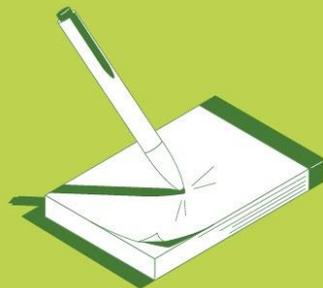


# Die nachhaltige Bank im Thurgau. Logisch, TKB.

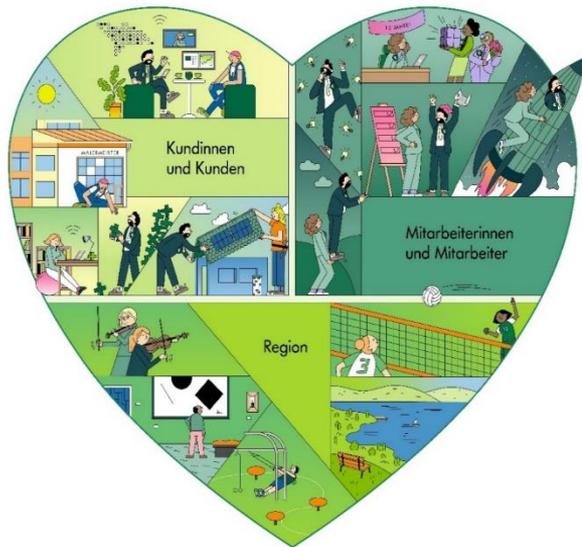


**NACHHALTIG SANIEREN UND FINANZIEREN**  
OLIVER BAMERT GEWERBEKUNDENBERATER

Immozionale Thurgau, Februar 2024



# HERZLICH WILLKOMMEN SIE LIEGEN UNS AM HERZEN



## **Oliver Bamert**

Berater Gewerbekunden

Seit mehr als 10 Jahren als Betriebswirtschafter mit eidg. Diplom in der Bankbranche im Kanton Zürich und Thurgau tätig.

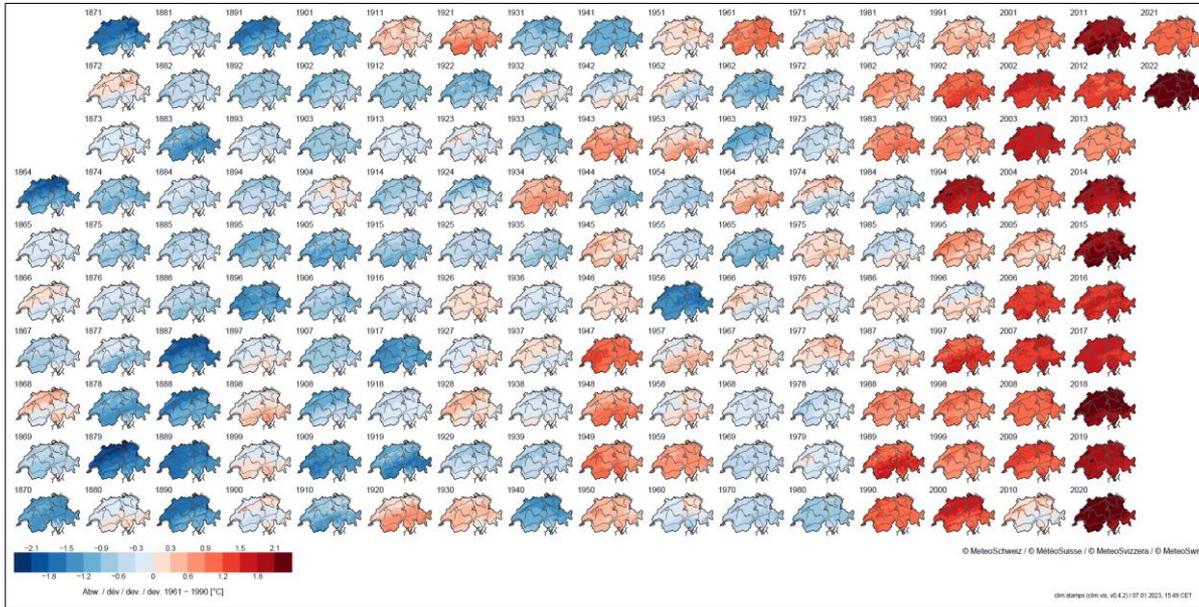
In der Freizeit verbringe ich meine Zeit mit meiner Familie.

# AGENDA

- 
- 1 Nachhaltig sanieren**
  - 2 Nachhaltig finanzieren**
  - 3 Steuerpraxis**
  - 4 Hypothekmöglichkeiten**
  - 5 Fragen und Kontakt**
-

# 1 NACHHALTIG SANIEREN

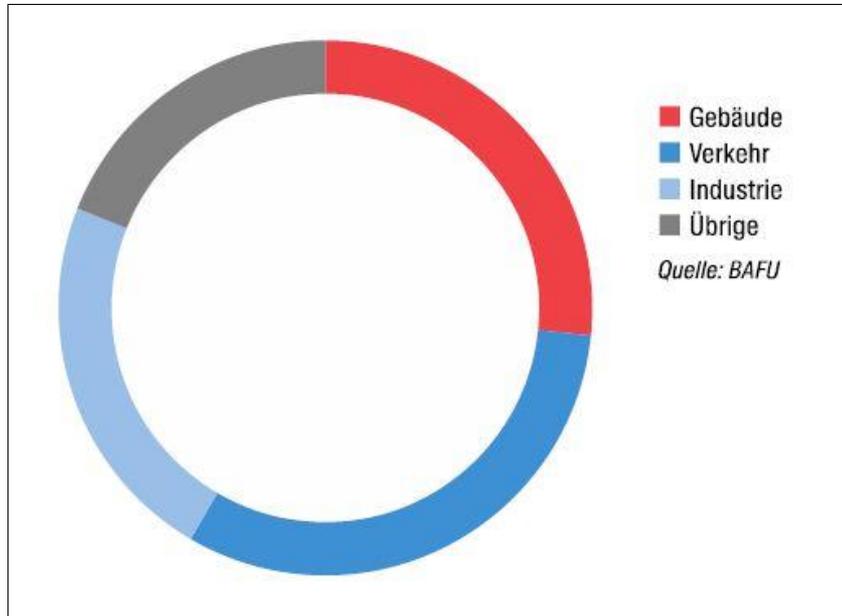
# NACHHALTIG SANIEREN AUSGANGSLAGE (KLIMAERWÄRMUNG)



Temperaturabweichungen vom Jahresmittelwert  
Quelle: Meteo Schweiz

- Temperaturabweichungen vom Jahresmittelwert (CH, seit 1864)
- Schweiz **doppelt betroffen**
  - CH +2°C
  - Global + 0.9°C
- CO<sub>2</sub>-Zielerreichung bis 2050: **Netto-Null**
  - Prioritäres Ziel des Bundes
  - pro Jahr ca. 30'000 fossile Heizungen zu ersetzen.
- Jedes Verbleiben bei einer fossilen Heizung ist eine verpasste Chance für die nächsten 20 Jahre.

# NACHHALTIG SANIEREN AUSGANGSLAGE (CO2-AUSSTOSS)



CO2-Emissionen der Sektoren gem. CO2-Verordnung  
Quelle: BAFU

- **26%** der CO2-Emissionen **durch Gebäudesektor** verursacht
  - Fast 4 von 5 Gebäuden wurden vor 1990 erbaut
  - Sanierungsrate beträgt lediglich 1% momentan
  - Fast zwei Drittel der Gebäude mit fossilen Heizsystem betrieben
- > THG-Reduktionspotenzial riesig (CH)!**

# NACHHALTIG SANIEREN AUSGANGSLAGE (VERANTWORTUNGEN)



Klimaziele



Investitions- und  
Finanzierungsbedarf



Anforderung an  
Finanzplatz Schweiz

12.9 Mia / Jahr



83% durch  
Banken



# NACHHALTIG SANIEREN

## AUSGANGSLAGE (STEUERELEMENTE)



### **International:**

- Pariser Klimaabkommen
- 17 UN-Nachhaltigkeitsziele (SDG)
- ...



### **National (CH):**

- Langfristige Klimastrategie der Schweiz (**Netto-Null-Ziel**)
- Bundesverfassung / Energiegesetz
- ...



### **Kantonal (TG):**

- Gesetz über die Energienutzung (ENG)
- Förderprogramm Energie 2024 / Kant. Steuerpraxis
- ...



### **Kommunal:**

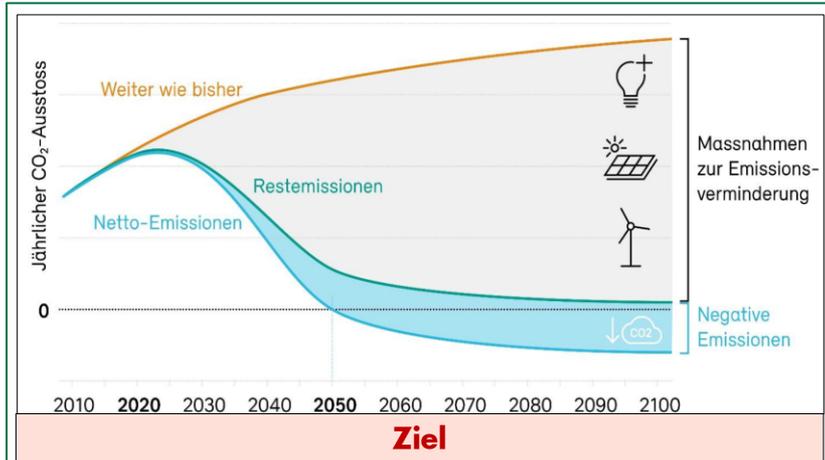
- Kommunale Förderprogramme (z.B. Stadt Weinfelden)
- Kommunale Baureglemente
- ...



### **Fachvereinigungen:**

- Richtlinien einzelner Branchen- und Fachvereinigungen (z.B. Swiss Banking)
- ...

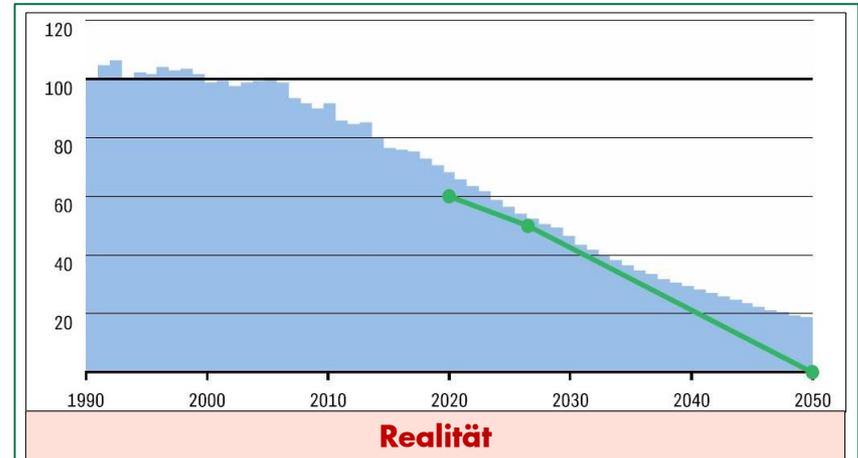
# NACHHALTIG SANIEREN AUSGANGSLAGE (AKTUELLE SITUATION)



## Netto-Null Ziel 2050:

- Beschluss Bundesrat vom 28. August 2019
- Klimastrategie 2050 zeigt Weg zum Ziel auf
- Reduktionsziele (KIG):

82%	bis 2040 ggü. 1990
100%	bis 2050 ggü. 1990



## Aktuelle Situation:

- 30% Reduktion ggü. 1990 im Jahr 2021 erreicht
- Anstieg um 11% ggü. 2020
- CO<sub>2</sub>-Emissionen ohne zusätzliche Massnahmen bis 2050 noch ca. 20% (gem. Referenz "weiter wie bisher")

# 2 NACHHALTIG FINANZIEREN

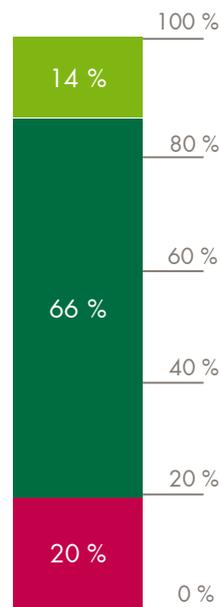
# NACHHALTIG FINANZIEREN

## GRUNDLAGEN FINANZIERUNG



Anlagekosten/Kaufpreis	CHF	900'000
Eigenkapital 20 % von CHF	- CHF	180'000
Fremdkapital	CHF	720'000
1. Hypothek 66 % von CHF	CHF	590'000
2. Hypothek 14 % von CHF	CHF	130'000

innert 15 Jahren bzw. bis zur Pensionierung amortisieren (was zuerst eintrifft)



Die langfristige Tragbarkeit basiert auf dem jährlichen Bruttoeinkommen (Lohn, AHV-Rente, Pensionskassen-Rente, Vermögensverzehr).

Die Kosten (Hypothekarzinsen mit kalkulatorisch 5 %, Amortisation und Nebenkosten von 0.7 % bis 1 % des Verkehrswertes) dürfen nicht höher als 33 % des Bruttoeinkommens sein.

# NACHHALTIG FINANZIEREN

## MODERNISIERUNG: FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN

### Eckwerte

CHF 400'000.00 Hypothek (bestehend)

CHF 725'000.00 Verkehrswert (nach Umbau)

CHF 580'000.00 Finanzierung max. 80 %

CHF 400'000.00 bestehende Hypothek

**CHF 180'000.00 Erhöhung Hypothek**

CHF 250'000.00 Umbaukosten

CHF 180'000.00 Erhöhung Hypothek

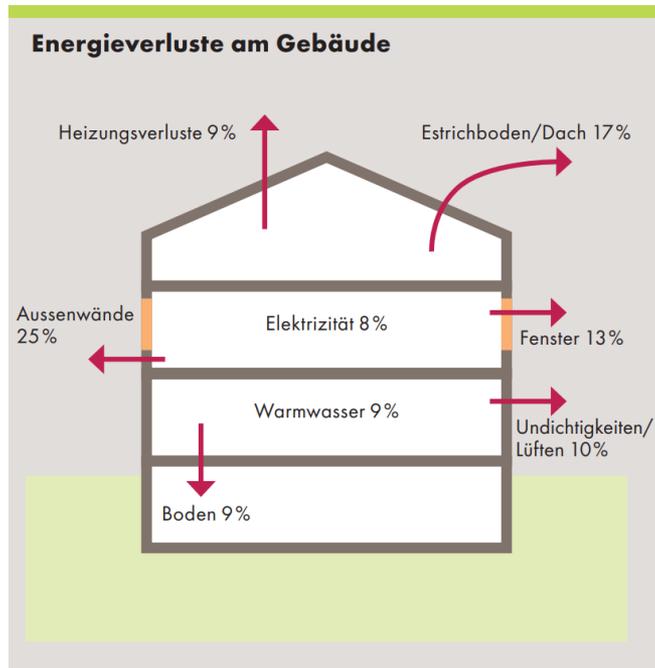
**CHF 70'000.00 erforderliche Eigenmittel**



**Vorher-Nachher:  
Doppel-EFH in  
Basadingen**

# NACHHALTIG FINANZIEREN

## EXKURS GEBÄUDEMODERNISIERUNG

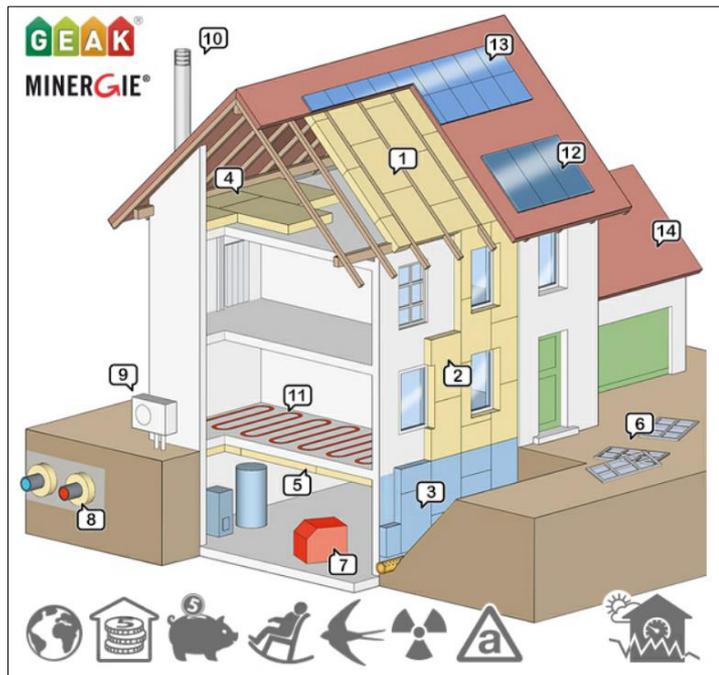


Grössenordnung der Energieverluste in einem EFH  
Quelle: Energie Schweiz

- Total Verluste der zugeführten Energie für Heizung, Warmwasser und Elektrizität
- Energiesparpotenzial bei nicht sanierten Gebäuden bei 50% und mehr
- Zusätzlicher Wohnkomfort bei umfassender Sanierung
- Wertverlust des Gebäudes von jährlich 1-2% der ursprünglichen Baukosten
- Nur noch 50% des Wertes in 50 Jahren wenn keine Investition

# NACHHALTIG FINANZIEREN

## EXKURS GEBÄUDEMODERNISIERUNG



Lösungsansätze zur energetischen Gebäudemodernisierung

### Effizientere Gebäudehülle ("Königsweg")

- "Ursachenbekämpfung"
- Minimierung des Energiebedarfs
- Hohes Energieeinsparpotenzial
- kostenintensiv

-> Kosteneinsparung aufgrund reduziertem Energiebedarf

### Anpassung Gebäudetechnik ("CO2-Reduktion jetzt")

- "Symptombekämpfung"
- gleichbleibender Energiebedarf
- Hohes CO<sub>2</sub>-Einsparpotenzial
- kostenschonender

-> Kosteneinsparung aufgrund reduzierten Energiekosten

# EIGENHEIM ERWERBEN IM RENTENALTER WIE BEURTEILT DIE BANK EINE FINANZIERUNG?

## Wunsch

Kauf einer Eigentumswohnung in Frauenfeld,  
gut angebunden an ÖV, altersgerechter Ausbau,  
Kunden: Ehemann 69 Jahre, Ehefrau 67 Jahre

## Finanzielle Situation

AHV gemeinsam CHF 42'000.00

Rente Ehemann CHF 24'000.00 (Pensionskasse)

Total Einkommen CHF 66'000.00 (CHF 5'500.00/Mt.)

## Vermögen gemäss Steuererklärung

CHF 350'000.00



**Wir sind in allen  
Lebensphasen für Sie da!**

# EIGENHEIM ERWERBEN IM RENTENALTER

## TRAGBARKEITSRECHNUNG

### Finanzierung

Kaufpreis	CHF 550'000.00
./. Eigene Mittel	<u>CHF 185'000.00</u>
Hypothek	<u>CHF 365'000.00</u>



Maximal-Belehnung 66%  
bei Erreichen des  
ordentlichen Rentenalters  
→ Eigenmittel 34%

### Tragbarkeitsberechnung

Hypothek 5%	CHF 18'250.00
Nebenkosten 1%	<u>CHF 5'500.00</u>
Total Kosten	<u>CHF 23'750.00</u>

Einkommen CHF 66'000.00 + Kapitalverzehr CHF 7'200.00 =  
Total Einkommen CHF 73'200.00 / Kosten CHF 23'750.00

→ **Tragbarkeit mit 32.40% gegeben**

# EIGENHEIM LÄNGER GENIESSEN WAS MACHT DIE TKB?

Wer seine Hypothekarschuld bis zur Pensionierung teilweise oder ganz zurückbezahlt hat, kennt die Situation:

- Ein grosser Teil des Vermögens steckt im Eigenheim und steht nicht fürs tägliche Leben oder für grössere Anschaffungen und Investitionen zur Verfügung.



- Die Thurgauer Kantonalbank bietet mit der Immo-Rente eine Lösung: Sorglos in den neuen Lebensabschnitt – wir begleiten Sie dabei!

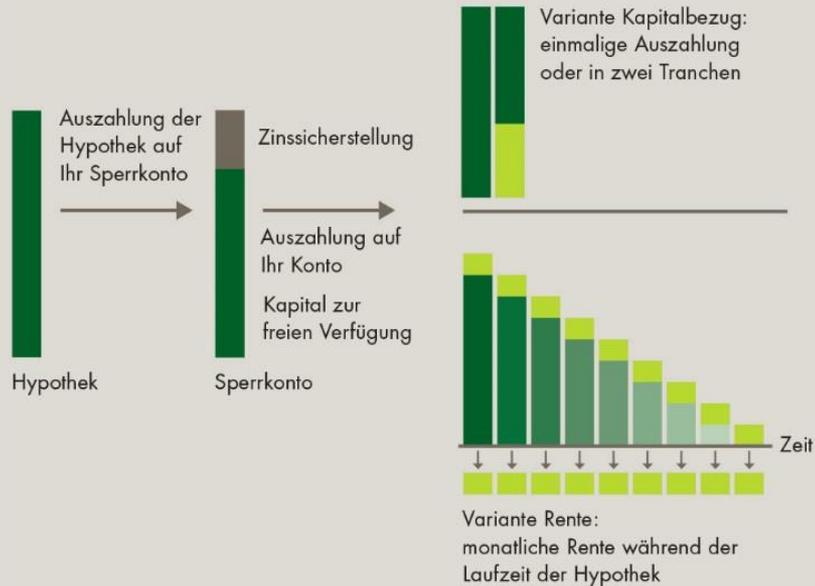


**Von den Ersparnissen im Eigenheim leben, ohne es zu verkaufen: Mit der Immo-Rente bleibt das Haus im Alter tragbar.**

# IMMO-RENTE

## KAPITALBEZUG ODER RENTE?

### Wie funktioniert die Immo-Rente?



# 3 STEUERPRAXIS

# STEUERPRAXIS

## LIEGENSCHAFTSUNTERHALT

- Aufwendungen, welche der **Erhaltung der liegenschaftlichen Werte** dienen:
  - Unterhaltskosten
  - Kosten für Energiesparen und Umweltschutz
  - Kosten für die Versicherung von Liegenschaften
  - Liegenschaftsteuer
  - Denkmalpflegerische Arbeiten (im Einvernehmen mit Behörden oder angeordnet)
- Unterscheidung zwischen **werterhaltenden (Unterhaltskosten) und wertvermehrenden Kosten (Anlagekosten)** Link: [Merkblatt «Liegenschaftsunterhalt»](#)
- Abrechnung **effektiv oder pauschal**  
(Pauschale: 10 % bis zu 10 Jahre alt  
/ 20 % älter als 10 Jahre)



Jährliches Wahlrecht zwischen effektiven und pauschalen Liegenschaftsunterhaltskosten

# STEUERPRAXIS

## NACHHALTIG FINANZIEREN

Ersatz Küche  
CHF 30'000



Küchengeräte:  
1/1 Unterhaltskosten

Küchenkombinationen:  
2/3 Unterhalts- + 1/3 Anlagekosten

Unterhalts-/Anlagekosten

Ersatz Fenster \*)  
CHF 35'000



Sanierung/Reparatur:  
1/1 Unterhaltskosten

Unterhaltskosten

Einbau Wärmepumpe  
CHF 25'000



Ergänzung zur bestehenden  
Heizung (für Energiesparen):  
1/1 Unterhaltskosten

Ersatz oder Umrüstung:  
1/1 Unterhaltskosten

Unterhaltskosten

\*) durch Isolierglasfenster (2- und 3-fach, auch beschichtete)

# STEUERPRAXIS

## STAFFELUNG VON UNTERHALTSKOSTEN

Steuerjahr	1 x CHF 90'000	2 x CHF 45'000	3 x CHF 30'000
■ Steuern 2022	CHF 434 <sup>1)</sup>	CHF 4'620 <sup>1)</sup>	CHF 7'457 <sup>1)</sup>
■ Steuern 2023	CHF 13'912	CHF 4'620 <sup>1)</sup>	CHF 7'457 <sup>1)</sup>
■ Steuern 2024	CHF 13'912	CHF 13'912	CHF 7'457 <sup>1)</sup>
<b>Total Steuern</b>	<b>CHF 28'258</b>	<b>CHF 23'152</b>	<b>CHF 22'371</b>
Zusatzersparnis		+ CHF 5'106	+ CHF 5'887
<b>Steuerersparnis</b>	<b>CHF 13'478</b>	<b>CHF 18'584</b>	<b>CHF 19'365</b>

<sup>1)</sup> Unter Aufrechnung der Unterhaltungspauschale von 10 % (Baujahr Liegenschaft: 2015).

Berechnungsgrundlage: Ehepaar, verheiratet, evangelisch, wohnhaft in Weinfelden, steuerbares Einkommen CHF 100'000 und steuerbares Vermögen CHF 150'000

# STEUERPRAXIS

## LIEGENSCHAFTSUNTERHALT

### **Auf die beiden nachfolgenden Steuerperioden übertragbare Kosten**

- Seit Steuerperiode 2020 können Investitionskosten für Energiesparen und Umweltschutz sowie Rückbaukosten im Hinblick auf Ersatzneubau (sofern in aktueller Steuerperiode nicht vollständig berücksichtigt) auf maximal zwei nachfolgende Steuerperioden übertragen werden.
- Aus der ersten Steuerperiode verbleibende übertragbare Kosten sind in der darauffolgenden Steuerperiode geltend zu machen. Sofern weitere übertragbare Kosten verbleiben, sind diese in der nachfolgenden dritten Steuerperiode geltend zu machen.
- Ausschluss der Pauschalierung: nur im Rahmen der effektiven Kosten möglich



Nicht berücksichtigte Kosten in den nachfolgenden zwei Steuerperioden berücksichtigen

# 4 HYPOTHEKENMÖGLICHKEITEN

# HYPOTHEKARMÖGLICHKEITEN

## WAHL DES GEEIGNETEN HYPOTHEKEN-PRODUKTS

### **Angebote der TKB**

- Festhypotheken (Laufzeiten 2 bis 10 Jahre)
- SARON-Geldmarkthypothek (ehemals LIBOR)
- Variable Hypothek

### **Welches Produkt in welcher Situation?**

- Grundsätzlich: Es gibt nicht die «eine, richtige Lösung»
- Produktwahl muss auf die persönliche Situation abgestimmt sein
- Ihre Wünsche, Ziele, Pläne und Präferenzen sind massgebend

# HYPOTHEKARMÖGLICHKEITEN

## ENERGIE-HYPOTHEK: ENERGIE SPAREN ZAHLT SICH AUS

### Vorteile

- Zinsreduktion für 5 Jahre von 0.50% auf Festhypothek (max. CHF 200'000.00)
- Kostenersparnis von bis zu CHF 5'000.00
- kalkulierbarer Zinsaufwand dank gleich bleibendem Zinssatz

### Voraussetzungen

- Minergie-Standard (Minergie, Minergie-P, Minergie-A, Minergie-ECO)
- GEAK Gebäude-Energie-Ausweis der Kantone (Klassen A, B und C)

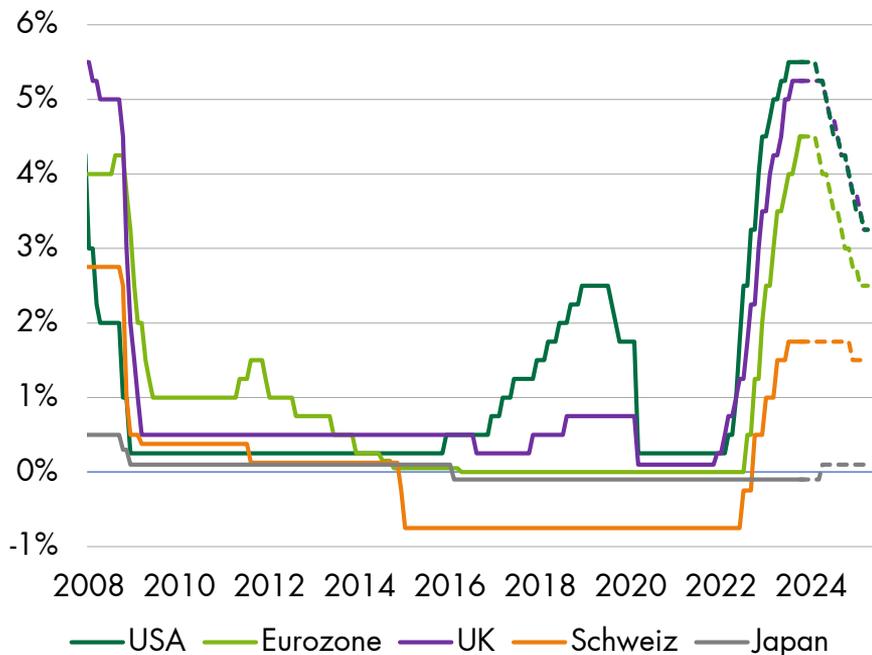


**Sparen dank nachhaltigem Bauen oder Renovieren.**

# ZENTRALBANKEN IN DER «ZINSPAUSE»

## EUROZONE UND KANADA SENKEN ERST SPÄTER

Realisierte und prognostizierte Leitzinsen



	Aktuell (Jan.)	Ende 2024	Erste Zinssenkung
USA	5.5	3.75	März 2024
Kanada	5.0	3.75	Juni 2024
UK	5.25	3.75	Mai 2024
Australien	4.35	3.6	Mai 2024
Eurozone	4.5	3.0	April 2024
Schweiz	1.75	1.5	Dez 2024
Japan	-0.10	0.10	-

Quellen: Refinitiv, ZKB

# DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT FRAGEN?



ICH FREUE MICH AUF EINEN KONTAKT

## Kontakt Daten

Thurgauer Kantonalbank

Oliver Bamert

Frauenfelderstrasse 5

8370 Sirnach

[oliver.bamert@tkb.ch](mailto:oliver.bamert@tkb.ch)

071 969 39 95

**Rechtliche Hinweise** Diese Dokumentation wurde von der Thurgauer Kantonalbank mit grösster Sorgfalt erstellt. Die Thurgauer Kantonalbank kann je-doch keine Zusicherung oder Garantie hinsichtlich Aktualität, Richtigkeit sowie Vollständigkeit der Informationen und Meinungen abgeben. Sämtliche Informationen und Meinungen können jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden.

Die Thurgauer Kantonalbank übernimmt keine Haftung für irgendwelche Verluste, die aus oder im Zusammenhang mit der Nutzung dieser Dokumentation und deren Inhalt entstehen können. Diese Dokumentation dient nur zur Information und begründet weder eine Aufforderung noch ein Angebot oder eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Anlageninstrumenten oder zur Tätigkeit sonstiger Transaktionen. Lassen Sie sich deshalb bei entsprechenden Entscheidungen von einer qualifizierten Fachperson beraten.

Die Zahlen zur Performance beziehen sich auf die Vergangenheit und sind keine Garantie für laufende oder zukünftige Ergebnisse.

Diese Dokumentation darf ohne schriftliche Genehmigung der Thurgauer Kantonalbank weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden.

