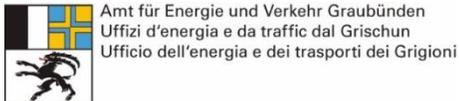


# Green Deal.

## Die Zukunft Ihrer Liegenschaft beginnt jetzt.



**Graubündner  
Kantonalbank**



**HEV** Kanton Graubünden



# Agenda.

- 1) **Ich will energetisch sanieren:  
Wie gehe ich vor?**
- 2) **Sanieren und profitieren:  
Kantonale Förderprogramme**
- 3) **Das optimale Finanzierungspaket:  
Was muss ich beachten?**
- 4) **Mit welchen Kosten zu rechnen ist:  
Ein Beispiel**

**Ich will energetisch  
sanieren.  
Wie gehe ich vor?**



# Vorgehen.

## Eine Auslegeordnung

um die Bedürfnisse zu hinterfragen und zu definieren ...

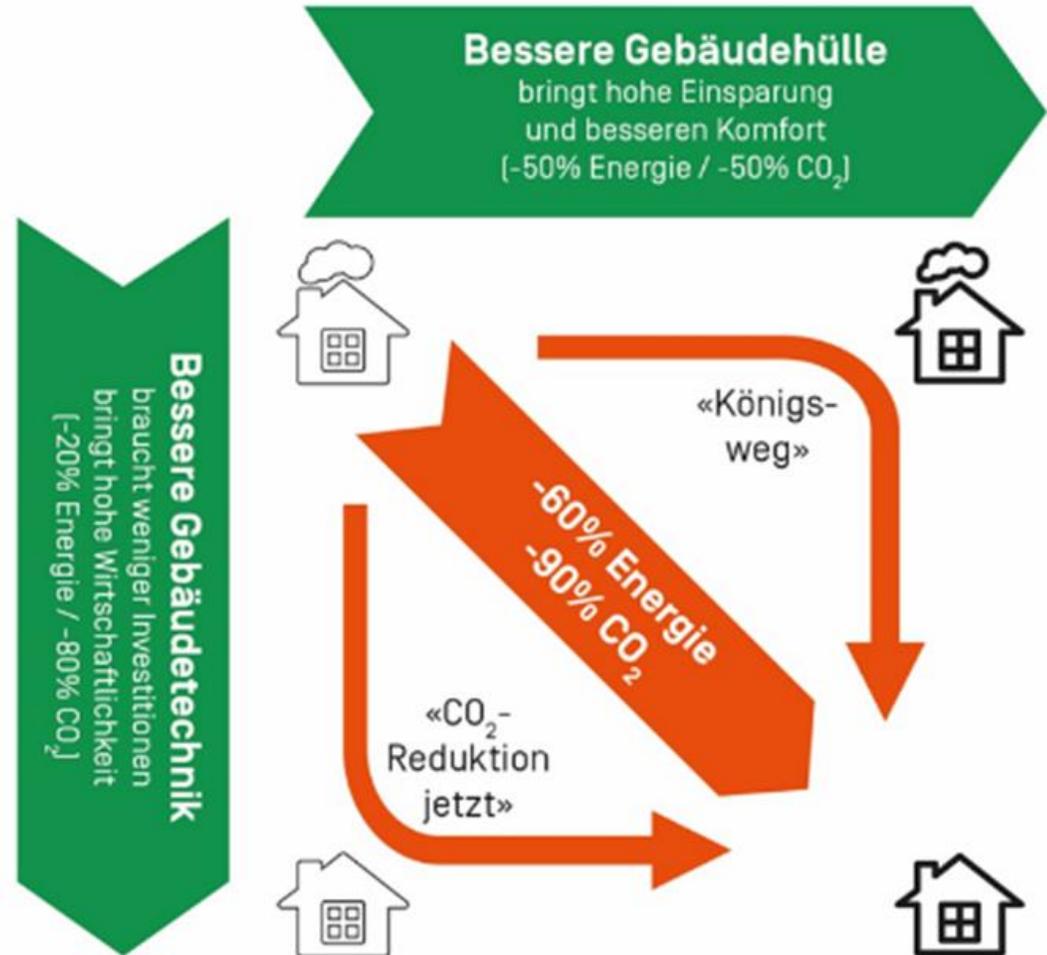
- Wird mehr Wohnraum benötigt: Volumenvergrößerung?
- Nasszellen? Sanierungsbedürfnis?
- Küche?
- Haustechnik? Wie alt ist meine Heizung?
- Dach? Ist es noch dicht? Wenn ja wie lange noch?
- Oberflächen: Wände? Böden?
- Beleuchtung?

# Und die Energie?

Entspricht die **GEBÄUDEHÜLLE** dem heutigen Standard oder verbrauche ich zu viel Energie?

Und meine **HEIZUNG**:

Stösst die noch CO<sub>2</sub> aus oder wird sie bereits mit erneuerbarer Energie betrieben?



# Vorgehen.

## Ein GEAK-Plus

ist ein Beratungsbericht und beinhaltet ...

- eine vollständige und ausführliche Analyse der Liegenschaft.
- die erste Grundlage für eine detaillierte Planung der Gebäudesanierung.
- Massnahmen zur Gebäudehülle, Heizung, Warmwasser, elektrischen Geräten und Installationen.
- zwei bis drei verschiedene Varianten zur optimalen Erneuerung inkl. Kostenschätzung.
- Wirtschaftlichkeitsberechnung (Initialkosten, Unterhalt, Amortisation).
- erstellt durch GEAK-Experte ([www.geak.ch](http://www.geak.ch)).



GEBÄUDEENERGIEAUSWEIS DER KANTONE

# Vorgehen.

## Finanzierung und Steuern

Ihre Bankberaterin oder Ihr Berater helfen Ihnen gerne weiter zu Fragen wie ...

- Kann ich die geplante Sanierung finanzieren?
- Kann ich allenfalls meine Hypothek erhöhen?
- Gibt es spezielle Angebote meiner Bank für energetische Sanierungen?
- Wie kann ich noch zusätzlich profitieren?



# Vorgehen.

## Fachleute beiziehen

welche die Detailplanung der Sanierung organisieren

- Berechnungen erstellen
- Notwendige Pläne zeichnen
- Ausschreibungen zusammenstellen
- Koordination organisieren
- Baubewilligung inkl. Energiedossier einreichen
- Fördergesuche stellen



**Sanieren  
und profitieren:  
Kantonale  
Förderprogramme.**



Gebäudehülle

Holzheizungen

Wärmepumpenanlagen

Thermische Solaranlagen

Anschlüsse an Fernwärmenetze

Wärmeverbund ab 70 kW

Komfortlüftungsanlagen

Nutzungsgradverbesserung

Neubauten mit Vorbildcharakter

PV Anlage – Winterstrom-optimiert

Detaillierte Informationen unter:  
[www.energie.gr.ch](http://www.energie.gr.ch)

Steigerung Energieeffizienz und Reduktion CO<sub>2</sub>-Ausstoss

Die publizierten Förderbeiträge werden im Rahmen des Aktionsplans **GREEN DEAL** erhöht. Maximalbeiträge bleiben dabei unverändert.

**Wichtig.**

**Förderzusage vor Baubeginn,  
sonst keine Förderung möglich!  
Art.28 BEG**

**Das optimale  
Finanzierungspaket.  
Was muss ich  
beachten?**



# Ganzheitliche Beratung.

**Ihre aktuelle Situation und die individuellen Bedürfnisse sind der Ausgangspunkt:**

- Wo stehen sie im Leben?
- Was sind ihre Pläne, Ziele und Wünsche?
  
- Was bieten sich für Möglichkeiten:
  - Finanzierungslösung
  - Steuern
  - Vorsorge & Absicherung
  - Pensionsplanung

# Green Deal.

## Dienstleistungspaket.

- **Abwrackprämie** bis CHF 1'000.- für Ersatz von Öl- und Gasheizungen
- Beteiligung bis CHF 1'000.- an **GEAK Plus**
- Gutschein für **Steuer- oder Pensionsplanung** (für erste Stunde)
- Gutschein CHF 100.- für **Erstellung der Steuererklärung**

# Steuern.

## Grundsätze.

### Investitionen in selbstbewohnte Liegenschaften:

Einkommenssteuerlich **abzugsfähige** Kosten – Werterhaltende Investitionen:

- Unterhaltskosten, Renovationen, Ersatzinvestitionen – Neue Küche, Ersatz Teppich durch Plattenboden, Heizungsersatz mit Umstellung auf Alternativenergiesystem, etc.

**Nicht** Einkommenssteuerlich abzugsfähige Kosten:

- Lebenshaltungskosten – Strom, Heizung, Wasser, etc.
- Wertvermehrende Investitionen – Erweiterungen Wohnraum, Pool, etc.

# Steuern.

## Sonderfall energetische Investitionen.

**Alle energetischen Investitionen in Liegenschaften sind steuerlich abziehbar.**

Keine Unterscheidung zwischen wertvermehrend und werterhaltend:

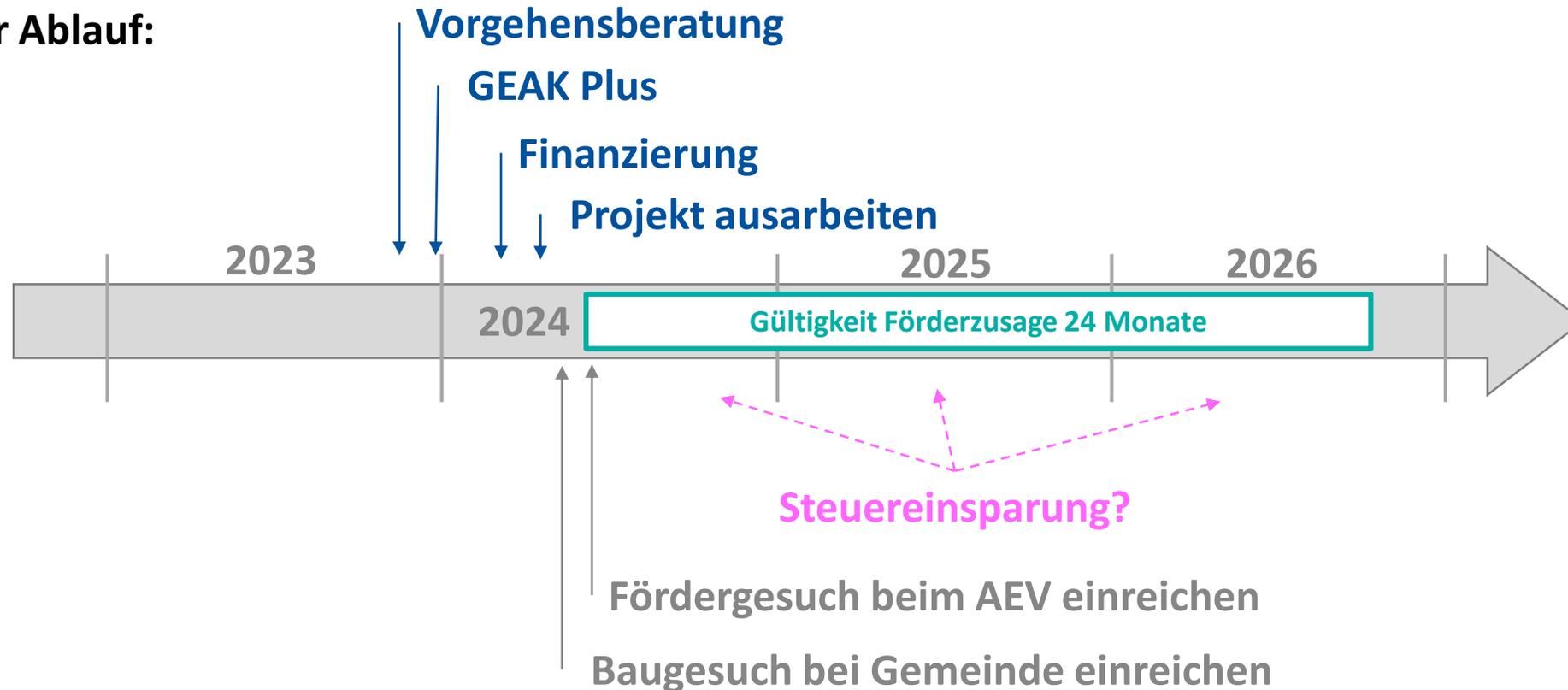
- Neue Gesetzesartikel
- Förderung nachhaltiger Investitionen
- Erweiterte steuerliche Abzugsmöglichkeiten bei hohen Investitionen

<https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dfg/stv/dokumentation/praxis/PraxisEinkommenVermgen/035-01.pdf>

# Steuern.

## Sonderfall energetische Investitionen.

Idealer Ablauf:



**Mit welchen Kosten  
zu rechnen ist.  
Ein Beispiel.**



# Familie Cavegn **im Glück.**

Durch glückliche Umstände konnte die Familie eine ältere Liegenschaft an der Via Fortuna 13 vor fünf Jahren übernehmen.

## **Eckdaten:**

Einfamilienhaus, Baujahr 1975

- Verkehrswert: CHF 900'000.-
- Bestehende Hypothek: CHF 350'000.-
- Die Ölheizung ist über 20-jährig
- Energiebezugsfläche von 200 m<sup>2</sup>, ein grosses Plus der Liegenschaft.
- Innenausbau:  
sehr gepflegt und unterhalten, entspricht dem Geschmack.

**... ist rundum zufrieden.**



# Der nächste **Winter** kommt.

Eine Kaltwetterperiode mit viel Schnee erfreut die Familie.

Doch der Wohnkomfort zu dieser Jahreszeit in Ihrem Eigenheim lässt zu wünschen übrig:

- 20°C in den Räumen werden nur im Sommer erreicht
- In den Nasszellen bildet sich Schimmel an Ecken und Wänden
- Es "zieht" aufgrund der alten, undichten Fenster
- Die enormen Heizkosten strapazieren das Haushaltsbudget

**... Papa Cavegn ist gefordert.**



# Mama Cavegn hat eine **Idee**

Sie erinnert sich an die heutige Veranstaltung  
"Die Zukunft Ihrer Liegenschaft beginnt jetzt".  
Wie war das doch mit dem idealen Vorgehen?

- Vorgehensberatung bei einem Energieberater oder beim Amt für Energie und Verkehr.
- Einen GEAK-Plus erstellen lassen
- Finanzierung sichern
- Fachleute beiziehen, Details planen, umsetzen
- und ja, die Fördergesuche nicht vergessen.

**... und so packen wir das an.**



# Familie Cavegn entschliesst sich...

Nach einer fundierten Vorgehensberatung und der Erstellung des GEAK-Plus liegen die Sanierungsvorschläge sowie eine grobe Kostenschätzung vor.

- Fenster ersetzen, dreifach Wärmeschutzgläser sollen es sein
- Das Dach wird saniert und mit 20 cm Wärmedämmung versehen
- Aufgrund des maroden Verputzes an der Fassade wird auch die Fassade gedämmt, 20 cm und neu gestaltet
- Die alte Ölheizung ist am Ende ihrer Betriebszeit, eine neue Wärmepumpe wird geplant

**... für eine energetische Gesamtanierung.**



# Die Sanierungskosten sind offeriert ...

	Flächen [m2]	Investition [CHF]	Förderung [CHF]
Dach	150	50'000.-	13'500.-
Fassade	200	110'000.-	18'000.-
Fenster	30	40'000.-	1'350.-
Honorare, etc.		40'000.-	-
		<b>240'000.-</b>	
Mit Teilsanierungen			32'850.-
Mit Gesamtsanierung		Bonus	31'500.-
		<b>Total</b>	<b>64'350.-</b>
Ölheizung Ersatz durch Erdsonden Wärmepumpe	-	60'000.-	12'500.-
<b>TOTAL inkl. Heizung</b>		<b>300'000.-</b>	<b>76'850.-</b>

... und die Förderbeiträge sind erstaunlich.

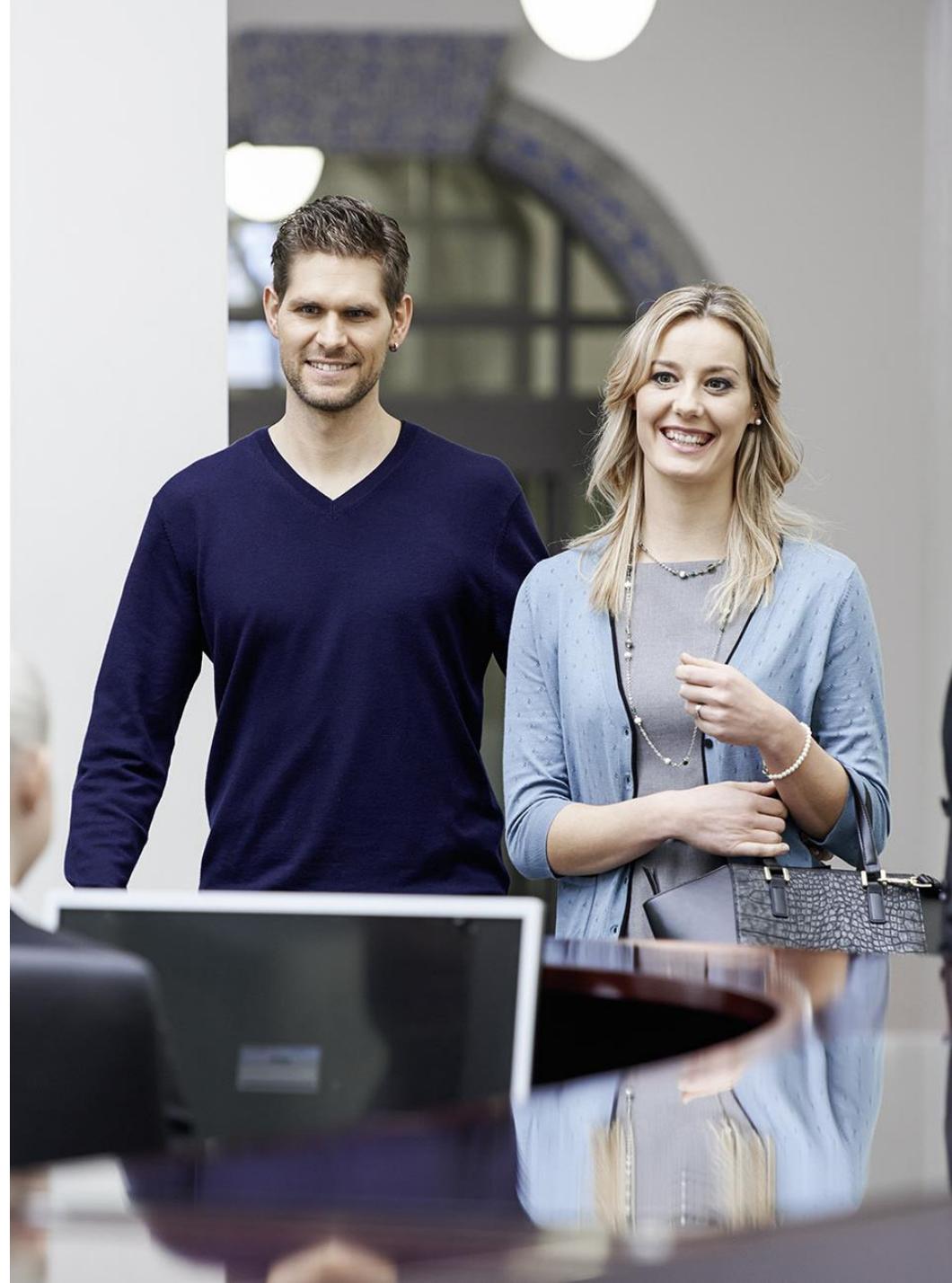
# Herr und Frau Cavegn gehen zur Bank ...

Damit das Familienbudget nicht zu stark belastet wird, wird gezwungenermassen eine Aufstockung der Hypothek beabsichtigt.

## Das Angebot der Graubündner Kantonalbank:

- Unkomplizierte Aufstockung der bestehenden Hypothek
- Abwrackprämie beim Heizungsersatz
- Finanzielle Unterstützung bei der Erstellung des GEAK-Plus
- Gutschein für eine Steuerberatung
- Beitrag zur Erstellung der Steuererklärung

**... und lassen sich die Möglichkeiten einer Fremdfinanzierung aufzeigen.**



# Die Finanzierungsseite.

Hypothek	Kapital	Zinssatz	Laufzeit	Zinskosten
Bestehend	CHF 350'000.-	1.5 % p.a.	10 Jahre fest ab 2017	CHF 5'250.-
Erhöhung	CHF 225'000.-	3.0 % p.a.	10 Jahre fest	CHF 6'750.-
<b>Total</b>	<b>CHF 575'000.-</b>			<b>CHF 12'000.-</b>

Kein Eigenkapital notwendig

- Wertsteigerung aufgrund von Marktwertsteigerung und energetische Sanierung auf CHF 1'100'000.-
- Reduktion Nebenkosten CHF 2'500.- p.a.

# Und Steuern lassen sich auch noch sparen.

	2022	2023	2024	2025	
Alle Zahlen gerundet			Gültigkeit Förderzusage 24 Monate		
Stb. Einkommen vor Sanierungskosten	115'000	108'250 <small>(inkl. 6'750 zus. Schuldzinsen)</small>	108'250 <small>(inkl. 6'750 zus. Schuldzinsen)</small>	108'250 <small>(inkl. 6'750 zus. Schuldzinsen)</small>	
Bezahlte Rechnungen	0	-75'000	-150'000	-75'000* +75'000	
Stb. Einkommen nach Sanierungskosten	115'000	33'250	-41'750	66'500**	
Verlustvortrag (neu)		0	-41'750	0	
Steuerbelastung	17'000	100	0	5'100	
<b>Steuerersparnis</b>		<b>16'900</b>	<b>17'000</b>	<b>11'900</b>	<b>CHF 45'800</b>

\* im Jahr 2025 werden die Kosten mittels den Fördergeldern bezahlt => kein Abzug möglich.

\*\* inkl. Berücksichtigung des Verlustvortrages aus dem Jahr 2024.

# Familie Cavegn **im Glück** ...

Mit der energetischen Sanierung der Liegenschaft hat die Familie Cavegn mehrfach profitiert:

- **Reduktion Nebenkosten** um **CHF 2'500.- p.a.**
- **Förderbeiträge:** rund **CHF 76'000.-** vom Kanton
- **Steuerersparnis:** rund **CHF 46'000.-**
- Wertsteigerung der Immobilie
- **CO<sub>2</sub>-Ausstoss** um **100% reduziert**
- Attraktives Dienstleistungspaket der GKB

Das Einfamilienhaus ist enkeltauglich und erfreut alle Beteiligten.

... **jetzt und in Zukunft**, auch im Winter.



# Fazit.

## Mit dem **Green Deal** können Sie ...

- Von den Förderprogrammen des Kantons und
- Von der ganzheitlichen Beratungskompetenz der GKB profitieren
- Den Wert Ihrer Immobilie erhöhen
- CO<sub>2</sub>-Emissionen reduzieren und Energiekosten sparen

**Die Zukunft Ihrer Liegenschaft beginnt jetzt.**



Amt für Energie und Verkehr Graubünden  
Uffizi d'energia e da traffic dal Grischun  
Ufficio dell'energia e dei trasporti dei Grigioni



Graubündner  
Kantonalbank



HEV Kanton Graubünden

# Herzlichen Dank.

Chur, 5. Mai 2023

