

REGIO-IMMO-GAZETTE

www.rinaudo-kiss.ch

Mit
Gutschein
für
Gratis-
bewertung



Die letzte **BASTION** ist gefallen
REAL ESTATE

- NEWS – Grundstückgewinnsteuer
- ONLINE-BEWERTUNG

- NEUBAU-PROJEKTE – LETZTE GELEGENHEIT
- Eine Auswahl aus unseren Immobilienangeboten
- Über uns

NEWS

Sicherstellung der
Grundstückgewinnsteuer

3%



Als letzter Kanton führt der Aargau das gesetzliche Grundpfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer ein...

Als letzter Kanton führt der Aargau das gesetzliche Grundpfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer ein - Was ändert sich für Verkäufer und Käufer?

Da bis anhin kein gesetzliches Grundpfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer existierte, musste diese im Kaufvertrag nicht behandelt werden. Die meisten Notare wiesen im Kaufvertrag orientierungshalber darauf hin, dass im Kanton Aargau für die Grundstückgewinnsteuer kein gesetzliches Pfandrecht besteht. Auch wenn ein Verkäufer die Grundstückgewinnsteuer nicht bezahlt hätte, bestand nie das Risiko für den Käufer, dass der Staat plötzlich ein gesetzliches Pfandrecht auf die soeben erworbene Liegenschaft angemeldet hätte.

Seit 1. Januar 2020 hat sich das geändert. Das Grundpfandrecht soll verhindern, dass die Gemeinden und

der Kanton Steuerverluste aus dem Verkauf von Liegenschaften erleiden. Der Käufer einer Liegenschaft soll sich künftig auf einfache Weise absichern können, indem er einen Teil des Kaufpreises direkt an die Steuerbehörde bezahlt. Begleitet der Verkäufer seine Grundstücksteuern nicht, wird der überwiesene Betrag dafür verwendet. Bei der Diskussion über die Revision des Steuergesetzes war das Grundpfandrecht heftig umstritten. Dieses sei "unnötig", hielt die FDP fest. SP, CVP, Grüne und GLP wiesen darauf hin, es gehe darum, geltendes Recht wie Steuern durchzusetzen. Alle anderen Kantone hätten längst ein Grundpfandrecht eingeführt. Wie Finanzdirektor Markus Dieth sagte, wird die Umsetzung des Grundpfandrechts einfach sein. Die Höhe des Grundpfandrechts beträgt pauschal drei Prozent des Kaufpreises beziehungsweise drei Prozent des Verkehrswerts bei einem Tausch. Der Regierungsrat hatte ursprünglich einen Pauschalbetrag von je zehn Prozent vorgeschlagen.



Was bedeutet das für Sie als Käufer oder Verkäufer?

Ein gesetzliches Grundpfandrecht für die Grundstückgewinnsteuern ist nichts Neues. Alle übrigen Kantone kennen ein Solches bereits und die Mechanismen, wie damit umgegangen werden kann, dürften vielen bekannt sein, die bereits einmal einen Immobilienkauf in einem anderen Kanton abgewickelt haben.

Folgende Varianten haben die Notare bereits vor Einführung vorgesehen.

Informierter Verzicht:

Bei dieser Variante informiert die Urkundsperson über das Vorhandensein eines gesetzlichen Grundpfandrechts für die Grundstückgewinnsteuern, und die Parteien verzichten auf eine Sicherstellung. Dies ist für die Käuferschaft mit einem gewissen Risiko verbunden. Die Situation ist vergleichbar mit dem Bauhandwerkerpfandrecht (wenn auch das Risiko bei den Grundstückgewinnsteuern möglicherweise ein grösseres ist).

Zahlungsrückbehalt:

Bei dieser Variante wird im Kaufvertrag vorgesehen, dass ein Teil der Kaufpreiszahlung (beispielsweise 3 %) von der finanzierenden Bank der Käuferschaft erst dann an die Verkäuferschaft überwiesen wird, wenn diese die Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer nachgewiesen hat.

Treuhandkonto:

Bei dieser Variante wird ein Teil der Kaufpreiszahlung (beispielsweise 3 %) auf das Treuhandkonto der Urkundsperson oder ein separates Sperrkonto überwiesen und im Kaufvertrag vorgesehen, unter welchen Bedingungen der Betrag freigegeben werden kann.

Finanzverwaltung:

Diese Variante dürfte sich längerfristig durchsetzen. Wenn die Urkundsperson (mit Zustimmung der Verkäuferschaft, wohlgemerkt) oder die Verkäuferschaft selbst das Gemeindesteueramt über den geplanten Verkauf informiert, wird das Steueramt eine Adressnummer für diesen Verkauf erfassen. Mit dieser Referenz kann ein Teil der Kaufpreiszahlung (beispielsweise 3 %) direkt an die Finanzverwaltung überwiesen werden.

Provisorische Vorausberechnung:

Gerade wenn ein Teil des Kaufpreises direkt an die Gemeinde überwiesen wird, dürfte es auch möglich sein, dass der voraussichtliche Steuerbetrag ermittelt und nur dieser (und nicht pauschal 3 %) sichergestellt werden muss. Immer dann, wenn über Grundstücke im Privatvermögen nicht anhand der effektiven Kosten, sondern pauschal abgerechnet wird, dürfte es selbst der Urkundsperson ohne viele Angaben möglich sein,

Was bedeutet das für Sie als Käufer oder Verkäufer?

den effektiven Steuerbetrag zu ermitteln und nicht mit der Pauschale arbeiten zu müssen. Gefährlich sind dann allerdings allfällige aufgeschobene Grundstücksgewinne; Vorsicht ist geboten. Auf eine Sicherstellung kann selbstverständlich auch immer dann verzichtet werden, wenn die Verkäuferschaft eine Bankgarantie

vorlegt, welche die Grundstücksgewinnsteuer bzw. die aus der Veräußerung resultierenden Einkommens- und Gewinnsteuern abdeckt. Ferner dann, wenn die Verkäuferschaft eine Bestätigung des Steueramtes vorlegt, aus welcher hervorgeht, dass die Steuer vollumfänglich bezahlt oder sichergestellt ist (oder allenfalls aufgeschoben wird).

Hier noch einige wesentliche Merkpunkte

1. Mit Wirkung auf den 1. Januar 2020 wurde ein unmittelbares gesetzliches Grundpfandrecht für die Grundstücksgewinnsteuern eingeführt. Das bedeutet, dass spätestens in den nach dem 1. Januar 2020 beurkundeten Verträgen geregelt sein sollte, was die Parteien diesbezüglich vereinbaren.

2. Gemäss Gesetzestext - wenn auch ein wenig systemfremd - betrifft dieses Grundpfandrecht nicht nur die Grundstücksgewinnsteuer, sondern auch die auf Veräußerungsgewinnen erhobenen Einkommens- und Gewinnsteuern. Das bedeutet, dass auch in Kaufverträgen mit juristischen Personen als Verkäuferpartei dieser Punkt geregelt werden muss.

3. Immerhin wurde die Höhe des gesetzlichen Grundpfandrechts limitiert: Die Beschränkung beträgt 3 % des Kaufpreises. Das bedeutet, dass sich die Käuferschaft auf alle Fälle schadlos halten kann, wenn 3 % des Kaufpreises für die Tilgung der Grundstücksgewinnsteuern zurückbehalten wird, oder auf ein Sperrkonto, an die Urkundsperson oder direkt an die Finanzverwaltung der Gemeinde überwiesen werden kann.

4. Da das Grundpfandrecht nicht beansprucht werden darf, wenn in anderer Form Sicherheit geleistet wird, wäre auch die Abgabe einer Bankgarantie durch die Verkäuferschaft (z.B. GU) möglich.

Gratis Online-Bewertung
Besuchen Sie unsere Homepage



Standort

Objektinformation

Persönliche Information

Bewertungsbericht

Möchten Sie den Marktwert Ihrer Liegenschaft erfahren?

Die hedonische Online-Bewertung ist das ideale Instrument, um rasch zu erfahren, in welcher Bandbreite sich der Wert Ihrer Liegenschaft bewegt.

Natürlich kostenlos und unverbindlich. Einfach starten und die Daten Ihrer Liegenschaft eingeben.

Das Resultat wird mit dem weit verbreiteten Immobilien-Bewertungstool IAZI ermittelt und Ihnen per E-Mail zugestellt.

Doch Vorsicht!

Als seriöses Maklerunternehmen weisen wir darauf hin, dass es sich nur um eine geschätzte Bandbreite handelt. Eine solche Bewertung darf niemals als Grundlage für eine wichtige Entscheidung wie bspw. dem Kauf oder Verkauf einer Immobilie dienen. Für die Resultate können wir keine Gewähr übernehmen.

Der Zürcher Schätzungsexperte und Autor mehrerer Fachbücher, Kaspar Fierz, meldet Vorbehalte an: «Die kostenlosen Tools sind allenfalls geeignet, damit ein Laie spielerisch einige Zusammenhänge erkennt.» Schliesslich stellen schon allein der Ort, die Wohnfläche und das Baujahr wesentliche Faktoren dar, die den Wert bestimmen.

Wenn überhaupt, kämen die Gratisrechner nur infrage, um für gängige Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser eine Bandbreite für den Neuwert zu schätzen.

«Ein entscheidender Nachteil ist die fehlende korrekte Erfassung des Renovationsbedarfs», betont Experte Fierz.

Das soll Sie aber nicht daran hindern, unseren Online-Schnellrechner auszuprobieren.

www.rinaudo-kiss.ch

Möchten Sie den tatsächlichen Marktwert Ihrer Immobilie erfahren?

Als erstes Maklerunternehmen und als exklusiven Service bieten wir Ihnen dieses kostenlose Service-Paket an:

«Verkaufschancen-Analyse»

- Marktwertermittlung
- Prüfung der Verkäuflichkeit anhand von Hard- und Softfacts
- Ermittlung von Steuern, Kosten und Gebühren

« Das bedeutet ...
Sie wissen genau, welcher Betrag Ihnen nach dem Verkauf Ihrer Immobilie zur Verfügung steht. »

Die Ermittlung des Marktwertes sollte einem Fachmann überlassen werden. Unsere **Immobilienmakler** kennen den **Immobilienmarkt** und haben das nötige Fachwissen.

Also - was hindert Sie nun daran, das Kontaktformular auszufüllen und eine kostenlose Verkaufschancen-Analyse zu verlangen oder uns direkt anzurufen?

Auch wenn Sie gar nicht verkaufen wollen und nur eine Frage rund ums **Wohneigentum** haben – auch dann sind Sie bei uns herzlich willkommen.

Wir geben immer unser Bestes – Sie können sich auf uns verlassen. Zögern Sie nicht, und kontaktieren Sie uns. Lassen Sie sich von unserem Serviceangebot überraschen.

Wir sind aus der Region und kennen den lokalen Markt. Dadurch sind wir in der Lage, für Ihre Liegenschaft den optimalen Wert zu ermitteln.

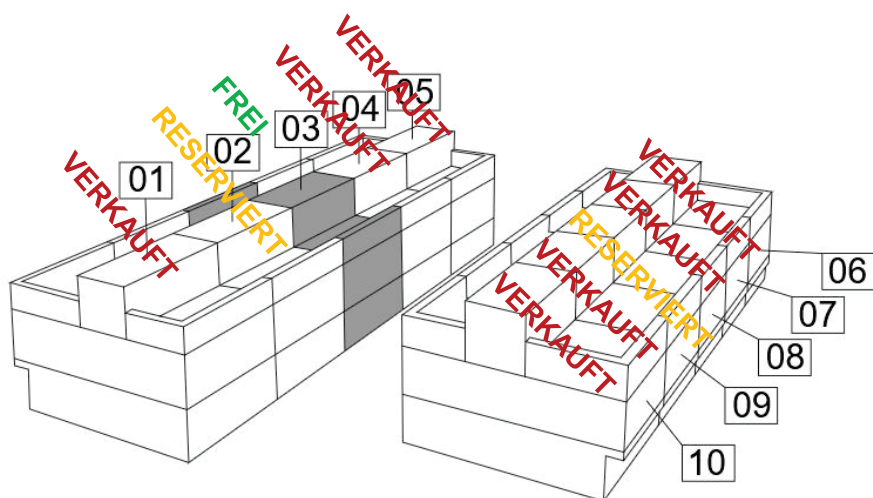
LETZTE GELEGENHEIT

ZU
KAUFEN

«le SERRE»

Haus Nr. 03

Steinligasse 15 + 17
4313 Möhlin AG



Zimmer:
4.5 + Hobbyraum
ausgebaut
Preis:
CHF 1'095'000.00
Tiefgaragenplatz:
CHF 35'000.00
Bezug: Frühling 2021

Ihre persönliche Ansprechpartnerin:
Rita Krattiger-Bordignon

rita.krattiger@rinaudo-kiss.ch

M +41 79 410 63 45

www.rinaudo-kiss.ch

HAUS A

«WOHNOASE HUTGRUND»

Hutgrundweg 23
4312 Magden AG

ZU
KAUFEN



Zimmer:

5.5

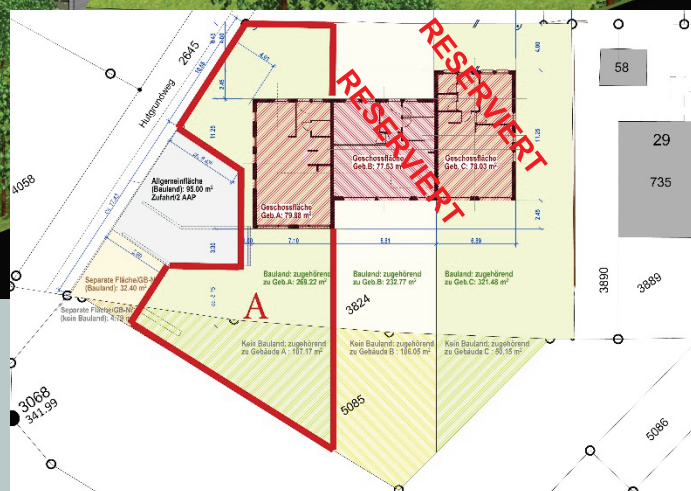
Preis:

CHF 1'280'000.00

Parkierung:

2 Tiefgaragenplätze

Baujahr: 2020/21



Ihr persönlicher Ansprechpartner:

Carlo Rinaudo

carlo.rinaudo@rinaudo-kiss.ch

M +41 79 391 38 58

www.rinaudo-kiss.ch

VILLA AN TOPLAGE

ZU
KAUFEN

Höhenweg 24
5070 Frick



Kaufpreis:
Wohnfläche:
Grundstücksfläche:

CHF 2 380 000.00
274 m²
717 m²

Zimmer:
Baujahr:
Bezug:

7.0
2005
nach Vereinbarung



VIERFAMILIENHAUS MIT AUSBAUPOTENTIAL



Bestehendes Wohnhaus

- 2.5-Zimmer Wohnung EG
- 5-Zimmer Wohnung 1. OG
- Dachgeschoss (noch nicht ausgebaut)

Neubau

- 7.5-Zimmer Wohnung EG + 1. OG
- 5.5-Zimmer Wohnung DG + Galerie

Allmentweg 1
5073 Gipf-Oberfrick



Ihr persönlicher Ansprechpartner:

Carlo Rinaudo

carlo.rinaudo@rinaudo-kiss.ch

M +41 79 391 38 58

www.rinaudo-kiss.ch

Eine Auswahl aus unseren Immobilienangeboten

Liebevoll gepflegtes Bauernhaus

5273 Oberhofen AG
Langmättli 22



RESERVIERT

Kaufpreis:
Wohnfläche:
Grundstücksfläche:

auf Anfrage
230 m²
1502 m²

Zimmer: 10
Baujahr: ca.1810 Bauernhaus / 1922 Werkstatt
Bezug: nach Vereinbarung

Charmanter Bauernhausteil

4312 Magden AG
Hauptstrasse 70



RESERVIERT

Kaufpreis:
Wohnfläche:
Balkonfläche:

auf Anfrage
98 m²
15 m²

Zimmer: 5.5
Baujahr: 2011
Bezug: nach Vereinbarung

Wohn- und Gewerbeliegenschaft – rentables Investitionsobjekt



4312 Magden AG

Hauptstrasse 81



Kaufpreis:
Nutzfläche:
Grundstücksfläche:

CHF 1 850 000.00
1211 m²
1094 m²

Anzahl Wohnungen:
Baujahr:
Bezug:

2
1939
nach Vereinbarung

Eigentumswohnung an zentraler Lage



4323 Wallbach AG

Zentrumstrasse 12



Kaufpreis:
Wohnfläche:
Balkonfläche:

CHF 560 000.00
98 m²
15 m²

Zimmer:
Baujahr:
Bezug:

3.5
1993
nach Vereinbarung

Einfamilienhaus mit grossem Umschwung

4313 Möhlin AG

Jurastrasse 4a



Kaufpreis:
Wohnfläche:
Grundstücksfläche:

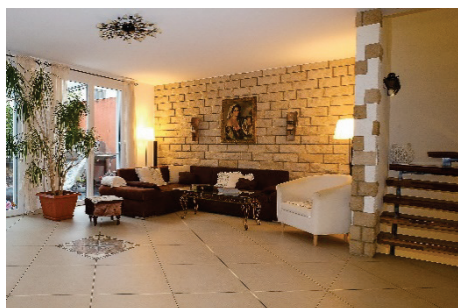
CHF 1 060 000.00
121 m²
911 m²

Zimmer: 4.5
Baujahr: 1970
Bezug: nach Vereinbarung

Reiheneckhaus im sonnigen Möhlin

4313 Möhlin AG

Haldenpark 12



Kaufpreis:
Wohnfläche:
Grundstücksfläche:

auf Anfrage
138 m²
232 m²

Zimmer: 5.5
Baujahr: 2011
Bezug: nach Vereinbarung

RESERVIERT

EFH mit Swimmingpool - sonniger Garten - viel Platz



4312 Magden AG
Im Eggacker 6



Kaufpreis: CHF 1 590 000.00
Grundstücksfläche: 714 m²
Wohnfläche: 260 m²

Zimmer: 9
Baujahr: 1969
Bezug: nach Vereinbarung

Exklusive Attika-Wohnung mit Panoramablick



4312 Magden AG
Breite 10



Kaufpreis: CHF 1 225 000.00
Wohnfläche: 120 m²
Terrassenfläche: 175 m²

Zimmer: 3.5
Baujahr: 2011
Bezug: nach Vereinbarung

Wohnen wie in einem Einfamilienhaus

4312 Magden AG
Untere Hofmattstrasse 11



Kaufpreis:
Wohnfläche:
Balkonfläche:



CHF 995 000.00
165 m²
12 m²

Zimmer: 4.5
Baujahr: 2010
Bezug: nach Vereinbarung

Einfamilienhaushälfte - Umbauprojekt

4333 Münchwilen AG
Dorfstrasse 6



Kaufpreis:
Wohnfläche:
Grundstücksfläche:



CHF 675 000.00
100 m²
151 m²

Zimmer: 4.5
Fertigstellung: nach Vereinbarung
Bezug: nach Vereinbarung

Originelle Maisonette-Wohnung mit Galerie



4324 Obermumpf AG
Unterdorf 12



Kaufpreis:
Wohnfläche:
Grundstücksfläche:

CHF 460 000.00
103 m²

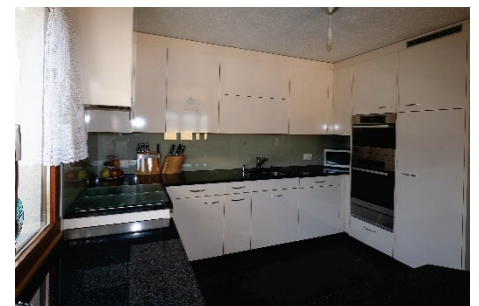
Zimmer:
Baujahr:
Bezug:

3.5
1990
nach Vereinbarung

Einfamilienhaus an sehr ruhiger Lage



5082 Kaisten AG
Hofacherrain 5



Kaufpreis:
Wohnfläche:
Grundstücksfläche:

CHF 795 000.00
138 m²
732 m²

Zimmer:
Baujahr:
Bezug:

6.5-7.5
1986
nach Vereinbarung

Dachmaisonette - Wohnung mit Galerie

5028 Ueken AG

Dorfstrasse 8



Kaufpreis:
Wohnfläche:
Grundstücksfläche:



CHF 539 000.00
120 m²

Zimmer: 5.5
Baujahr: 1993
Bezug: nach Vereinbarung

Familienhaus in Schulhausnähe

5062 Oberhof AG

Trottenweg 329



Kaufpreis:
Wohnfläche:
Grundstücksfläche:



CHF 1 150 000.00
240 m²
708 m²

Zimmer: 6.5-7.5
Baujahr: 2008
Bezug: nach Vereinbarung

Gepflegtes Einfamilienhaus - Sonne, Pool und Garten



4312 Magden AG

Gründlerstrasse 4



Kaufpreis: CHF 1 190 000.00
Wohnfläche: 174 m²
Grundstücksfläche: 468 m²

Zimmer: 6.5
Baujahr: 1972
Bezug: nach Vereinbarung

Doppelhaushälfte – viel Platz für eine Familie



4410 Liestal BL

Tiergartenstrasse 64



Kaufpreis: CHF 1 190 000.00
Wohnfläche: 159 m²
Grundstücksfläche: 284 m²

Zimmer: 6.5
Baujahr: 1996
Bezug: nach Vereinbarung

Preislich attraktive Eigentumswohnung

4310 Rheinfelden AG
Waldhofstrasse 11



RESERVIERT



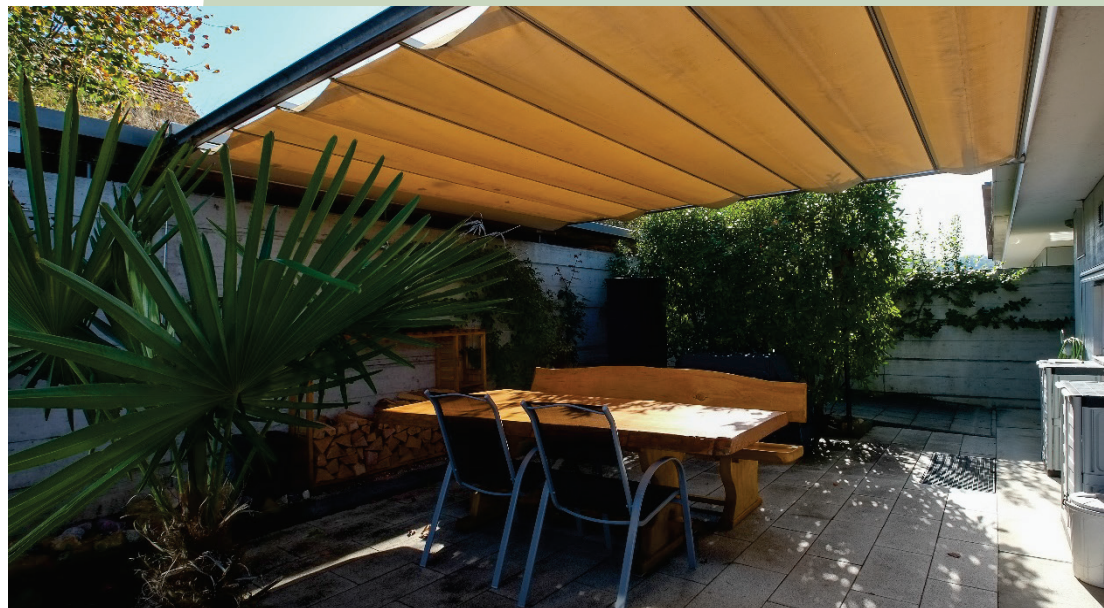
Kaufpreis:
Wohnfläche:
Balkonfläche:

CHF 485 000.00
108 m²
36 m²

Zimmer: 5.5
Baujahr: 1973 / im Baurecht
Bezug: nach Vereinbarung

Gepflegtes Einfamilienhaus an herrlicher Wohnlage

5082 Kaisten AG
Breitenacker 11



ZU MIETEN

Nettomiete:
Nebenkosten:
Wohnfläche:

CHF 2400.00 / Monat
CHF 120.00 / Monat
143 m²

Zimmer: 5.5
Baujahr: 1997
Bezug: nach Vereinbarung

Klein aber fein – Einfamilienhaus mit Rheinblick



Kaufpreis: CHF 550 000.00
Wohnfläche: 76 m²
Grundstücksfläche: 235 m²

Zimmer:
Baujahr:
Bezug:

4323 Wallbach AG
Brütschengasse 12



2
1750 / 2011 total renoviert
nach Vereinbarung

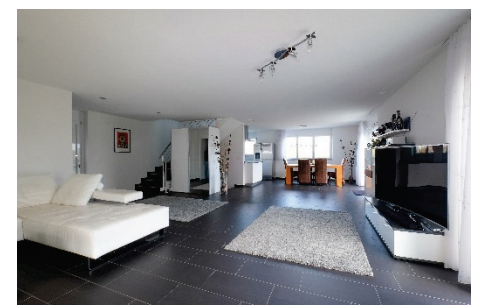
Einfamilienhaus – Rheinsicht garantiert



Kaufpreis: CHF 1 350 000.00
Wohnfläche: 175 m²
Grundstücksfläche: 517 m²

Zimmer:
Baujahr:
Bezug:

4322 Mumpf AG
Rheinstrasse 15



5.5
2013
nach Vereinbarung

Über uns... Neu in unserem Team



TINA SENN

Die Arbeit als Immobilienmaklerin ist hoch emotional. Für viele Menschen steckt in ihrem Zuhause ein Stück Lebensgeschichte. Soll es ans Verkaufen gehen, braucht es sehr viel Fingerspitzengefühl und ein hohes Mass an Fachwissen»),

erzählt uns Tina Senn mit leuchtenden Augen.

Nach vierjähriger Tätigkeit als Immobilienmaklerin in einem Baselbieter Unternehmen, hat sie sich entschlossen, sich regional zu verankern und fand den Anschluss bei Rinaudo & Kiss Immobilien im Büro in Frick.

Durch ihre Ausbildung bei der SVIT zum Immobilienvermarkter mit eidg. Diplom

und einen Abschluss der NIMS hat sie sich ein handfestes Fachwissen angeeignet.

Wer ihr seine Immobilie anvertraut, kann sich auf individuellen Service und hohe Qualität bei der Abwicklung verlassen.

Die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den Kunden ist ihr sehr wichtig.

Wohnen ist eine Herzensangelegenheit und mit vielen Wünschen und Träumen verbunden. Diese gilt es zu verstehen, um die Kunden individuell unterstützen zu können.

Tina Senn freut sich, Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie begleiten zu dürfen.

„ICH KÜMMERE
MICH PERSÖNLICH
UM IHR ZUHAUSE“

Immobilienexperten, die Ihr Vertrauen verdienen

 **RINAUDO & KISS**
IMMOBILIEN

Ihre Immobilienexperten
aus der Region



T +41 61 831 45 45
Geissgasse 18
4310 Rheinfelden

Hanspeter Kym Rita Krattiger Tina Senn Eva & Carlo Rinaudo www.rinaudo-kiss.ch

www.rinaudo-kiss.ch
info@rinaudo-kiss.ch

Geissgasse 18
4310 Rheinfelden
+41 (0)61 831 45 45



360° Rundgang
<http://3d.rinaudo-kiss.ch/001/>

Hauptstrasse 51
5070 Frick
+41 (0)61 831 45 60



360° Rundgang
<https://3d.rinaudo-kiss.ch/001-B>