



Aktien

So versteuert man
Dividenden aus dem
Ausland richtig 32

Hinterbliebenenrente

Viele Pensionskassen
bestrafen die Heirat
im Rentenalter 17



Steuererklärung

Antworten auf die
wichtigsten Fragen
der Leserschaft 30

Inklusive
Rechts- und
Geldberatung

Seite 35



So kommen Sie zum besten Hauskredit

Hypothekenvermittler: K-Geld zeigt, was Eigenheimbesitzer beim
Vergleich der Offerten beachten müssen | Seite 6





10

Baubahnahme

So prüfen
Experten eine
neue Wohnung



15

Pensionskassen

Zinsobergrenze
auf Kosten der
Versicherten



18

Erneuerungsfonds

Mickrige Zinsen
für Stockwerk-
eigentümer



ISTOCK(3)/MICHAEL WÜRTENBERG

26

Internetbroker

Anleger verliert
mit Investment fast
200 000 Franken

INHALT

AKTUELL

- 6 **Hauskredit:** Offerten von Hypovermittlern im Vergleich
- 9 **Autoversicherung:** Höhere Prämie nach Kantonswechsel
- 10 **Neubau:** So läuft die Abnahme einer neuen Wohnung
- 13 **Crypto Pioneers:** Aktien mit hohem Verlustrisiko für Anleger
- 14 **Todesfall:** Einige Pensionskassen zahlen Restkapital aus
- 15 **Pensionskassen:** Zinsobergrenze auf Kosten der Versicherten
- 17 **Partnerrente:** Heiratsstrafe für Rentner bei Pensionskassen
- 18 **Stockwerkeigentum:** Mickrige Zinsen für Erneuerungsfonds
- 26 **Anlage:** Mit Investment bei der Fintana viel Geld verloren
- 28 **ETF:** Trotz gleichem Aktienindex kann die Rendite variieren
- 30 **Steuererklärung:** Experten beantworten Leserfragen
- 32 **Quellensteuer:** Das gilt bei Dividenden ausländischer Aktien

SERVICE

- 21 **Zahlen und Fakten:** Renditen von Indexfonds, Vergleich der besten Konto- und Hypozinsen

BERATUNG

- 35 **Geldberatung:** Das gilt steuerlich bei der Weiterführung von 3a-Vermögen als Wertschriften, Auszahlung der AHV auf ein Konto im Ausland, Gold-ETF als Alternative zu physischem Gold

RUBRIKEN

- 4 Impressum
- 5 Glosse
- 20 Porträt
- 25 Neue Gerichtsurteile
- 26 Auf einen Blick
- 30 Buchtipp
- 32 Gewusst?
- 40 Leserbrief
- 42 Ausland

Bauabnahme: «Hier wurde nicht

Beim Bauen können Fehler passieren. Darum ist die Abnahme einer neuen Wohnung sehr wichtig. Mängel verspätet zu rügen, hat oft massive finanzielle Folgen. K-Geld begleitete einen Bauexperten bei der Prüfung einer neuen Eigentumswohnung.

Freitag 20. März, am Stadtrand von Kloten ZH. Angestellte eines Gartenbauunternehmens gestalten gerade die Umgebung eines neu erstellten Mehrfamilienhauses. Die Bauarbeiten am Gebäude scheinen mehr oder weniger beendet zu sein. Bald ziehen die ersten Bewohner ein. Andrea und Marco Fontana (Namen geändert) und ihre kleine Tochter wollen in einer Woche aus dem Aargau in ihre neue 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung in Kloten ziehen.

Heute steht die Vorprüfung der Wohnung an. Das Ehepaar kennt sich mit Bauarbeiten nicht aus. Darum hat es zur Unterstützung den unabhängigen Bauexperten Othmar Helbling aus Rapperswil-Jona SG beigezogen. Er kennt sich aus mit Baunormen und hat ein geübtes Auge für allfällige Mängel. So hilft er dem Paar, dessen Rechte durchzusetzen und mögliche Folgekosten zu vermeiden. Der Bauherr lässt sich durch den Bauleiter einer Baumanagementfirma aus dem Zürcher Oberland vertreten.

Beim Rundgang durch die Wohnung bemängelt das Ehepaar Fontana vor allem die vielen Spalten, Risse und Unregelmässigkeiten

im Verputz. Ein paar Mal gibt Helbling dem Paar recht und verlangt eine Ausbesserung. Mehrmals meint er allerdings, die Mängel seien zwar unschön, aber noch innerhalb der Toleranz.

Mängel beim Verputz des Cheminées

Sehr problematisch findet der Bauexperte einen anderen Bereich: Der Verputz des Cheminées geht fast nahtlos in die angebaute Wand über. Hier treffen unterschiedliche Baumaterialien aufeinander, was früher oder später zu einem unkontrollierten Riss zwischen Cheminée und



Wohnungsterrasse: Bauexperte Othmar Helbling entdeckt einen Spalt in der Fassade

MICHAEL WURTENBERG

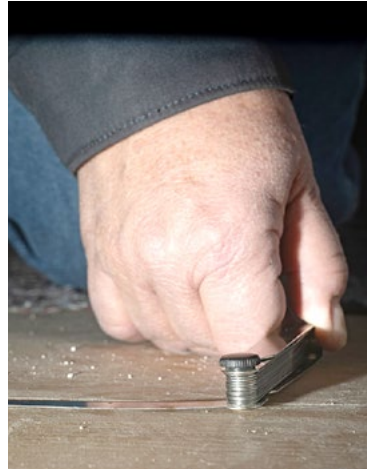


Das neu erbaute Mehrfamilienhaus in Kloten ZH

Wand führe. «Das ist technisch falsch gemacht. Das muss man nicht akzeptieren», sagt Helbling. Sein Vorschlag: die ganze Wand neu verputzen und eine kleine Fuge zwischen Cheminée und Wand setzen. Damit liesse sich auch ein hässlicher Flick an der Wand wegen einer irrtümlich installierten Steckdose beheben.

Die Fontanas und der Bauleiter sind mit dieser Lösung einverstanden. Er notiert sich die zu behebbenden Mängel laufend auf einem Notizblock. Hinzu kommen zum Beispiel ein schräg montierter Lüftungsschlitz, eine durchhängende Schiebetür bei der Terrasse, eine teilweise be-

gut gearbeitet»



Rundgang durch die Wohnung: Qualität der Küche und des Parkettbodens begutachtet

schädigte Küchenfront und fehlende Kittfugen im Bad.

Othmar Helbling ist seit 22 Jahren als Bausachverständiger unterwegs. In dieser Zeit habe er erlebt, dass die handwerkliche Qualität deutlich abnahm, sagt er. Er führt das auf einen Mangel an Fachkräften zurück, aber auch auf den hohen Termindruck bei den Bauhandwerkern.

Beim Parkett muss der Bodenleger nachbessern

Ein Beispiel dafür ist der Parkettboden der neuen Wohnung: Helbling bemerkt eine Unebenheit zwischen Wohnzimmer und Waschraum. «Differenzen von über 0,2 Millimeter muss der Bodenleger nachbessern», erklärt er. Als der Experte mit seinem Abstandsmesser noch an anderen Stellen nachmisst, stellt er fest, dass im Wohnbereich an mindestens einem Dutzend Stellen die Toleranz überschritten wurde. «Hier wurde nicht gut gearbeitet», sagt Helbling. Damit stellt sich nun die Frage, ob sich

die mangelhaften Stellen korrigieren lassen oder ob es einfacher ist, gleich den ganzen Parkettboden zu ersetzen.

Helbling weiss aus Erfahrung, dass Stockwerkeigentümer bei

der Baukontrolle auf ihre Wohnung fixiert sind. Doch der Aussenbereich ist ebenso wichtig. Denn die meisten kostspieligen Schäden entstehen durch Wasser – es dringt oft von aussen ein.

Deshalb hat der Experte auch ein Augenmerk auf die direkte Umgebung der Wohnung. Entwarnung geben kann er bei den Fensterbänken. Diese sind korrekt abgedichtet. Das sei heutzutage nicht mehr selbstverständlich, kommentiert Helbling.

Probleme sieht er aber bei der Entwässerungsrinne von Aussen- und Terrassentür: Dort fehlen die Anschlüsse, damit das Wasser ablaufen kann. Er entdeckt auch einen Spalt in der Fassade, durch die Wasser eindringen kann. «Der Wasserschaden tritt vermutlich erst in fünf oder mehr Jahren ein. Aber besser, man repariert das jetzt», so der Experte. Kritik übt er auch an der schwarzen Noppenplastikfolie, die zwischen der Hausfassade und dem Erdreich

Weiter auf Seite 12

Bauabnahme: Wichtiger Termin für die Bauherrschaft

Nach der Fertigstellung einer Wohnung oder eines Hauses muss eine Bauabnahme durch den Bauherr oder den Käufer stattfinden. Mit der Abnahme übergibt das Bauunternehmen das Gebäude mit allen Rechten und Pflichten der Bauherrschaft.

Die Abnahme gibt der Bauherrschaft die Möglichkeit, Baumängel zu erkennen und zu beanstanden. Alle Mängel sollte man schriftlich in einem Mängelprotokoll festhalten. Die Vertragsparteien vereinbaren Fristen zum Beheben der Mängel oder allenfalls eine Preisminderung. Oft fin-

det vor der eigentlichen Abnahme eine Vorabnahme oder Vorprüfung statt. So bleibt den Handwerkern genug Zeit, Mängel schon vor der Bauabnahme zu beheben.

Bei der Abnahme stehen in der Regel Laien Bauprofis gegenüber. Deshalb kann es für die Käufer sinnvoll sein, einen unabhängigen Experten beizuziehen. Dieser kann Mängel erkennen, die dem Käufer verborgen bleiben, und ihn beim Durchsetzen seiner vertraglichen Ansprüche unterstützen. Unabhängige Sachverständige findet man etwa über die Kammer Unabhängiger Bau-

herrenberater (www.kub.ch). Ein Berater für die Abnahme einer Wohnung kostet 800 bis 1000 Franken. Bei einem Einfamilienhaus sind es laut dem Bauexperten Othmar Helbling rund 1200 Franken.

In der Regel beginnen die Garantie- und Verjährungsfristen nach der Bauabnahme. Seit diesem Jahr gilt gemäss Obligationenrecht: Jeder neu entdeckte Mangel muss spätestens innert 60 Tagen gemeldet werden. Bei Mängeln besteht ein Recht auf kostenlose Nachbesserung. Die gesetzliche Verjährungsfrist beträgt fünf Jahre.

verläuft. Die Norm habe vor fünf Jahren geändert. Das sei heute so nicht mehr zulässig, erklärt Helbling dem Bauleiter.

Nach gut zwei Stunden ist die Vorprüfung abgeschlossen. Das Ehepaar Fontana ist besorgt. «Es macht mir mega Bauchweh, wenn ich sehe, was bis zum Einzugs-termin in einer Woche noch alles ausgebessert werden sollte», sagt Andrea Fontana. Der Bauleiter beruhigt das Paar. Bis zum Einzug sei noch genügend Zeit, die meisten Mängel zu beheben. Lediglich der Ersatz der Küchenfronten sei wegen der langen Lieferfristen nicht möglich. Und natürlich werde der ganze Aus-senbereich nicht bis dahin fertig.



Wandverputz: Laut dem Experten technisch mangelhaft

Etwas gereizt zeigen sich die Fontanas auch wegen der Vielzahl der Mängel. Sie bezahlen für die Wohnung 1,5 Millionen Franken – und bekämen dafür qualitativ schlechte Arbeit, monieren

sie. Experte Helbling relativiert: Die Mängel würden sich im üblichen Rahmen bewegen. Aussergewöhnlich sei einzig der fehlerhafte Parkettboden.

Thomas Lattmann

BUCHTIPP

Die eigenen vier Wände

Bauen, kaufen, finanzieren: Die wichtigsten Tipps für Bauherren und Wohneigentümer im «K-Tipp»-Ratgeber **Die eigenen vier Wände**. Zu bestellen auf Seite 34 oder auf Kgeld.ch.



ANZEIGE



So legen Sie den richtigen Verkaufspreis für Ihre Immobilie fest

Der erfolgreiche Verkauf einer Immobilie hängt von vielen Faktoren ab. Das Maklerunternehmen Neho gibt Ihnen wertvolle Ratschläge für den bestmöglichen Verkauf. Erhalten Sie fünf Tipps, wie Sie den richtigen Preis für Ihre Immobilie festlegen.

1. Notieren Sie die Eckdaten Ihrer Immobilie Faktoren, die sich direkt auf den Wert auswirken.

Der Preis Ihrer Immobilie sollte anhand ihrer Eigenschaften festgelegt werden: Anzahl der Zimmer, Wohnfläche oder das Baujahr. Auch die Lage und der Ausbaustandard sind **2. Nutzen Sie Online-Bewertungen** Online-Bewertungen sind schnell und einfach zu benutzen, aber nicht

vollständig. Sie können Ihnen aber eine erste Vorstellung vom ungefähren Wert Ihrer Immobilie liefern, bevor Sie eine Maklerin oder einen Makler mit der Bewertung vor Ort beauftragen.

3. Vergleichen Sie Ihre Immobilie mit ähnlichen Objekten

Wir empfehlen Ihnen, sich das Angebot an inserierten Immobilien in Ihrer Nähe anzusehen. Damit erhalten Sie einen Einblick in die Erwartungen der Käufer und die Marktdynamik in Ihrer Gegend.

4. Bewahren Sie einen kühlen Kopf

Wahrscheinlich haben Sie eine besondere Bindung zu Ihrer Immobilie, weil Sie darin viele Erinnerungen gesammelt haben. Versuchen Sie trotzdem, so neutral wie möglich über die Vorzüge und Mängel Ihrer Immobilie zu urteilen und aus Sicht der potenziellen Käufer zu denken.

5. Holen Sie sich Hilfe von einer Fachperson

Als erfahrene Makler wissen wir, welche Merkmale Ihrer Immobilie einen Einfluss auf ihren Wert haben. Ausserdem führen wir eine Markt-

analyse der Angebots- und Nachfragesituation an Ihrem Standort durch, um den aktuellen Marktwert Ihrer Liegenschaft präzise zu schätzen. Gerne beraten wir Sie auch nach dem Bewertungstermin persönlich, um gemeinsam mit Ihnen den richtigen Angebotspreis festzulegen.



BE	031 528 05 00
BS	061 588 05 00
LU	041 588 08 00
SG	055 588 04 00
ZH	043 588 01 00

gruezi@neho.ch
neho.ch

Weitere lokale Telefonnummern finden Sie auf unserer Website.



Scannen Sie den QR-Code und bewerten Sie Ihre Immobilie kostenlos.