



1

SCHICHTARBEIT

Von Grundbuchgebühren bis «Congé vente»: Ein Ratgeber zu Stockwerkeigentum, versteckten Kosten und Steuern

VON WERNER HUBER

1. HÄUSERSTAPEL

Geschosswohnung oder Einfamilienhaus? Das Terrassenhaus ist ein Zwischending. Dafür eignet sich auch die Form des Stockwerkeigentums – wie in diesem Beispiel in Zollikon (Ken Architekten und Ariane Dirlewanger, 2002).

2. WOHNUNG GRATIS ABZUGEBEN

Mit der Einführung der Marktwirtschaft in Russland schuf der Staat die Möglichkeit, Wohnungen zu privatisieren – ein Programm, das vor allem die Stadt Moskau nach Kräften förderte. Quasi gratis konnten die Moskauerinnen und Moskauer ihre Wohnungen in Besitz nehmen. Nur die Schreibgebühr war zu bezahlen. So wurden innert kurzer Zeit Millionen von Bewohnern zu Eigentümern. Im Alltag änderte sich dadurch wenig: Gas, Wasser und Unterhaltskosten sind von allen im Haus zu bezahlen. Gebäudehülle und die gemeinsam genutzten Teile bleiben weiterhin im Besitz der Stadt, die sich nur ungenügend darum kümmert.

3. DIE TEUERSTE DER WELT

57 Millionen Franken zahlte ein Festlandchinese für eine Wohnung in Hongkong. Pro Quadratmeter sind das 122'000 Franken – ein Rekordpreis. Die Wohnung bietet nicht nur einen prächtigen Blick über Hongkong, sie liegt auch in einem Stockwerk, das es eigentlich gar nicht gibt: im 68. Stock eines 45-geschossigen Wohnturms. Wie das geht? Um die Wohnung attraktiver zu machen, liess der Makler einfach einige Geschosse «ausfallen». Kein Wunder also, dass auf die 68. Etage gleich der 88. und letzte Stock des Hauses folgt.

4. DIE KEHRSEITE DER MEDAILLE

«Die Schweiz ein Land von Mietern», wird mit Blick auf andere Länder allenthalben gestöhnt. Tatsächlich könnte man neidisch werden, wenn man sieht, dass der Spitzenreiter Spanien eine Wohneigentumsquote von 86 Prozent aufweist und die EU-Ländern ebenfalls weit über 50 Prozent liegen. Dafür hat die Schweiz, was anderen Ländern fehlt: einen funktionierenden Mietwohnungsmarkt.

5. EIGENTUM MACHT SESSHAFT

Wer in eine Mietwohnung zieht, verlässt diese nach fünf bis sechs Jahren wieder, sagt die Statistik. Wer hingegen eine Eigentumswohnung kauft, bleibt rund elf Jahre. Noch treuer sind Besitzer von Einfamilienhäusern: Ein Wechsel findet hier durchschnittlich alle zwanzig Jahre statt.

6. VERBÄNDE UND VEREINE

Der Schweizer Stockwerkeigentümerversand (www.stockwerk.ch) wurde 1955 gegründet, um das Stockwerkeigentum auf Bundesebene einzuführen. Heute ist er laut Eigenwerbung «der erste Ansprechpartner für Fragen aller Art rund ums Stockwerkeigentum». Ein Verband, der sich eher an Einfamilienhausbesitzer oder Eigentümer grösserer Liegenschaften wendet, ist der Hauseigentümerversand HEV

Schweiz (www.hev-schweiz.ch). Schliesslich gibt es noch den Hausverein (www.hausverein.ch), der den haushälterischen Umgang mit Boden, klimafreundliches Bauen, gesundes Wohnen und faire Miet- und Nachbarschaftsverhältnisse fördert.

7. GEBÜHREN MIT EINBERECHNEN

Wer sich eine Eigentumswohnung kaufen will, muss mit mehr als nur dem ausgehandelten Kaufpreis rechnen. Handänderungssteuer und Grundbuchgebühren kommen dazu – je nach Ort zwischen 0,4 und 3,3 Prozent des Kaufpreises.

8. BETRIEBSKOSTEN

Wie in der Mietwohnung müssen in der Eigentumswohnung Nebenkosten berappt werden: Die gemeinsame Heizung, die Verwaltung, der Hauswart, der Kinderspielfeld und der Gärtner wollen finanziert sein. Das macht schnell 400 bis 500 Franken pro Monat aus. Damit auch grössere Reparaturen bezahlt werden können, wird ausserdem ein Unterhaltsfonds geüfnet, der jährlich bis zu 0,5 Prozent des Versicherungswerts der Wohnung beträgt.

9. CONGÉ VENTE

In den Neunzigerjahren war der Verkauf von bisherigen Mietwohnungen an die Bewohner in Verruf geraten. Immobilienfirmen kündigten damals ihren Mietern und boten ihnen die Wohnung zu überhöhten Preisen zum Kauf an. Heute ist «Congé vente» hingegen oft eine günstige Lösung, denn mit den tiefen Hypothekenzinsen kann es sich lohnen, die eigene Mietwohnung zu erwerben.

10. LITERATUR

Zum Thema Stockwerkeigentum gibt es einen Ratgeber des «Beobachters», der alle relevanten Themen behandelt. Mathias Birrer: «Stockwerkeigentum. Kaufen, finanzieren, leben in der Gemeinschaft», 38 Franken.



3



2

FOTO: WERNER HUBER



10