

Die nächste Beilage
RegionalWirtschaft
erscheint am 6. Oktober 2023

Warum Pfäffikon ein Ort für ewige Romantiker ist

Pfäffikon Schon die Römer fanden Gefallen an Pfäffikon und dem gleichnamigen See. Wieso Pfäffikon heute ein Ort für Romantiker ist, erklärt Immobilienexperte Donato Scognamiglio.

Sandro Compagno

Das Kleinkastell Irghausen, das die Römer im 4. Jahrhundert nach Christus errichteten, hatte ganz sicher keinen amourösen Hintergrund. Es soll dem Schutz der Verkehrs- und Versorgungswege zur römischen Rheingrenze gedient haben. So vermuten es die Historiker.

Ganz sicher waren die damaligen Immobilienpreise nicht mit den heutigen zu vergleichen. Seit 2014 stiegen sie in der Gemeinde Pfäffikon um 46,5 Prozent. Das ist deutlich mehr als im Schweizer Durchschnitt (28,7 Prozent) und liegt über dem kantonalen Mittelwert (40,9 Prozent). «Ein typisches Einfamilienhaus kostet in Pfäffikon 1,7 Millionen Franken», sagt Donato Scognamiglio. Damit ist der Hüsli-Traum am Pfäffikersee mehr als 500 000 Franken teurer als im Schweizer Durchschnitt.

«Es lohnt sich, nicht nur in das Haus, sondern auch in die Beziehung zu investieren.»

Donato Scognamiglio
Immobilienexperte

Scognamiglio: «Um ein Haus für 1,7 Millionen Franken zu kaufen, benötigen Sie Eigenmittel von 340 000 Franken. Um bei der Bank einen Hypothekarkredit für die verbleibenden 1,36 Millionen Franken aufnehmen zu können, müssen Sie als Haushalt ein Jahressalär von gegen 245 000 Franken verdienen.»

Eine Scheidung wird teuer

Und mit diesen Zahlen sind wir bei der Romantik Pfäffikons: Es ist nicht der Sonnenuntergang über dem See, nicht das lauschige Strandbad und auch nicht der sehenswerte Dorfkern. «Wenn Sie in Pfäffikon heiraten und mit eher knappen Eigenmitteln ein Haus kaufen wollen, dann müssen Sie sich sicher sein. Bei einer Scheidung oder einem Jobverlust ist das hohe notwendige Haushaltseinkommen leider oft nicht mehr gegeben, und das Haus wird unter Umständen verkauft. Eine solche Situation können sich viele schlicht nicht leisten», meint Donato Scognamiglio.

Wenn man als Ehepaar in Pfäffikon ein Eigenheim erwerben, sei man auch finanziell stark aufeinander angewiesen: «Es lohnt sich bestimmt, nicht nur in das



Mittlerweile ein teures Pflaster: Seit 2014 sind die Immobilienpreise in der Gemeinde Pfäffikon um 46,5 Prozent angestiegen. Archivfoto: Seraina Boner

Haus, sondern auch in die Beziehung zu investieren und seinen Partner beziehungsweise seine Partnerin ab und zu zum Essen auszuführen.»

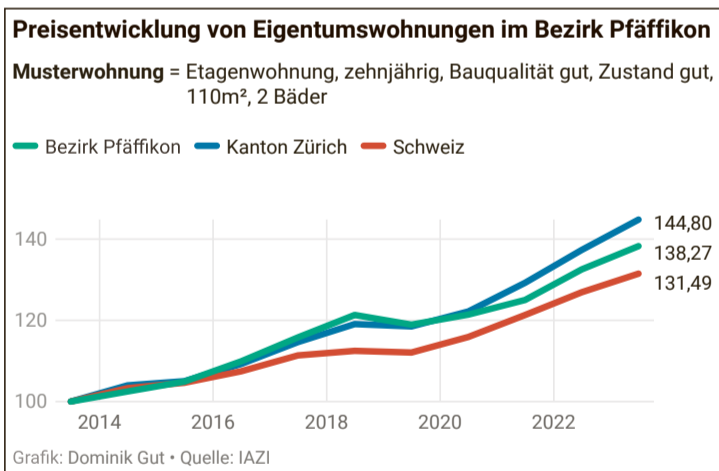
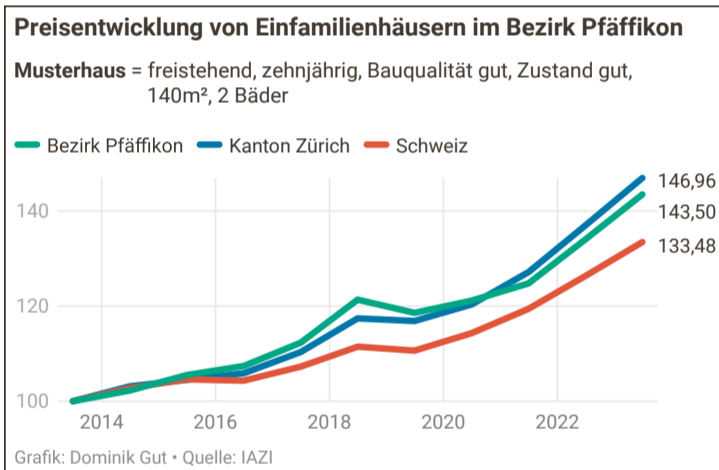
Tiefere Einkommen braucht es als Eigenheimbesitzer in Gemeinden mit günstigeren Eigenheimpreisen wie Hittnau (1,3 Millionen), Wildberg (1,2 Millionen), Wila und Bauma (je 1,1 Millionen).

Bauma schrumpft

Die Gemeinde Bauma ist in einer weiteren Kategorie ein statistischer Ausreisser: Der Bezirk Pfäffikon wächst. So, wie die Bevölkerung der ganzen Schweiz und auch des Kantons Zürich in den letzten zehn Jahren gewachsen ist. Spitzenreiter im Bezirk sind die Gemeinden Weisslingen (0,97 Prozent Wachstum pro Jahr), Fehraltorf (0,95 Prozent) und Pfäffikon (0,93 Prozent).

Bauma hingegen ist leicht geschrumpft. Zwar nur um 0,1 Prozent im Jahr, aber Donato Scognamiglio hebt trotzdem den Mahnfinger: «Kurzfristig ist das kein Problem. Aber in der längeren Frist kann das Auswirkungen auf den Werterhalt einer Immobilie haben.»

Die Region und auch der Bezirk Pfäffikon sind gute Beispiele für die Zürcher S-Bahn-Geografie. Wo die Anbindung an den öffentlichen Verkehr gut und die zeitliche Distanz zur Stadt Zürich gering ist, steigt der Wert einer Immobilie. Das erklärt auch die hohen Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in Fehraltorf oder Illnau-Effretikon. Scognamiglio bringt es auf den Punkt: «Der Viertelstundentakt steigert die Attraktivität der Gemeinde und lässt die Immobilienpreise ansteigen.» Denn im Gegensatz zu Pfäffikon haben weder Illnau noch Effretikon einen See oder ein Strandbad oder ste-



hen im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (Kyburg ausgenommen!). «Der Wert einer Lage wird durch x Faktoren bestimmt», erklärt Donato Scognamiglio. «Die Fiskalbelastung oder der See werden durch die Erschliessung übersteuert.»

Einkommensgefälle

Spannend ist die Einkommensverteilung im Bezirk: In Russikon wohnen die Reichen. Das steuerbare Einkommen in der Gemeinde mit den Aussenwachen Madetswil, Rumlikon, Wilhof, Sennhof, Gündisau und Ludetswil beträgt mehr als 90 000 Franken, mehr als im restlichen Kan-

ton Zürich. In der Gemeinde Wila, nur zehn Autominuten entfernt, liegt dieser Wert bei 67 000 Franken, also rund 25 Prozent tiefer.

Unterdurchschnittlich ist der Ausländeranteil: Im ganzen Bezirk beträgt er 19,04 Prozent. Zum Vergleich: In der Schweiz liegt dieser Anteil bei 25,6 Prozent, im Kanton Zürich gar bei 27,3 Prozent. «Wer in die Schweiz einwandert, den zieht es in die städtischen Agglomerationen», so Scognamiglio. Und nicht nach Russikon (13 Prozent), Hittnau (7,8 Prozent) oder gar Wildberg (7,4 Prozent): «Beim Spazieren begegnet man dort eher einem Reh als einem Ausländer...»

Preise Bezirk Pfäffikon

■ Eigentumswohnungspreis
■ Einfamilienhauspreis

BEZIRK PFÄFFIKON

1 040 000 CHF
1 469 000 CHF

Bauma

828 000 CHF
1 176 000 CHF

Fehraltorf

1 040 000 CHF
1 508 000 CHF

Hittnau

927 000 CHF
1 363 000 CHF

Illnau-Effretikon

1 074 000 CHF
1 567 000 CHF

Lindau

1 025 000 CHF
1 477 000 CHF

Pfäffikon

1 176 000 CHF
1 718 000 CHF

Russikon

1 043 000 CHF
1 579 000 CHF

Weisslingen

976 000 CHF
1 453 000 CHF

Wila

775 000 CHF
1 117 000 CHF

Wildberg

874 000 CHF
1 259 000 CHF

Grafik: Dominik Gut • Quelle: IAZI

Hausratgeber



Ralph Bauert
Geschäftsführer
Hauseigentümergebiet
Region Winterthur

Erbvorbezug bei Liegenschaften

Wenn die Kinder aus dem Einfamilienhaus ausgeflogen sind, wird das Haus oft zu gross oder der Garten zu anstrengend. Viele Hauseigentümer überlegen sich dann, ob das Haus verkauft oder als Erbvorbezug an eines der Kinder weitergegeben werden soll. Wenn man das Haus einem Kind übergibt, sollten folgende Punkte beachtet werden, um Probleme zu vermeiden.

Wert der Liegenschaft

Damit keines der Kinder benachteiligt wird, sollte der korrekte Liegenschaftswert ermittelt werden. Dazu eignet sich am besten eine klassische Verkehrswertschätzung. Diese ermittelt den aktuellen Liegenschaftswert, welcher auch bei einem normalen Verkauf bezahlt würde. Die Verkehrswertschätzung sollte von einer unabhängigen und anerkannten Institution erstellt werden, so können Diskussionen und Streitigkeiten unter allen Beteiligten vermieden werden.

Ausgleichspflicht

beim Erbfall

Das Erbrecht sieht vor, dass Erbvorbezüge beim Erbfall ausgeglichen werden müssen. Diese Ausgleichspflicht kann bei Liegenschaften einschneidende Folgen haben. Auf die Ausgleichspflicht kann verzichtet werden, wenn dies beim Erbvorbezug schriftlich festgehalten wird. Dies kann im Vertrag auf Eigentumsübertragung beim Notariat erfolgen. Will man vermeiden, dass mit dem Erbvorbezug später Pflichtteile verletzt werden, muss dies in einem Erbvertrag geregelt werden.

Latente

Grundstückgewinnsteuer

Wird eine Liegenschaft an ein Kind übertragen, muss keine Grundstückgewinnsteuer bezahlt werden, das Kind übernimmt jedoch die latente Steuer. Wird die Liegenschaft später verkauft, muss auch der Gewinn vor der Übertragung bezahlt werden. Deswegen sollte die latente Grundstückgewinnsteuer beim Erbvorbezug zu einem angemessenen Teil eingerechnet werden.

Mit einem Erbvorbezug wollen die Eltern ihren Kindern etwas Gutes tun. Häufig ermöglicht dieser auch erst die Erfüllung vom Traum der eigenen vier Wände. Um Diskussionen und Streitigkeiten zu vermeiden, kann das Haus auch an einen Dritten verkauft werden und jedes Kind erhält einen Bargeldbetrag als Erbvorbezug. Der Erbvorbezug kann dann als Eigenmittel für die neue Liegenschaft eingesetzt werden.

Weitere Ratgeber für Hauseigentümer und Stockwerkeigentümer finden Sie auf:

www.hev-ratgeber.ch



HEV Region Winterthur

Serie «Wohnen im Zürcher Oberland»

Dieser Beitrag ist der dritte und letzte Teil der Serie zum Immobilienmarkt in der Region. Prof. Dr. Donato Scognamiglio nimmt dabei die Bezirke Uster, Hinwil und Pfäffikon unter die Lupe – unter besonderer Berücksichti-

gung des Wohneigentums. Teil 1 (Bezirk Uster) ist am 5. September erschienen, Teil 2 (Bezirk Hinwil) am 19. September. Der Unternehmer und Zürcher Kantonsrat gilt als einer der namhaftesten Experten in der

Schweiz für Wohnungsfragen. Unter anderem ist er Verwaltungsratspräsident der von ihm mit aufgebauten Firma IAZI (Immobilienberatung und -bewertung) sowie der Bank Avera. An den kommenden eidgenössischen

Wahlen kandidiert er für die EVP für einen Sitz im Nationalrat. Im Herbst referiert und diskutiert Donato Scognamiglio an verschiedenen Standorten im Zürcher Oberland zum Thema Immobilien.

■ Donnerstag, 12. Oktober: Dübendorf, Obere Mühle, 18 Uhr.
■ Dienstag, 17. Oktober: Hinwil, KGH Felsenhof, 18 Uhr.
■ Mittwoch, 18. Oktober: Effretikon, reformierte Kirche, 18 Uhr. (zo)