



Bestritten den HEV-Anlass (von links): Präsident Matthias Baumberger, Marcel Truninger, Thomas Schmid mit Trophäe, Severin Bäuerle und Ralph Bauert.

Bild: spa

Der Preis für Wohneigentum kennt nur eine Richtung

REGION Die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind 2025 erneut gestiegen. Besonders eigentümergefreundlich ist laut der Studie des regionalen Hauseigentümerverbands die Gemeinde Dinhard.

Je dunkler, je teurer. Zum fünften Mal hat der Hauseigentümerverband Winterthur und Umgebung seine Publikation zum Wohneigentum in der Region herausgegeben. Und zum fünften Mal hält Geschäftsführer Ralph Bauert fest: Die Preise steigen. Durchschnittlich sind es 3,5 Prozent bei den Häusern und 1,2 Prozent bei den Eigentumswohnungen.

Referenzobjekte sind ein 14-jähriges Einfamilienhaus mit 6,5 Zimmern, frei stehend und mit 500 Quadratmetern Fläche. Bei den gleichaltrigen Wohnungen sind es 4,5 Zimmer und 110 Quadratmeter Wohnfläche. In Brütten stiegen die Preise für ein Haus um über 11 Prozent, in Dinhard um fast 10 Prozent auf knapp 1,5 Millionen Franken. In der Grafik (www.andelfinger.ch) sind die beiden Gemeinden daher dunkel eingefärbt.

Hell ist es im Tösstal sowie in Weinländer Orten wie Truttikon oder Walthausen. Dort seien solche Objekte im vergangenen Jahr für 1,2 Millionen Franken zu haben gewesen, sagte Ralph Bauert am Dienstag in Winterthur, wo er seine 60-seitige Studie rund 350 Gästen vorstellte. HEV-Präsident Matthias Baumberger war es dann vorbehalten, den HEV-Award zu übergeben. Mit diesem kürt der Verband jene Gemeinde, die aus ihrer Sicht die besten Bedingungen für Wohneigentümerinnen und -eigentümer bietet.

Die anderen nicht vergessen

Für das Gemeinderat blickt Ralph Bauert neben der Preissteigerung für Objekte auf finanzielle Kennwerte wie den Steuerfuss, die Naherholungsgebiete sowie auf gesellschaftliche Komponenten wie Ärzte, ÖV und Kindertagesstätten. Als Gewinnerin steht dieses

Mal Dinhard zuoberst. Bei der Premiere des HEV-Awards 2022 war die Gemeinde noch Zweite hinter Rickenbach. Danach gewann zweimal Buch am Irchel und einmal Berg am Irchel.

«Toll, stolz, danke» stand auf dem A3-Blatt, das Gemeindepräsident Thomas Schmid am Rednerpult in die Luft hielt. Die Trophäe nehme er gerne mit und stelle sie im Gemeinderatszimmer auf. Wenn er an die Hauseigentümer denke, wolle er alle anderen aber nicht vergessen. «In einer Gemeinde lebt es sich dann gut, wenn sich alle vertreten fühlen», sagte er.

Die Hälfte wohnt im Eigentum

In Dinhard liegt die Wohneigentumsquote bei knapp zwei Dritteln und somit nah am höchsten Wert von 72 Prozent in Hettlingen. Mit 43 Prozent am tiefsten im Bezirk Andelfingen ist dieser Wert in Feuerthalen, aber immer

noch deutlich über dem kantonalen Schnitt von 32 Prozent. In der Region des HEV-Winterthur liegt die durchschnittliche Wohneigentumsquote bei knapp 55 Prozent.

In der Diskussion und Fragerunde kam der Eigenmietwert zur Sprache. Ralph Bauert sagte am Dienstag richtigerweise (siehe Beitrag rechts), er erwarte die Abschaffung im Sinne eines Kompromisses per 1.1.2029 – der Bund wolle 2028, die Bergkantone nicht vor 2030. Er empfehle daher, werterhaltende Investitionen bis dann zu tätigen. Ferner geht er davon aus, dass der Kanton Zürich darüber hinaus Abzüge für energetische Massnahmen zulassen wird. Und: Dies alles steigere den Wert einer Liegenschaft. Eine Senkung sei in den nächsten Jahren daher nicht zu erwarten. (spa)

HEV-Studie auf www.andelfinger.ch

Beim Heizungsersatz an Solarenergie denken

Dass jeweils über 300 Personen die HEV-Anlässe besuchen, liegt auch an den Vorträgen. Marcel Truninger von der Firma Elco sprach über den Heizungsersatz. In der Schweiz würden noch mehr als die Hälfte der 1,8 Millionen Gebäude mit Wohnnutzung mit Öl und Gas beheizt, sagte er. Und 130 000 noch rein elektrisch, was aber nur noch bis 2030 erlaubt sei.

Er zeigte, welche Überlegungen Eigentümerinnen und Eigentümer vor einem Ersatz allein anstellen können und was es zu beachten gibt. Bei Erdsonden zum Beispiel braucht es für die schweren Bohrgeräte eine Zufahrt zum Grundstück. Bei Luft/Wasser-Wärmepumpen spielt die Isolation des Gebäudes eine Rolle, und der Lärmschutz ist nach wie vor ein Thema. Eigentlich verunmögliche ein Bundesgerichtsentscheid aussen aufgestellte Anlagen, aber das wisse fast niemand, sagte er. Was er weiss: «Ein-

fach alte Heizung raus und neue rein geht nicht.»

«Lohnt sich Photovoltaik noch?», fragte Severin Bäuerle von der Firma Engitec rhetorisch und gab die Antwort gleich selber: «Ja, bei ganzheitlicher Betrachtung.» Er riet, lokale Energiegemeinschaften zu bilden, sogenannte LEG, die das neue Stromgesetz ermögliche und die dazu führen, Strom lokal zu nutzen. In seine Überlegungen gehören die Optimierung des Eigenverbrauchs, Batteriespeicher und ein Elektroauto. Dann rechne sich eine Anlage in den meisten Fällen, sagte er.

Zu den Investitionskosten nannten die beiden Referenten Richtwerte – Erdsonden 60 000 Franken, Wärmepumpe und Holzpellettheizung 40 000 Franken, Nah- und Fernwärme 25 000 Franken, Solaranlage 20 000 Franken – die jedoch stark variieren könnten. (spa)

Bodenpreis: Mal zwei

Mit einer Preissteigerung von elf Prozent für ein Einfamilienhaus kaputtet sich Brütten zum teuersten Pflaster in der Region des HEV Winterthur. 2,11 Millionen Franken kostet ein Referenzobjekt, nur in der Winterthurer Altstadt ist es noch leicht teurer. Stark gestiegen ist in Brütten auch der Baulandpreis. 2024 kostete ein Quadratmeter 1985 Franken, im Jahr 2000 waren es noch 691 Franken gewesen. Durchschnittlich hat sich der Bodenpreis in der Region in dieser Zeitspanne von 405 auf 885 Franken mehr als verdoppelt. Preise über 1000 Franken werden im Weinland laut der Studie in Flurlingen und Henggart bezahlt. In Flaach und Kleinandelfingen sind es rund 470 Franken, in Andelfingen 800. Der HEV Winterthur zählt 15 000 Mitglieder in den Bezirken Andelfingen, Pfäffikon und Winterthur. (spa)

Der Eigenmietwert ist ab 2029 Geschichte

BERN Ab dem Steuerjahr 2029 muss der Eigenmietwert auf selbst genutztem Wohneigentum nicht mehr versteuert werden. Das hat der Bundesrat beschlossen. Für die einen kommt die Umsetzung zu früh, für die anderen zu spät.

Ein halbes Jahr nach dem deutlichen Ja an der Urne schafft die Landesregierung Klarheit über die Inkraftsetzung der Reform der Wohneigentumsbesteuerung. Nach der Abstimmung hatte der Bund die Finanzdirektorenkonferenz der Kantone konsultiert. Die Kantone sollten genügend Zeit erhalten, um sich auf die Umstellung vorzubereiten, sagte Finanzministerin Karin Keller-Sutter (FDP) Ende September.

Die Regierungskonferenz der Gebirgskantone wollte die Abschaffung nicht vor Anfang 2030. Um Mindereinnahmen zu kompensieren, können die Tourismuskantone eine Objektsteuer auf Zweitliegenschaften erheben. Die Einführung einer Objektsteuer sei jedoch rechtlich und politisch wesentlich komplexer, als man dies im Abstimmungskampf habe wahrhaben wollen, machten die Gebirgskantone geltend.

Es gehe dabei nicht um Verzögerung, sondern um Sorgfalt. Wenn die Lösungen rechtlich nicht sauber abgestützt seien und ins bestehende Steuersystem eingefügt werden könnten, führe dies zu Angriffsflächen.

«Schlechter Aprilscherz»

Die Abschaffung des Eigenmietwerts hätte grundsätzlich schon per Anfang 2028 erfolgen können, wie der Bundesrat schreibt. Mit der Einführung ein Jahr später hätten die Kantone genügend Zeit, diese auf den gleichen Zeitpunkt hin auf kantonomer und/oder kommunaler Ebene umzusetzen.

Während die Gebirgskantone die Abschaffung des Eigenmietwerts per 2029 als zu früh taxieren, kritisiert der Hauseigentümerverband (HEV), dass die Einführung des neuen Steuerregimes zu spät erfolge. «Der HEV Schweiz ist über diesen schlechten Aprilscherz irritiert», hiess es in einer Mitteilung.

Kantone wie auch Gemeinden hätten noch nie Mühe bekundet bei der Einführung einer neuen Steuer. Wegen der Einführung einer kantonalen Liegenschaftsteuer auf Zweitliegenschaften die Abschaffung des Eigenmietwerts zu verzögern, sei «inakzeptabel, falsch und gefährlich».

Der definitive Entscheid, ob eine Objektsteuer eingeführt werden soll, ist in einigen Kantonen noch offen.

Abzüge entfallen grösstenteils

Mit der Inkraftsetzung des neuen Steuerregimes zum 1. Januar 2029 entfällt neben der Besteuerung des Eigenmietwerts auch der Abzug der Kosten für den Liegenschaftsunterhalt bei Bund, Kantonen und Gemeinden. Bei vermietetem oder verpachtetem Wohneigentum bleibt der Unterhaltskostenabzug erhalten.

Schuldzinsen bleiben nur noch im Verhältnis des Werts der vermieteten oder verpachteten Liegenschaften zum gesamten Vermögen abzugsberechtigt. Wer zum ersten Mal in der Schweiz ein Eigenheim erwirbt, profitiert von einem zeitlich und betragsmässig begrenzten Ersterwerberabzug für Schuldzinsen.

Bei der direkten Bundessteuer entfallen die Energiespar- und Umweltschutzabzüge. Die Kantone können diese weiterhin aufrechterhalten, wenn auch zeitlich begrenzt. (sda)

«Toll, stolz, danke.

In einer Gemeinde lebt es sich dann gut, wenn sich alle vertreten fühlen.»

Thomas Schmid, Gemeindepräsident Dinhard