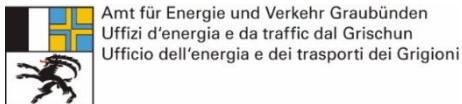


Green Deal.

Die Zukunft Ihrer Liegenschaft beginnt jetzt.



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 ...

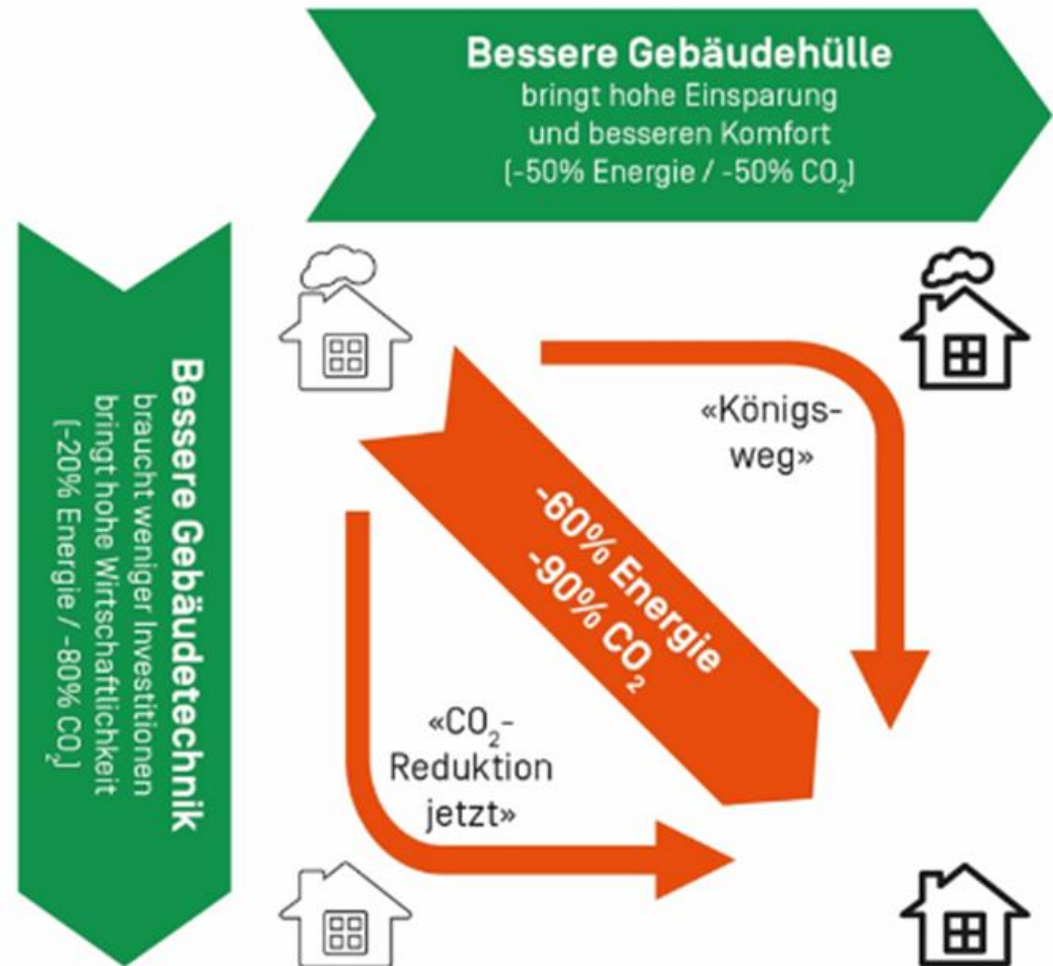
- Wird mehr Wohnraum benötigt: Volumenvergrößerung?
- Nasszellen? Sanierungsbedürfnis?
- Küche?
- Haustechnik? Wie alt ist meine Heizung?
- Dach? Ist es noch dicht? Wenn ja wie lange noch?
- Oberflächen: Wände? Böden?
- Beleuchtung?

Und die Energie?

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

Und meine **HEIZUNG**:

Stösst die noch CO₂ 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).



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

Steigerung Energieeffizienz und Reduktion CO₂-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:

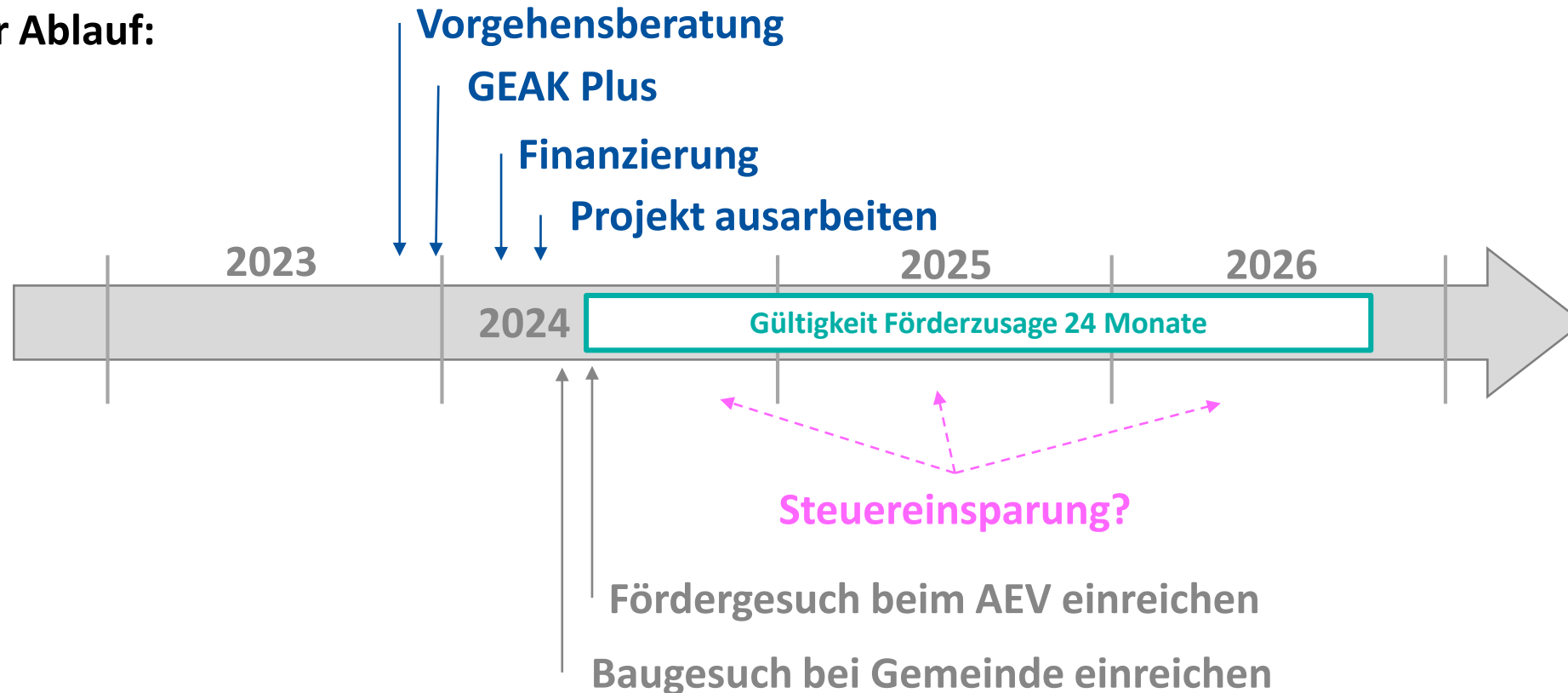
- Neue Gesetzesartikel
- Förderung nachhaltiger Investitionen
- Erweiterte steuerliche Abzugsmöglichkeiten bei hohen Investitionen

<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 m², 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.-	-
		240'000.-	
Mit Teilsanierungen			32'850.-
Mit Gesamtsanierung		Bonus	31'500.-
		Total	64'350.-
Ölheizung Ersatz durch Erdsonden Wärmepumpe	-	60'000.-	12'500.-
TOTAL inkl. Heizung		300'000.-	76'850.-

... und die Förderbeiträge sind erstaunlich.

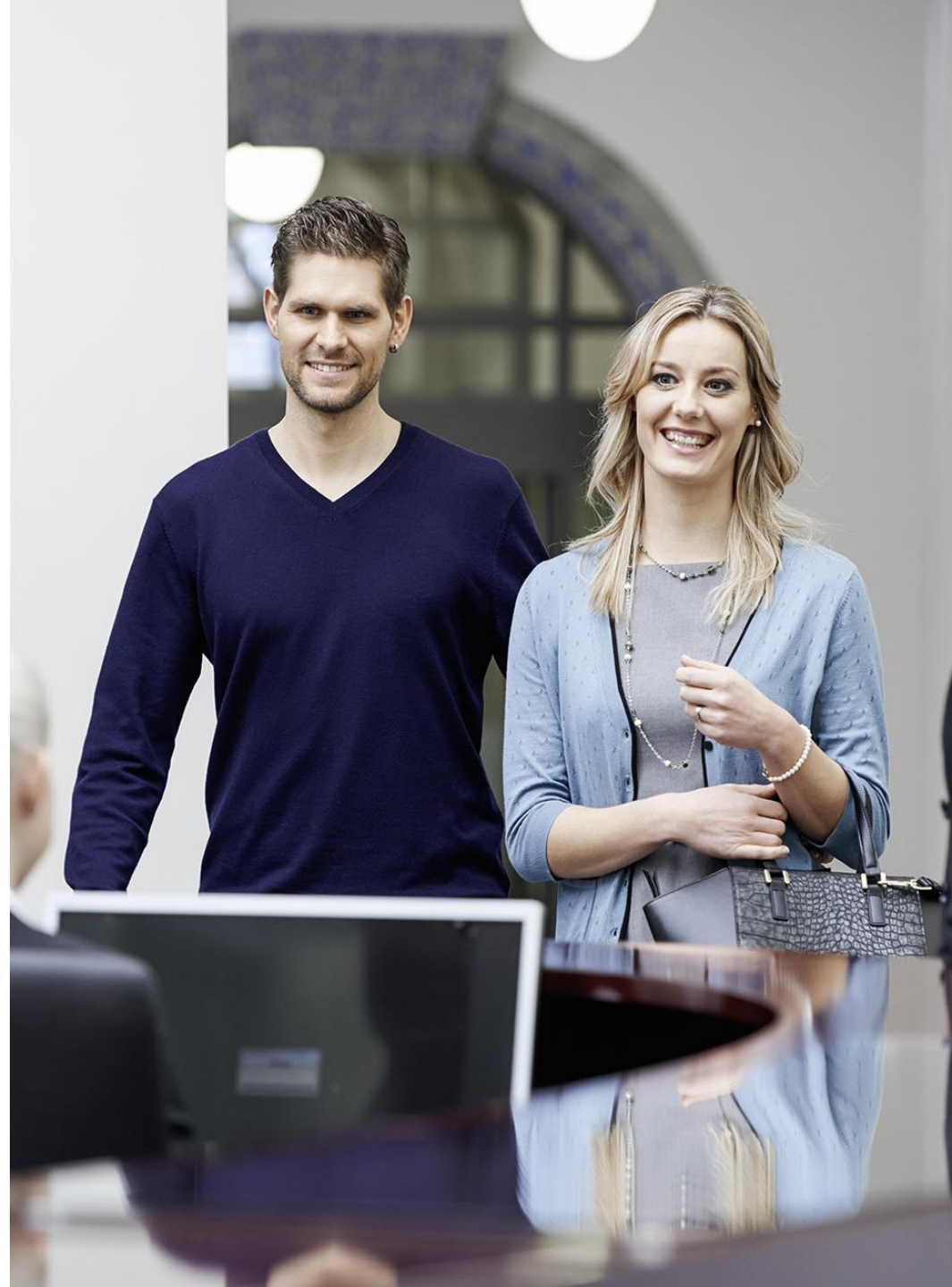
Herr und Frau Cavegn gehen zur Bank ...

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.-
Total	CHF 575'000.-			CHF 12'000.-

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	
Steuerersparnis		16'900	17'000	11'900	CHF 45'800

* 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
- **CO₂-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
- CO₂-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

