

Steueroase ganz billig

Günstiger wohnen als zur Miete und erst noch mehr Rechte? Dies verspricht eine neue **Wohnform**, die kürzlich im Kanton Schwyz umgesetzt wurde.

CARMEN SCHIRM-GASSER

Das Zehn-Familien-Wohnhaus, genannt «Hüöbli», liegt in einer ruhigen Seitenstrasse von Pfäffikon SZ. Das Gebäude stammt aus den 1950er Jahren, Seesicht gibt es keine, nur einen Blick auf die nahe gelegene Nachbarschaft. Das Innere des Mehrfamilienhauses entspricht dem Baustil der 1950er Jahre. Die 3,5-Zimmer-Wohnungen sind bescheidene 60 Quadratmeter gross, dafür frisch saniert, die Küche ist neu, das Bad ebenso, der Parkettboden strahlt in neuem Glanz. Die Eigentümer, die das Haus vor einem Jahr gekauft hatten, liessen sich nicht lumpen.

Im Hüöbli hat das Immobilien-Startup Pando Living ein neuartiges Wohnkonzept entwickelt. Es ist eine Mischung zwischen klassischer Miete und herkömmlichem Eigentum. Die Nutzerinnen und Nutzer, wie diese juristisch korrekt bezeichnet werden, wohnen im Hüöbli zehn Jahre lang und sind während dieser Zeit Quasi-Eigentümerinnen oder -Eigentümer. Das Ganze sei preiswerter und sicherer als eine Miete, so die Versprechen. Ist das wirklich so?

Wir sehen uns in Pfäffikon um. Am linken Ufer des Zürichsees gelegen, dicht bebaut, mit zahlreichen Industriebetrieben, ist das Dorf bekannt dafür, dass man hier die tiefsten Einkommenssteuern der Schweiz zahlt. Dementsprechend ziehen viele gut betuchte Menschen hierher. Der Wohnungsmarkt ist noch ausgetrockneter als in der nahe gelegenen Stadt Zürich. Auf dem Online-Inserateportal Immoscout24 sind gerade mal drei Mietwohnungen ausgeschrieben. In Pfäffikon eine Wohnung zu ergattern, gleicht einem Sechser im Lotto. Der Markt absorbiert alles – egal, wie klein, hässlich oder überbeutert die Wohnung auch sein mag.

Brigitte Giordano hatte so einen Sechser. Zumindest empfindet die 72-Jährige das so. Sie wohnt in einer 3,5-Zimmer-Wohnung im Hüöbli. Trotz strömendem Regen erscheint die lebenslustige Rentnerin im Büro von Pando Living, das zwei Strassen vom Hüöbli entfernt liegt. «Ich wohne gern im Hüöbli», sagt sie. «Es ist gemütlich und schön dort.» 2006 ist sie dort sesshaft geworden. Als das Haus vor zwei Jahren verkauft wurde, sei das ein Schock für sie gewesen. Sie habe fest damit gerechnet, dass die neuen Eigentümer das Haus abreißen würden, wie das eben so viele machten. Stattdessen kam man auf sie zu und unterbreitete ihr den Vorschlag, Nutzniesserin auf Zeit zu werden.

«Ein Sorglospaket für zehn Jahre»

Zuerst verstand sie das Modell nicht, also involvierte sie ihren Sohn. Er überzeugte sie schlussendlich. «Ich kann jetzt weitere zehn Jahre in der Wohnung bleiben, zu einem niedrigeren Zins als zuvor», sagt Brigitte Giordano und strahlt über das ganze Gesicht. Zudem sei sie jetzt Quasi-Eigentümerin, niemand könne sie rauswerfen. «Das ist ein Sorglospaket.» Was dann in zehn Jahren sei, ob sie noch fit sei, ans Altersheim denke oder überhaupt noch leben werde, stehe sowieso in den Sternen.

Schauen wir das Modell genauer an. Es basiert darauf, für einen befristeten Zeitraum eine Wohnung in der Nutzungszeit zu übernehmen, in diesem Fall für zehn Jahre. Das Nutzungsrecht erlischt am Ende der Nutzungsperiode. Ähnlich wie beim traditionellen Wohneigentum bedingt dies einen Grundbucheintrag, wo sämtliche Rechte, Pflichten sowie die Konditionen und Termine festgehalten werden. Während zehn Jahren geniesst der Nutzniesser oder die Nutzniesserin dabei eine eigentumsähnliche Rechtsstellung (deshalb der Ausdruck «Quasi-Eigentümer»).

Man kann die Wohnung vermieten, ohne nachzufragen. Der Nutzniesserin kann während zehn Jahren nicht gekündigt werden. Im Todesfall oder wenn jemand nicht mehr fähig ist, in der Wohnung zu wohnen, wird der Wert der Restlaufzeit zurück-

SO FUNKTIONIERT «QUASI-EIGENTUM»

Der Hauseigentümer verkauft das Nutzungsrecht an einer Wohnung für zehn Jahre (oder mehr). Die Nutzniesserin hat während zehn Jahren vergleichbare Rechte wie ein Stockwerkeigentümer, womit ihr nicht gekündigt werden kann und sie die Wohnung auch frei vermieten darf, ja sogar gewisse bauliche Massnahmen ergreifen kann. Die gesamten Wohnkosten sind tiefer als die Mietkosten am Markt. Dafür muss man vorab eine Einmalzahlung leisten. Der Eigentümer hat den Vorteil, eine frühzeitige Kapitalrendite zu realisieren und über zehn Jahre hinweg keine Leerstände und tiefere Betriebskosten zu haben. Dank fixen Nutzungszyklen ist es dem Eigentümer möglich, auf den natürlichen Gebäudezyklus Rücksicht zu nehmen und entsprechende Massnahmen risikofreier zu planen.

Die Nutzniesserin

- ▶ Wohnst günstiger als zur Miete (bis zu 25 Prozent).
- ▶ Hat mehr Rechte als ein Mieter, kann vermieten, kann an Stockwerkeigentümergeinschaften gehen, kann nicht gekündigt werden.
- ▶ Kann die Wohnsituation nach zehn Jahren verändern.
- ▶ Bindet weniger Kapital als bei Eigentum auf Dauer.
- ▶ Kommt nur für Unterhalt und Reparaturen auf.
- ▶ Hat keine steuerlichen Nachteile.

Der Eigentümer

- ▶ Realisiert eine frühzeitige Kapitalrendite und bindet weniger Eigenkapital, da ein Grossteil der Wohnerrträge zu Beginn der Nutzungsperiode bezahlt werden. Über die Einmalzahlungen kann der Eigentümer frei verfügen, sei es für eine Sanierung, sei es zur Reduktion der Hypothek oder für eine anderweitige Reinvestition.
- ▶ Muss sich während zehn Jahren nicht mit ständigen Mieterwechseln herumschlagen.
- ▶ Profitiert von reduzierten Betriebskosten aufgrund der eingeschränkten Unterhaltspflicht und eines tieferen Verwaltungsaufwands.
- ▶ Liegenschaftserträge sind für zehn Jahre gesichert.
- ▶ Zahlt keine Grundstückgewinnsteuer trotz Quasi-Veräusserung.
- ▶ Fördert bezahlbares Wohnen und schafft gesellschaftlich Mehrwert.
- ▶ Erfährt eine gewisse Komplexität betreffend die juristischen Aspekte und das Vertragswerk, das aufgestellt werden muss.



«Ich kann weitere zehn Jahre bleiben, zu einem niedrigeren Zins als vorher.»

Brigitte Giordano
Quasi-Eigentümerin

gezahlt. Die Unterhaltskosten der Wohnung gehen zulasten der Nutzniesserin, die Kosten für Instandhaltung und -setzung des Gebäudes zulasten des Eigentümers, beispielsweise Elektrifizierung, Gebäudehülle, Heizung oder Dachsanierung.

Das Nutzungsrecht wird mittels einer Einmalzahlung, fällig per Notariatstermin, erworben. Diese ist in der Höhe variabel, im Beispiel einer Wohnung im Hüöbli zwischen 20 000 und 100 000 Franken. Je höher die Einmalzahlung, desto geringer fallen die quartalsweisen Nutzungsgebühren aus und desto grösser wird das Sparpotenzial gegenüber einer Miete. Wir machen den Vergleich: Mit einer Einmalzahlung von 50 000 Franken zahlt man monatlich 1380 Franken. Verteilen wir die Einmalzahlung auf zehn Jahre, liegen die monatlichen Kosten bei 1800 Franken inklusive Nebenkosten. Verglichen mit dem marktüblichen Bruttomietzins von 2030 Franken spart man 230 Franken pro Monat oder 27 600 Franken über zehn Jahre hinweg. Im Extremfall einer Einmalzahlung von 100 000 Franken spart man bis zu 48 000 und lebt um 25 Prozent günstiger, als man das mit einer herkömmlichen Miete tun würde.

Ein weiterer Nutzniesser erscheint im Büro, Markus M. Der Vierzehnjährige möchte nicht mit Foto in der Öffentlichkeit auftreten, Auskunft zu seiner

neuen Wohnform wolle er jedoch gern geben, sagt er. Früher lebte der gebürtige Deutsche auf der anderen Seeseite in Stäfa. Als er einen Job in Luzern annahm, war das Zügeln nach Pfäffikon ein guter Kompromiss, zumal seine Frau in Zürich arbeitet. Die Annonce für die Wohnung sah er im Internet. Die Annonce für die Wohnung sah er im Internet. Mit einer Anzahlung von nur 50 000 Franken Quasi-Eigentümer werden? Das könne nicht seriös sein, habe er sich zuerst gedacht. Lange habe er «den Haken an der Sache» gesucht, jede Seite des Vertragsentwurfs mit Argusaugen begutachtet.

«Das Konzept hat mich schliesslich überzeugt», sagt er. «Es fühlt sich an wie Eigentum.» Und es löste gleich mehrere Dilemmas, in denen er steckte. Mietwohnungen in Pfäffikon sind sehr teuer – eine Wohnung zu kaufen, ist hingegen noch viel teurer. Jetzt habe er «Wohnsicherheit», wie er es nennt. Zehn Jahre lang muss er sich keine Gedanken machen. Doch am wichtigsten für ihn sei ein anderer Vorteil gewesen. Er habe nun die finanzielle Sicherheit, dass ihn keine Mietzins erhöhungen trifft und er mehr sparen könne. «Zehn Jahre sind für mich ein gerade noch überschaubarer Planungshorizont, und es ist gut, danach eine Neuorientierung machen zu können.»

Zehn Jahre keine Mieterwechsel

Das Hüöbli wird mittlerweile nur noch von Nutzniessern und Nutzniesserinnen bewohnt. Nebst Brigitte Giordano haben sich drei weitere ehemalige Mieter dazu entschieden, auf das Modell zu wechseln. Für die restlichen sechs Wohnungen wurden neue Bewohnerinnen und Bewohner wie Markus M. gesucht. Aktuell steht eine Wohnung noch leer. Für dieses Projekt musste Marco Feusi, Mitgründer von Pando Living, einiges an Überzeugungsarbeit leisten. Zahlreiche Kollegen hatten dem 38-Jährigen prophezeit, es sei nicht möglich, dieses Modell in der Schweiz aufzulegen, zu kompliziert, zu neuartig.

«Ich bin vom Nutzen für alle Beteiligten überzeugt», sagt Marco Feusi. Deshalb mache er weiter. Auch wenn er bislang von den Erträgen, die Pando Living abwirft, noch nicht leben kann und er und sein Geschäftspartner beide weiterhin in Nebenjobs tätig sind. Hürden hat er mittlerweile einige genommen. Als er unter der Hand erfuhr, dass das Hüöbli zum Verkauf steht, musste er innert kürzester Zeit ein verbindliches Kaufangebot abgeben. Mit seinem Partner zusammen schaffte er es, aus dem Freundes- und Bekanntenkreis sieben Personen zu gewinnen,

die als Aktionäre und Aktionärinnen für die eigens dafür gegründete Immobiliengesellschaft Hüöbli AG einstiegen, das Projekt finanzierten und nun Eigentümerinnen und Eigentümer des Hüöblis sind.

Die Mieteinnahmen sind zehn Jahre lang gesichert

Die nächste Herausforderung kam, als Feusi die Wohnungen auf den Markt brachte. Wie sollten diese auf den Online-Plattformen ausgeschrieben werden – unter Kauf oder Miete? Unter welchem Titel er sie auch bewarb, er musste Kritik einstecken, da zahlreiche Interessenten und Interessentinnen den Text gar nicht bis zum Ende lasen. Einige meldeten sich, um die Wohnungen via Airbnb zu vermieten. Das lehnte er ab. Den anderen Bewohnern und Bewohnerinnen zuliebe.

Das Hüöbli ist mittlerweile quasi ein Selbstläufer. Mit dem Vorteil für Pando Living und die Investoren, weniger Aufwand mit der Mieterschaft zu haben, keinen Stress durch ständige Mieterwechsel, bei denen jedes Mal achtzig Bewerbungen und mehr für eine Wohnung durchgesehen werden müssen. Die Wohneinnahmen für die nächsten zehn Jahre sind gesichert. Durch die Einmalzahlungen der Nutzniessenden ist nun auch Kapital für Sanierungen oder andere Projekte vorhanden. «Indem alle Nutzungsverträge am selben Tag enden, können wir wesentlich besser vorausplanen, was mit der Liegenschaft wann zu geschehen hat. In klassischen Mietliegenschaften hingegen sind beispielsweise Kernsanierungen um Weiten komplizierter und mit deutlich mehr Unsicherheit behaftet.»

Doch: Sind die Schweizerinnen und Schweizer wirklich bereit für dieses Wohnmodell? Es ist ein neues Konzept, das mit der seit Jahrhunderten in der Gesellschaft verankerten Sichtweise vom praktisch auf die Ewigkeit ausgelegten Wohneigentum kontrastiert.

«Wir erhalten regelmässig Anfragen, ob wir weitere, neuere und grössere Objekte im Angebot haben», sagt Marco Feusi. Die Nachfrage scheint ihn in seiner Arbeit zu bestätigen. Seine eigene Umfrage bei 444 Teilnehmenden zeigte, dass knapp 50 Prozent der Befragten offen wären für eine Alternative zum echten Eigentum. Herausfordernd wird es sein, andere Eigentümerinnen und Eigentümer von Renditeliegenschaften, die es seit Dekaden gewohnt sind, zu vermieten, von den Vorteilen zu überzeugen.



Der Flur wurde für die Quasi-Eigentümer saniert (links vorher, rechts nachher).



Die Küche wurde erneuert (links vorher, rechts nachher).



«Zehn Jahre lang sind die Einnahmen gesichert.»

Marco Feusi
CEO Pando Living

ANZEIGE

Swissquote Trading Day 2023

26. JANUAR

Ein Tag voller Chancen!

swissquote.com/sqtd

Werbung