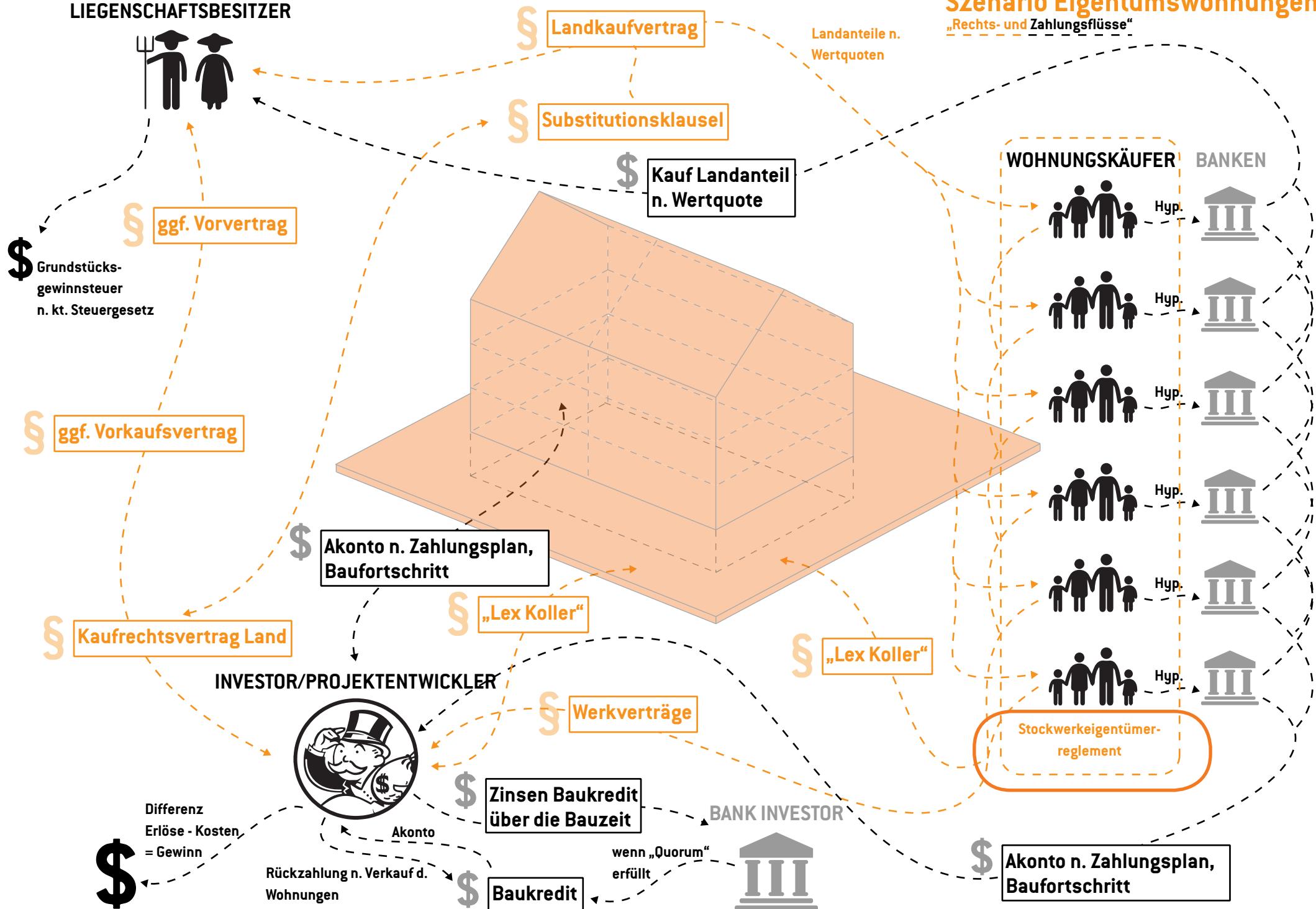


04 Chancen & Risiken

Kennwerte-Wertquoten

		Farbe	BNF	Keller	Sitzplatz Terasse	Total an- rechen- bare m ²	WQ nach m ²	Verkaufspreis	WQ nach VP	WQ Total Schnitt	WQ def gerundet
Faktor			100%	50%	30%		50%		50%		
Haus 78	Neue Nr.										
1	78.0.L		189.20	9.00	26.14	201.54	198.62	SFr. 990'000	125.12	161.87	162
2	78.1.R		96.40	9.00	9.13	103.64	102.14	SFr. 850'000	107.43	104.78	105
3	78.1.L		95.50	9.00	9.13	102.74	101.25	SFr. 850'000	107.43	104.34	104
4	78.2.R		96.40	9.00	9.13	103.64	102.14	SFr. 705'000	89.10	95.62	96
5	78.2.L		95.50	8.40	9.13	102.44	100.96	SFr. 693'750	87.68	94.32	94
6	78.3.R		96.40	8.40	9.13	103.34	101.84	SFr. 920'000	116.27	109.06	109
7	78.3.L		95.50	6.30	9.13	101.39	99.92	SFr. 920'000	116.27	108.10	108
8	78.4.L		164.10	10.90	48.70	184.16	181.49	SFr. 1'960'000	247.71	214.60	215
Bastelraum			0.00	23.60	0.00	11.80	11.63	SFr. 23'600	2.98	7.31	7
										1'000.00	
						1014.69	1000.00	SFr. 7'912'350	1000.00		
					Faktor:	0.99			0.00013		
											1000

LIEGENSCHAFTSBESITZER



04 Chancen & Risiken

Stockwerkeigentümer-Reglement

2.1 Begriff des Stockwerkeigentums

Am gemeinschaftlichen Grundstück besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712a ff. ZGB.

Stockwerkeigentum ist der Miteigentumsanteil, der dem Stockwerkeigentümer das Sonderrecht erteilt, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

2.2 Stockwerkeinheiten mit Wertquoten

Die Liegenschaft ist gemäss Grundbucheintrag in Stockwerkeinheiten mit entsprechenden Wertquoten aufgeteilt. Für jede Stockwerkeinheit besteht ein eigenes Grundbuchblatt.

Die Lage der Stockwerkeinheiten und der zu ihnen gehörenden Nebenräume (Keller, Wascchküchen) ergibt sich aus dem öffentlich beurkundeten Begründungsakt und den dazugehörigen Aufteilungsplänen.

2.3 Untergemeinschaften mit Verteilquoten

Damit die Stockwerkeigentümer untereinander in den einzelnen Mehrfamilienhäusern (nachfolgend abgekürzt MFH) autonom sind, werden 2 Untergemeinschaften gebildet, welche je als solche hinsichtlich der Nutzung und Verwaltung inkl. Beschlussfassungen (vgl. Ziff. 5.2 und 6.6) sowie in der Kostenverteilung (vgl. Ziff. 4.2) innerhalb des einzelnen MFH eigenständig sind.

LIEGENSCHAFTSBESITZER



\$ Grundstücks-
gewinnsteuer
n. kt. Steuergesetz

§ ggf. Vorkaufsvertrag

§ Kaufrechtsvertrag Land

\$

Differenz
Erlöse - Kosten,
= Gewinn

INVESTOR/PROJEKTENTWICKLER



Rückzahlung n. Verkauf d.
Wohnungen

Akonto

\$

Zinsen Baukredit
über die Bauzeit

wenn „Quorum“
erfüllt

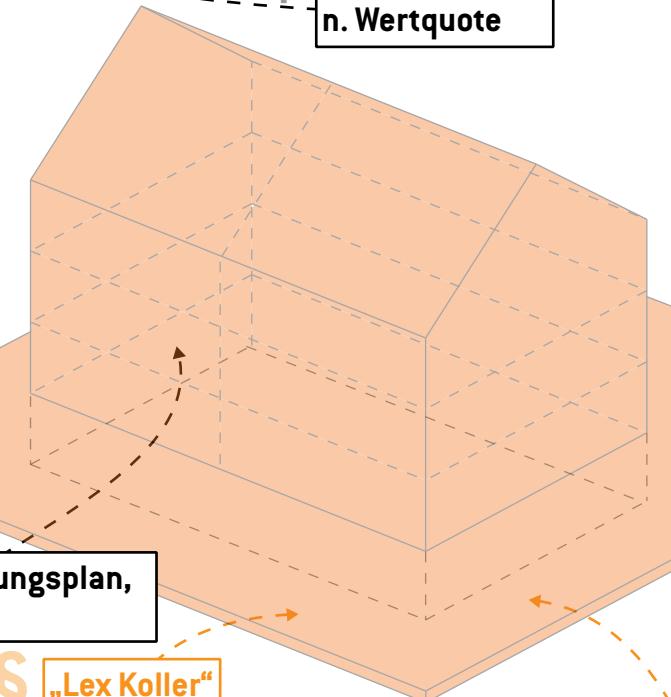


Baukredit

§ Landkaufvertrag

§ Substitutionsklausel

\$ Kauf Landanteil
n. Wertquote



§ „Lex Koller“

§ Werkverträge

Landanteile n.
Wertquoten

Szenario Eigentumswohnungen

„Rechts- und Zahlungsflüsse“

WOHNUNGSKÄUFER

BANKEN



Hyp.

Hyp.

Hyp.

Hyp.

Hyp.

\$

Akonto n. Zahlungsplan,
Baufortschritt

04 Chancen & Risiken

Grundstücksgewinnsteuer

Steuererklärung für die Grundstücksgewinnsteuer

Die Steuererklärung ist zusammen mit den Kaufverträgen und allen Belegen **innert 30 Tagen** dem Steueramt der Gemeinde, in welcher das Grundstück liegt, einzureichen. **Auskünfte** können dort eingeholt werden.

Veräußerer/in (Adresse)	XXXXXXX
Vertreten durch	XXXXXXX
Erwerber/in	XXXXXXX
Veräußerungsobjekt (Strasse und Nummer)	XXXXXXX
Datum der Veräußerung	01.01.2012
Anlagekosten	
1. Erwerb durch Kauf/Tausch am	01.01.2002
Erwerbspreis ohne Zugehör	4'000'000
Evtl. Verkehrswert vor 20 Jahren (Schätzungswert), (vgl. § 220 Abs. 2 StG)	
2. Wertvermehrnde Aufwendungen und andere dauernde Verbesserungen des Grundstücks gemäss § 221 Abs. 1 lit. a. StG	
3. Grundeigentümerbeiträge, wie Strassen-, Trottoir-, Dolen-, Werkleitungs- oder Perimeterbeiträge	0
4. übliche Mäklerprovision beim Ankauf	0
übliche Mäklerprovision beim Verkauf	0
Insertionskosten beim Ankauf	0
Insertionskosten beim Verkauf	0
5. Mit der Handänderung verbundene Abgaben beim Ankauf	0
Mit der Handänderung verbundene Abgaben beim Verkauf	0

Quelle: Kt. Steueramt, Kt. ZH

04 Chancen & Risiken

Grundstücksgewinnsteuer

3. Grundeigentümerbeiträge, wie Strassen-, Trottoir-, Dolen-, Werkleitungs- oder Perimeterbeiträge		0
4. übliche Mäklerprovision beim Ankauf		0
übliche Mäklerprovision beim Verkauf		0
Insertionskosten beim Ankauf		0
Insertionskosten beim Verkauf		0
5. Mit der Handänderung verbundene Abgaben beim Ankauf		0
Mit der Handänderung verbundene Abgaben beim Verkauf		0
6. Baukreditzinsen bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen		0
7. Aufwendungen gemäss § 221 Abs. 2 StG (Liegenschaftshändler/in)		0
Gesamte Anlagekosten		4'000'000
Verkaufserlös		5'000'000
zuzüglich weitere Leistungen des/der Erwerber/in	+ 0	
abzüglich nichtliegenschaftliche Werte (Mobilier, Zugehör, Erneuerungsfonds etc.) (Aufstellung beilegen)	- 0	
Grundstücksgewinn		1'000'000
Steuerberechnung gemäss § 225 StG (wird von Amtes wegen berechnet)		389'400
Zuschlag bei einer Besitzesdauer von weniger als 1 bzw. 2 Jahren	0 % +	
Ermässigung nach vollen 10 Jahren	20 % -	77'880
Steuerbetrag		311'520
Der/Die Steuerpflichtige erklärt, dass die vorstehenden Angaben vollständig und wahrheitsgetreu sind.	ZH, den 01.01.2012	
Beilagen (einzureichen sind): <ul style="list-style-type: none"> - vollständige Verträge, Belege Mäklerprovision und Handänderungskosten - Belege wertvermehrende Aufwendungen - Bei Ersatzbeschaffung der Kaufvertrag des Ersatzobjektes - eventuell weitere Belege: 	Der/Die Steuerpflichtige (persönlich zu unterzeichnen)	

Quelle: Kt. Steueramt, Kt. ZH



04 Chancen & Risiken

Grundstücksgewinnsteuer

Auszug aus dem Steuergesetz vom 8. Juni 1997, Grundstücksgewinnsteuer

§ 216. Die Grundstücksgewinnsteuer wird erhoben von den Gewinnen, die sich bei Handänderungen an Grundstücken oder Anteilen von solchen ergeben.

Handänderungen an Grundstücken sind gleichgestellt:

- a) Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über ein Grundstück wirtschaftlich wie eine Handänderung wirken;
- b) die Belastung eines Grundstücks mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn diese die unbeschränkte Bewirtschaftung oder den Veräußerungswert des Grundstücks dauernd und wesentlich beeinträchtigen und dafür ein Entgelt entrichtet wird.

Die Grundstücksgewinnsteuer wird aufgeschoben bei:

- a) Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbverzug oder Schenkung;
- b) Handänderungen unter Ehegatten im Zusammenhang mit dem Güterrecht, sowie zur Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Ehegatten an den Unterhalt der Familie (Art. 165 ZGB) und scheidungsrechtlicher Ansprüche, sofern beide Ehegatten einverstanden sind;
- c) Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung, Quartierplanung, Grenzbe-reinigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie bei Landum-legungen im Enteignungsverfahren oder angesichts drohender Enteignung;
- d) Umstrukturierungen im Sinne der §§ 19 Abs. 1 sowie 67 Abs. 1 und 3. Vorbe-halten bleibt eine nachträgliche Erhebung der Grundstücksgewinnsteuer im Nachsteuerverfahren nach den §§ 160–162 in Verbindung mit § 206, wenn die Voraussetzungen gemäss §§ 19 Abs. 2 sowie 67 Abs. 2 und 4 erfüllt sind;
- e) und f) aufgehoben;
- g) vollständiger oder teilweiser Veräußerung eines zum betriebsnotwendigen Anlagevermögen gehörenden Grundstücks, soweit der Erlös innert ange-messener Frist zum Erwerb eines neuen oder zur Verbesserung eines eigenen Ersatzgrundstücks im Kanton mit gleicher Funktion verwendet wird;
- h) vollständiger oder teilweiser Veräußerung eines land- oder forstwirtschaft-lichen Grundstücks, soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb eines selbstbewirtschafteten Ersatzgrundstücks oder zur Verbesserung der eigenen, selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke im Kanton verwendet wird;
- i) Veräußerung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der Erlös innert ange-messener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Er-satzliegenschaft im Kanton verwendet wird.

§ 225. Die Grundstücksgewinnsteuer beträgt:

10 % für die ersten	Fr. 4000	30 % für die weiteren	Fr. 20000
15 % für die weiteren	Fr. 6000	35 % für die weiteren	Fr. 50000
20 % für die weiteren	Fr. 8000	40 % für die Gewinnteile über	Fr. 100000
25 % für die weiteren	Fr. 12000		

Die gemäss Abs. 1 berechnete Grundstücksgewinnsteuer erhöht sich bei einer an-rechenbaren Besitzesdauer von weniger als 1 Jahr um 50 Prozent.
von weniger als 2 Jahren um 25 Prozent.

Die gemäss Abs. 1 berechnete Grundstücksgewinnsteuer ermässigt sich bei einer anrechenbaren Besitzesdauer von

vollen 5 Jahren um	5 %	vollen 13 Jahren um	29 %
vollen 6 Jahren um	8 %	vollen 14 Jahren um	32 %
vollen 7 Jahren um	11 %	vollen 15 Jahren um	35 %
vollen 8 Jahren um	14 %	vollen 16 Jahren um	38 %
vollen 9 Jahren um	17 %	vollen 17 Jahren um	41 %
vollen 10 Jahren um	20 %	vollen 18 Jahren um	44 %
vollen 11 Jahren um	23 %	vollen 19 Jahren um	47 %
vollen 12 Jahren um	26 %	vollen 20 Jahren und mehr um	50 %

Grundstücksgewinne unter Fr. 5000 werden nicht besteuert.

§ 226. Der Steuerpflichtige hat dem Gemeindesteueramt innert 30 Tagen nach der Handänderung eine Steuererklärung einzureichen. Diese Frist ist er-streckbar.

§ 226a. Bei Ersatzbeschaffung im Sinn von § 216 Abs. 3 lit. g-i in einem andern Kanton wird die Grundstücksgewinnsteuer in gleicher Weise aufgeschoben, wie wenn das Ersatzgrundstück im Kanton liegen würde.

Die aufgeschobene Grundstücksgewinnsteuer wird nachveranlagt, wenn das aus-serkantonale Ersatzgrundstück innert 20 Jahren seit der Handänderung am ersten Grundstück veräußert wird.

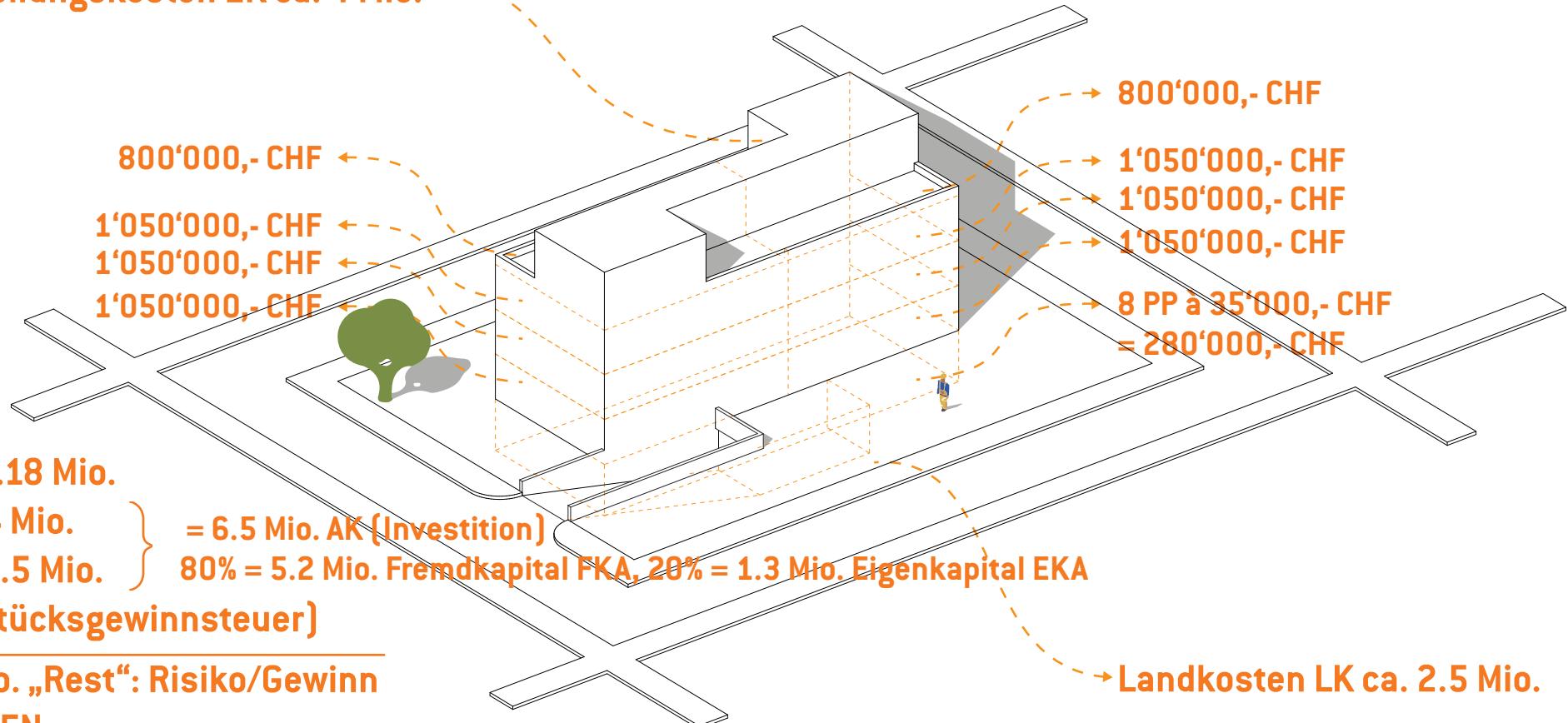
Das Recht zur Vornahme der Nachveranlagung verjährt fünf Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem das ausserkantonale Ersatzgrundstück veräußert wurde. Im Übrigen gilt § 215.

04 Chancen & Risiken

Risiko und Gewinn

Verkaufserlöse VEN total 8.18 Mio.

Erstellungskosten EK ca. 4 Mio.



04 Chancen & Risiken

Risiko und Gewinn- Relativierung

free become a member sign in subscribe search

jobs dating more International beta

the guardian

UK world politics sport football opinion culture business lifestyle fashion environment tech travel

home > world > cities development europe US americas asia australia africa middle east

Cities
Urban futures with Oliver Wainwright

The truth about property developers:
how they are exploiting planning
authorities and ruining our cities
Oliver Wainwright

Affordable housing quotas get waived and the interests of residents trampled as toothless authorities bow to the dazzling wealth of investors from Russia, China and the Middle East



whether the report is accurate - but not to propose an alternative. The figures may well stack up, but it doesn't mean the scheme could not be designed in a different way, which would still guarantee the developer's 20% profit margin.

"You only have to modify one of the variables very slightly to get completely different outcome," says one planning consultant. "You can very easily go from something being rip-roaringly viable to completely unviable by tweaking something very modestly. If a planner doesn't understand that, they're not going to do very well."

Evidence suggests that is all too often the case, judging by the number of planning officers' reports that diligently conclude a scheme would simply be unviable if it was obliged to fulfil the policy objectives. With calculations often undisclosed for reasons of commercial

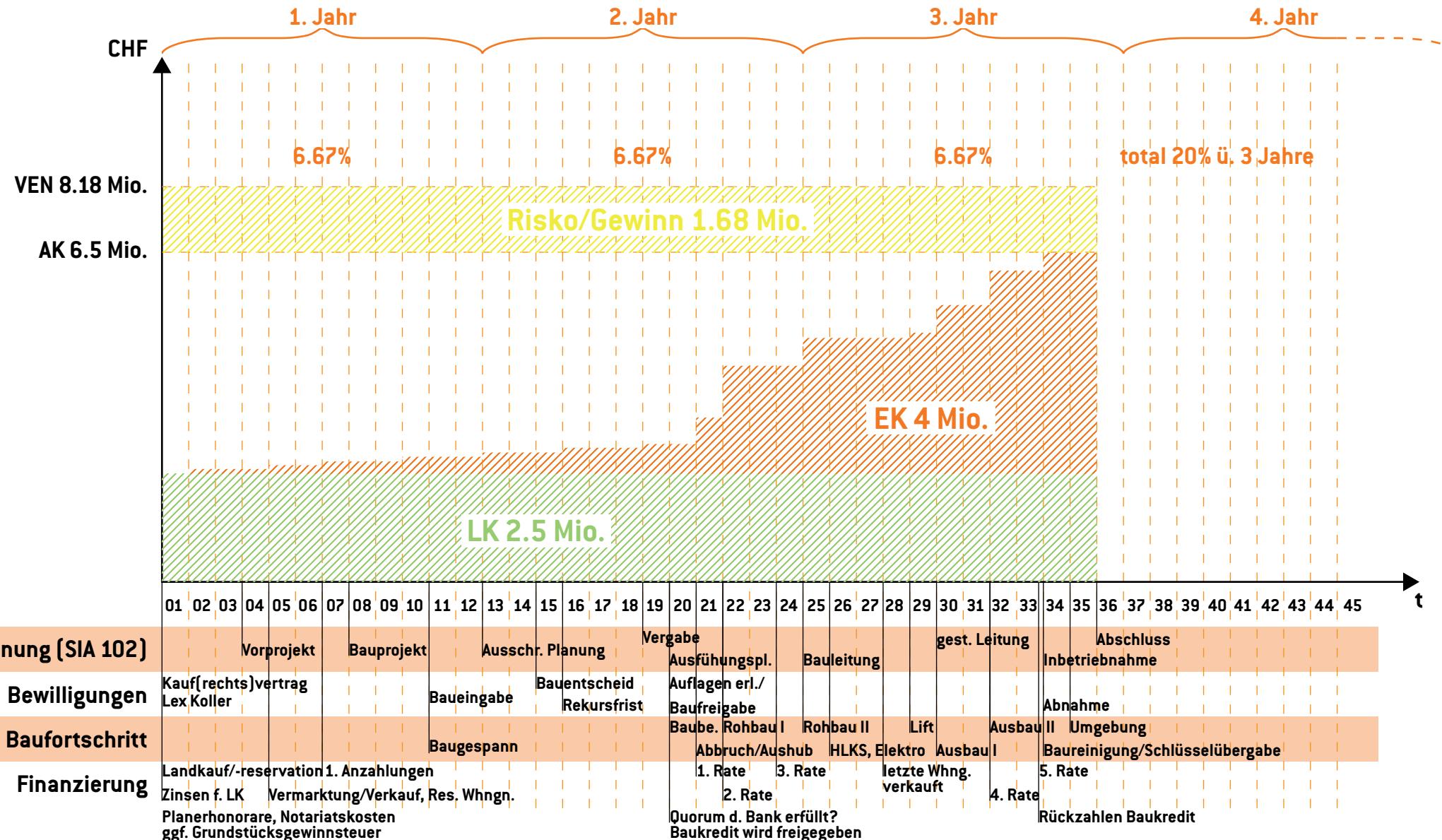
Quelle: The Guardian, 17.09.2014



04 Chancen & Risiken

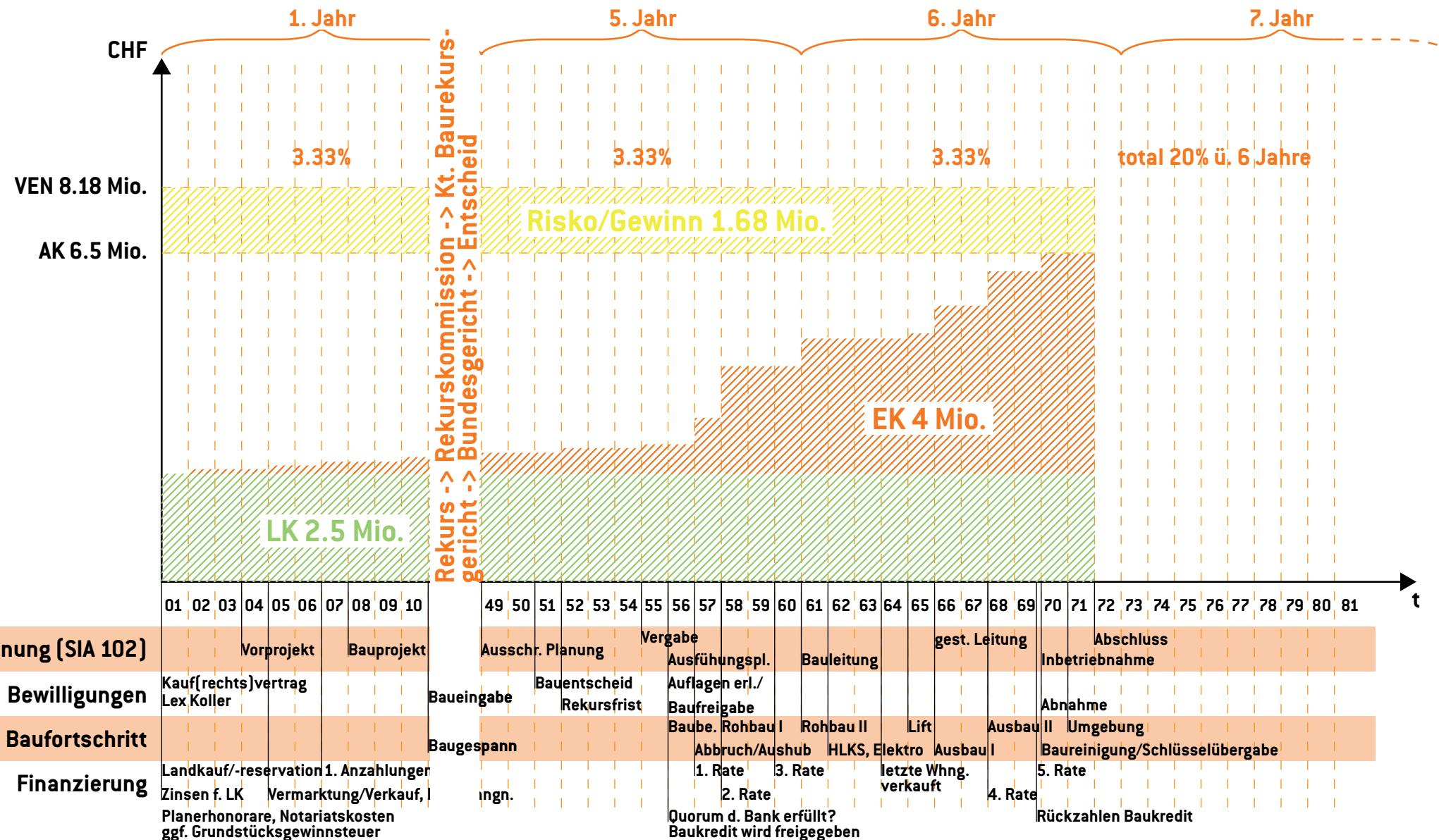
Risiko und Gewinn- Relativierung

„Optimalszenario“ ohne Rekurs, Überraschungen



04 Chancen & Risiken

Risiko und Gewinn- Relativierung „Worst-case-Szenario“ mit Rekurs

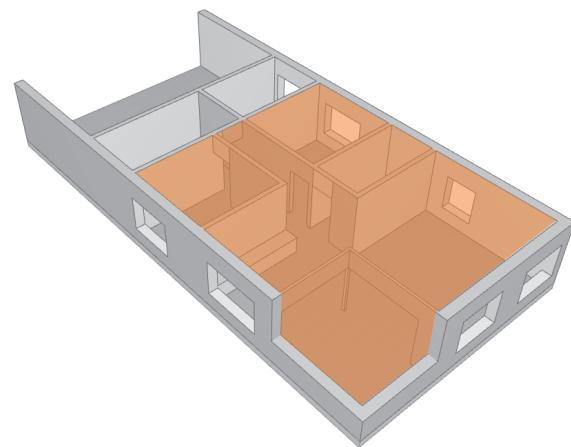


04 Chancen & Risiken

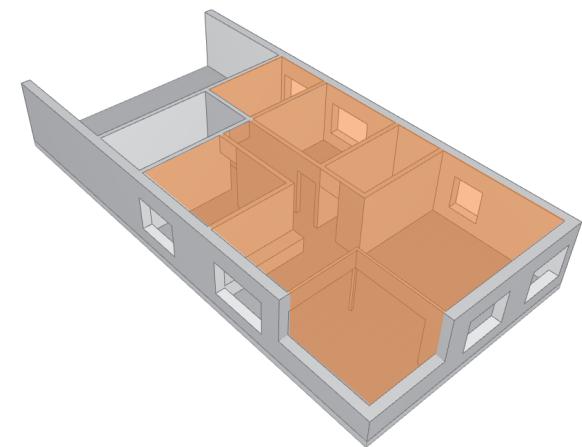
Einstieg-Eigentumswohnungen: Zinsen statt Miete
Die Käufersicht

Durchschnittlicher Mietzins in der Stadt Zürich
Neubaumieten 2015

durchschnittlich 335,- / m²a



**Standard 3½ Zi. Wohnung, ca. 90 m²
2'500,- / Monat**



**Standard 4½ Zi. Wohnung, ca. 105 m²
2'900,- / Monat**

Quelle: Kt. Steueramt, Kt. ZH

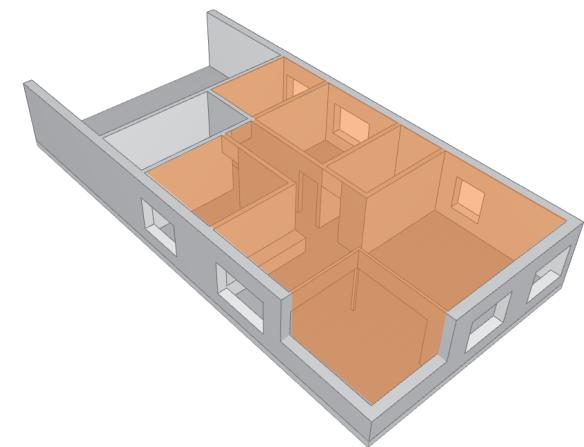
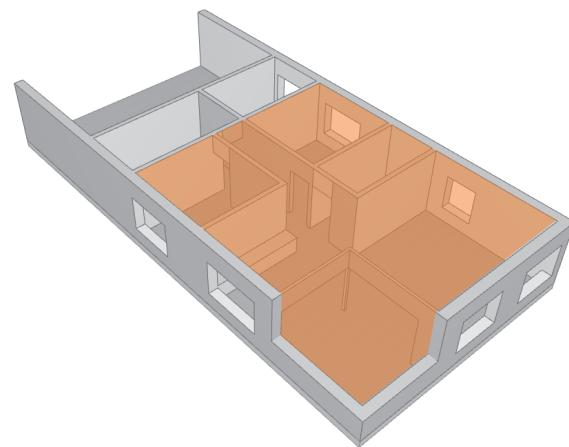
04 Chancen & Risiken

Einstieg-Eigentumswohnungen: Zinsen statt Miete
Die Käufersicht

Durchschnittlicher Kaufpreis in der Stadt Zürich

Neubauprojekte 2015

ca. durchschnittlich 10'000,- / m²



Standard 3½ Zi. Wohnung, ca. 90 m²
900'000,-

Standard 4½ Zi. Wohnung, ca. 105 m²
1'050'000,-

04 Chancen & Risiken

Einstieg-Eigentumswohnungen: Zinsen statt Miete Die Käufersicht

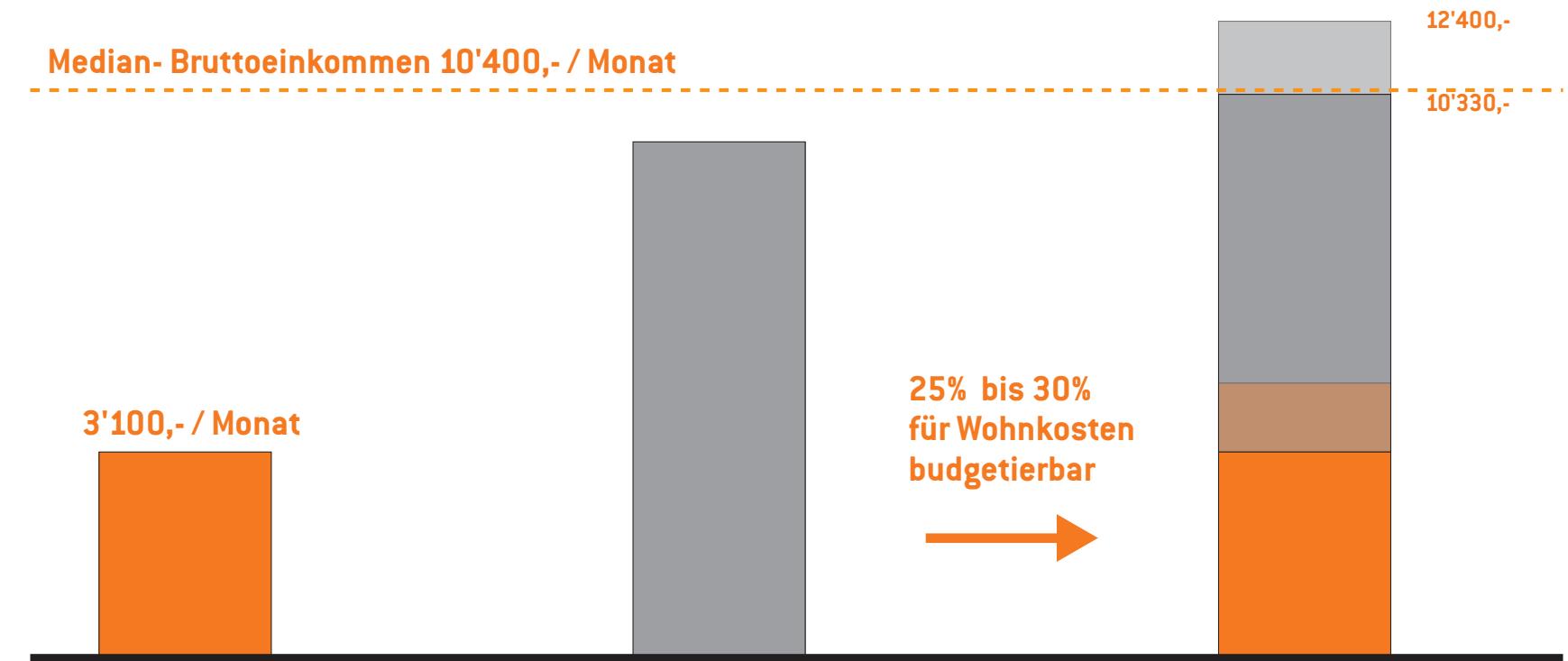
Belastbarkeit Mietszenario

Notwendiges Haushaltseinkommen für eine Standard- 4^{1/2}-Zi.-Neubauwohnung in der Stadt Zürich

Median- Mietzins
4^{1/2} Zimmer-Wohnung in ZH
2'900,- / Monat
+ 200,- NK ca. 3'100,- / Monat

Median-Bruttoeinkommen
125'000,- / Jahr
ca. 10'400,- / Monat

Erforderliches Bruttoeinkommen
lt. 25% - 30%-Regel
124'000,- bis 148'800,- / Jahr
10'330,- bis 12'400,- / Monat



04 Chancen & Risiken

Einstieg-Eigentumswohnungen: Zinsen statt Miete Die Käufersicht

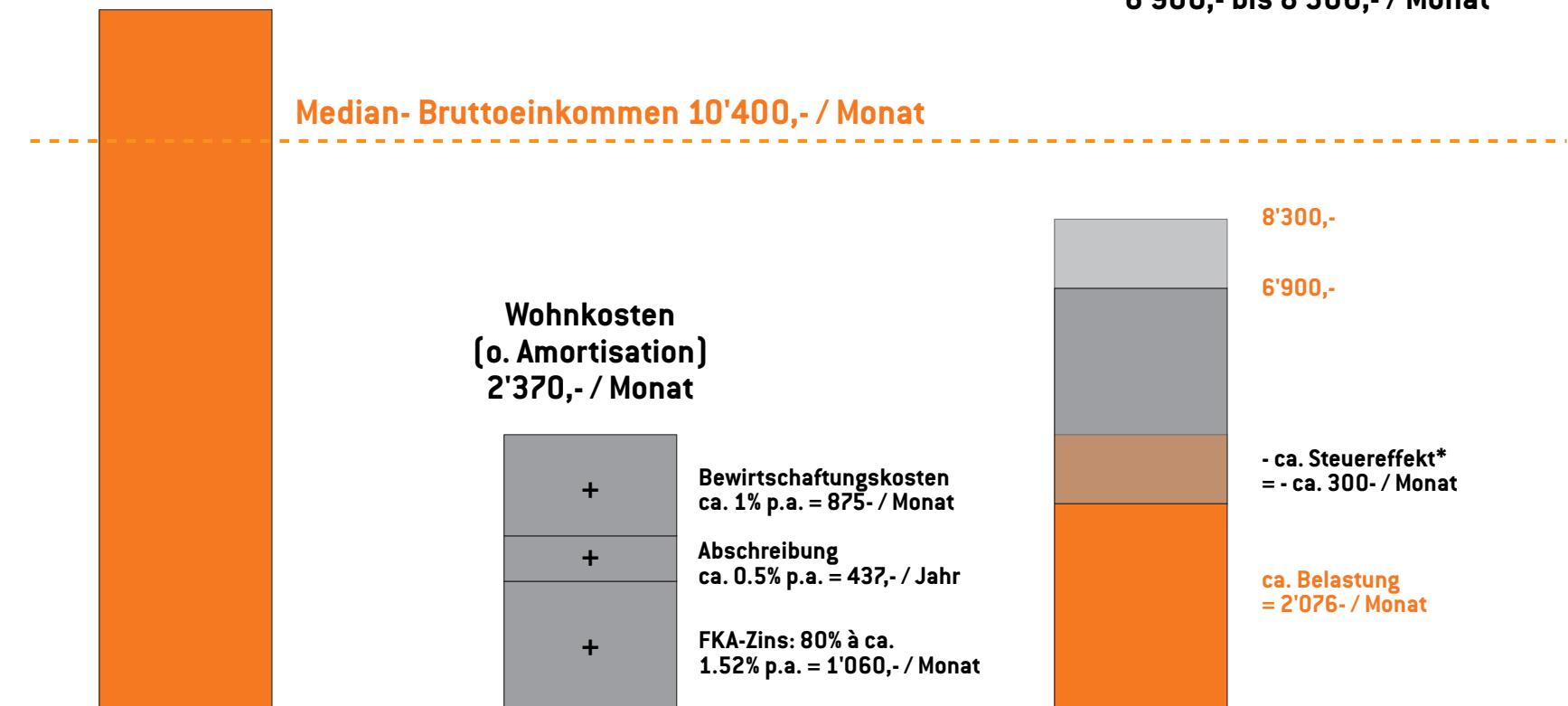
Belastbarkeit Kaufszenario

Notwendiges Haushaltseinkommen für eine Standard- 4^{1/2}-Zi.-Neubauwohnung in der Stadt Zürich

Median- Kaufpreis
4^{1/2} Zimmer-Wohnung in ZH
1'050'000,-

Median-Bruttoeinkommen
125'000,- / Jahr
ca. 10'400,- / Monat

Erforderliches Bruttoeinkommen
lt. 25% - 30%-Regel
83'000,- bis 99'600,- / Jahr
6'900,- bis 8'300,- / Monat



* n. Berechnung Vermögenszentrum (Eigenmietwertversteuerung abzüglich Steuerersparnis d. Verschuldung, abhängig v. Einkommen, etc.)

04 Chancen & Risiken

Einstieg-Eigentumswohnungen: Zinsen statt Miete Die Käufersicht

Steuereffekte beim Wohnungskauf

Ihre Eingaben		Ihr Resultat	
Finanzierungsbasis			
Anlagekosten/Kaufpreis	1050000	CHF	i
Ihr Eigenkapital	210000	CHF	i
Grenzsteuersatz in %	35	%	i
Jahre bis zur Pensionierung	30	Jahre	
1. Hypothek in % der Anlagesumme	40	%	
Zinssatz für die 1. Hypothek in %	1	%	i
2. Hypothek in % der Anlagesumme	40	%	
Zinssatz für die 2. Hypothek in %	2	%	i

Quelle: VZ Vermögenszentrum

04 Chancen & Risiken

Einstieg-Eigentumswohnungen: Zinsen statt Miete Die Käufersicht

Steuereffekte beim Wohnungskauf

Ihr Resultat			
	pro Jahr	pro Monat	
Nettowohnkosten (exkl. Amortisation/inkl.Steuereffekt)	26922	2243	CHF Details
Wohnkosten	37100	3091	CHF Details
Herleitung Steuerersparnis	3822	318	CHF Details
Eigenmietwert		29400	CHF <i>i</i>
Abzugspauschale		-5880	CHF <i>i</i>
Nettoeigenmietwert		23520	CHF
Steuerabzugsfähige Zinsen		-12600	CHF <i>i</i>
Veränderung des steuerbaren Einkommens		10920	CHF
Steuereffekt		3822	CHF

Quelle: VZ Vermögenszentrum

04 Chancen & Risiken

Prinzip Belastungstest

Welches Eigenheim können Sie sich leisten?

1 | 2 | **Ihre Situation**



Kaufpreis
CHF 1'000'000.-

Eigenmittel
CHF 200'000.-

Bruttoeinkommen
CHF 200'000.-

3

Notwendige Bankfinanzierung (maximal 80 %) 

80 %

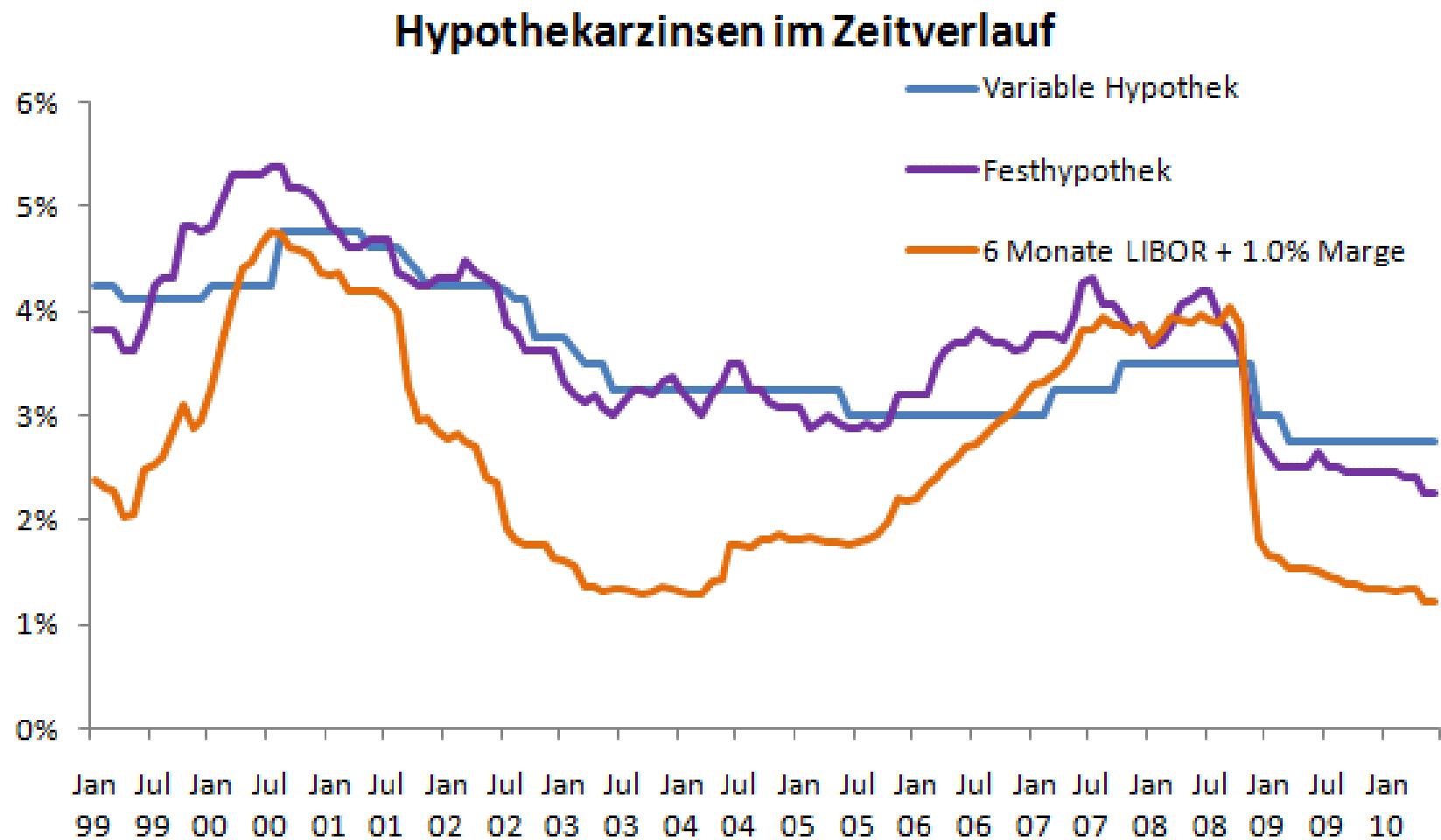
Jährliche Belastung (maximal 33 %) 

29 %

Das Verhältnis zwischen Ihren eigenen Mitteln und der notwendigen Bankfinanzierung liegt mit **80 %** im regulatorisch erforderlichen Bereich. Ihre jährliche Belastung beträgt **29 %** Ihres Bruttoeinkommens. Die langfristige Tragbarkeit ist gewährleistet, wenn die jährliche Belastung 33% nicht übersteigt. **Zur Berechnung werden nicht die aktuellen, sondern langfristig durchschnittliche Zinssätze verwendet (1. Hypothek 5.0 %, 2. Hypothek 6.0 %).** Die 2. Hypothek sollte dabei innerhalb von 15 Jahren amortisiert werden.

04 Chancen & Risiken

Historische Hypothekarzinsentwicklung Schweiz



Quelle: Finanzmonitor.com

04 Chancen & Risiken

Hinweise zur benoteten Übung am übernächsten Montag
(26MAR18)

- | schriftlich, 15 Min. Einführung/Fragen, 90 Min. Arbeitszeit
- | Einschreibung für Vorlesung = Prüfungsanmeldung
- | Taschenrechner mitnehmen
- | Keine Computer/Smartphones
- | Alle Vorlesungsfolien sind erlaubt!
-> Siehe Homepage: [http://www.bauprozess.arch.ethz.ch/
education/MSc/BauprozessOekonomie.html](http://www.bauprozess.arch.ethz.ch/education/MSc/BauprozessOekonomie.html) (Downloads)

