

## Immo-Check

Die Checkliste für Ihren Immobilienkauf

«Habe ich wirklich an  
alles gedacht?»



Preis



Kaufvertrag



Substanz



Finanzierung / Steuern



## Preis

---

- Wurde der Kaufpreis durch eine Fachperson beurteilt/plausibilisiert bzw. liegt eine neutrale Immobilien-Bewertung vor?
- Entspricht der Kaufpreis vergleichbaren Immobilien-Transaktionen in der Region?
- Ist der Kontostand des Erneuerungsfonds bekannt (bei Stockwerkeigentum)?
- Weist das Grundstück allenfalls noch Reserven für spätere An- oder Ausbauten auf?
- Hat der Inhalt von Reglementen Einfluss auf den Verkaufspreis?
- Haben Dienstbarkeiten und Grundlasten Einfluss auf den Wert?



## Substanz

---

- Wurde die Gebäudesubstanz durch eine Fachperson beurteilt?
- Besteht ein Unterhaltsnachholbedarf/Investitionsbedarf? Wenn ja: In welcher Höhe und in welchem voraussichtlichen Zeithorizont?
- Wie alt und effizient ist das Heizungssystem? Wie hoch waren die durchschnittlichen Heizkosten der letzten Jahre?
- Sind bei einer allfälligen Sanierung Beiträge/ Subventionen zu erwarten ([www.dasgebaeudeprogramm.ch](http://www.dasgebaeudeprogramm.ch))?
- Wurde die Funktionstüchtigkeit von Geräten etc. überprüft?



## Kaufvertrag

---

- Bestehen Beitragspflichten (z.B. Strassenunterhalt)? Wenn ja: In welcher Höhe?
- Konnte der Zeitpunkt der Kaufpreiszahlung optimal verhandelt/vereinbart werden?
- Wurde die Sicherstellung der Grundstücksgewinnsteuer geprüft/veranlasst (gesetzliches Pfandrecht)?
- Wurde der Kaufvertrag durch eine Fachperson überprüft?
- Liegen beim Kauf von Stockwerkeigentum alle relevanten Unterlagen vor (Reglement, Abrechnungen, Protokolle, Begründungsakt)?
- Sind keine Eigentumsbeschränkungen vorhanden?



## Finanzierung / Steuern

---

- Liegen mehrere Offerten von vertrauenswürdigen Finanzierungsinstituten vor?
- Entspricht die Finanzierung der mittel- / langfristigen Finanzplanung (Karriere, Heirat, Pensionierung)?
- Sind die Folgen möglicher Risiken (Zinsanstieg, Arbeitslosigkeit, Familienzuwachs) bekannt?
- Kennen Sie die Steuerfolgen beim Erwerb von Grundeigentum (Eigenmietwert)?
- Wurden bestehende Versicherungen überprüft; müssen neue abgeschlossen werden?

## Tipps von Ihrem Fachteam

---

- Idealerweise deckt das Objekt die Bedürfnisse Ihrer aktuellen und zukünftigen Lebenssituation (Flächenbedarf, Alterstauglichkeit).
- Lassen Sie sich beim Kauf nicht (nur) durch Emotionen leiten (Vorsicht vor Schnellschuss-Entscheidungen).
- Ziehen Sie den Rat einer Fachperson bei.
- Lassen Sie sich beim Entscheid durch niemanden unter Druck setzen.

Wir beraten Sie gerne und kompetent in allen Fragen rund um Ihr Wunschobjekt.

## Ihre Ansprechpersonen



**Stefan Müller**

+41 41 818 77 88  
stefan.mueller@truvag.ch



**Jennifer Schuler**

+41 41 818 77 22  
jennifer.schuler@truvag.ch



**Reto Langenstein**

+41 41 818 77 87  
reto.langenstein@truvag.ch



**Ronny Winkler**

+41 41 818 77 31  
ronny.winkler@truvag.ch

## Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

---

### Truvag Treuhand AG

Leopoldstrasse 6  
6210 Sursee  
Tel. +41 41 818 77 77

Hallwilerweg 2  
6003 Luzern  
Tel. +41 41 818 78 78

Hauptstrasse 36  
6260 Reiden  
Tel. +41 41 818 76 76

Bahnhofplatz 5  
6130 Willisau  
Tel. +41 41 818 75 75