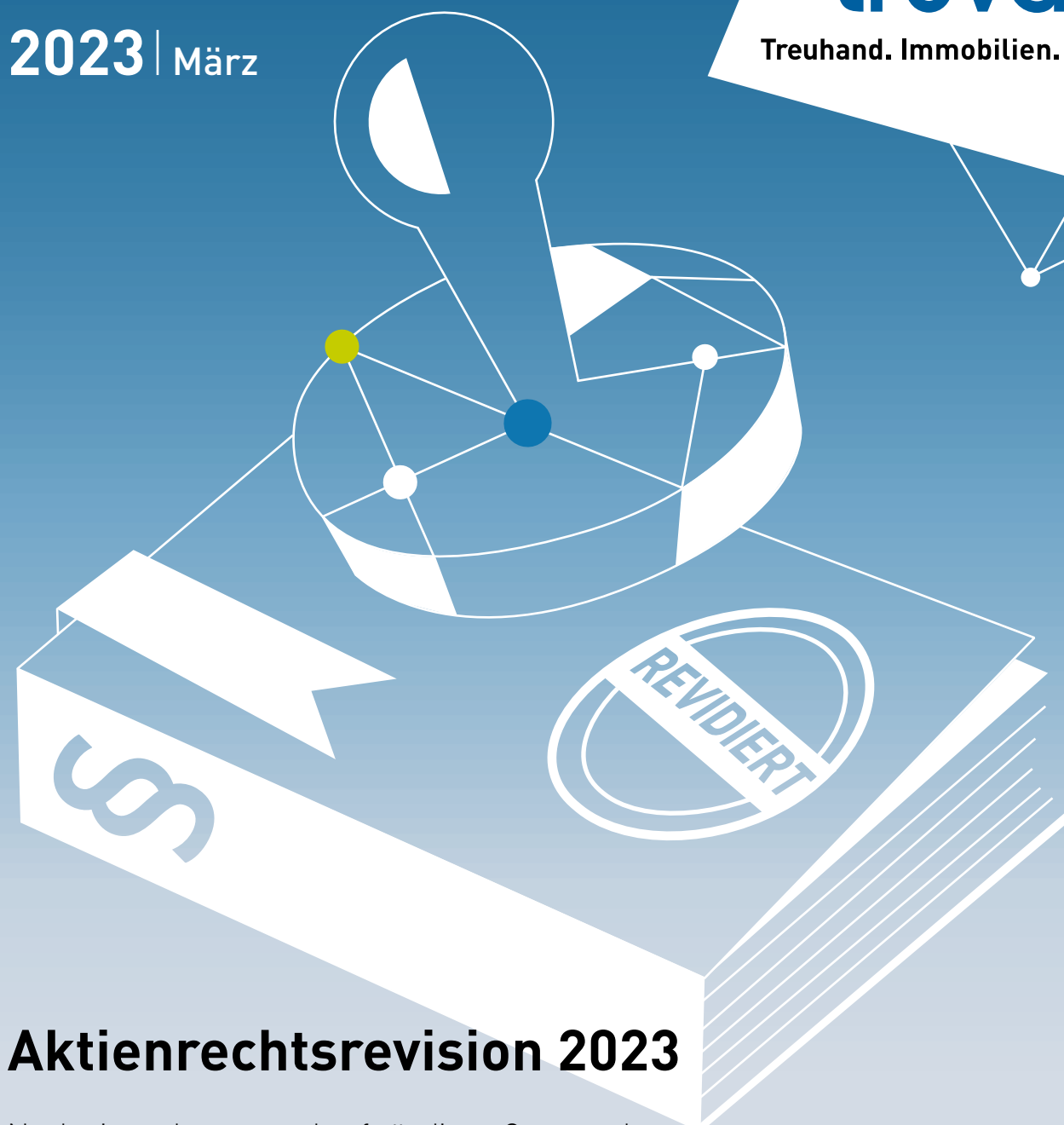


info

2023 | März

truvag

Treuhand. Immobilien.



Aktienrechtsrevision 2023

Nach einem langen und aufwändigen Gesetzgebungsprozess ist die Aktienrechtsrevision per 1. Januar 2023 in Kraft getreten. Die umfassende Revision des Aktienrechts innerhalb des Obligationenrechts (OR) bezweckt vor allem, organisatorische Bestimmungen zu modernisieren, die Aktionärsrechte zu stärken sowie die Gründungs- und Kapitalbestimmungen flexibler auszugestalten. [WEITER AUF SEITE 2](#) >

STWE-Versammlung

Gesetzliche Änderungen

Vielfältige Abacus-Lösungen

AUTOREN



Reto Bernhard

reto.bernhard@truvag.ch
MLaw, Rechtsanwalt
Inhaber Notariatspatent



Susanne Riedweg

susanne.riedweg@truvag.ch
Treuhänderin FA
FA für luzernische Steuerfachleute

Generalversammlung (GV) in Varianten

Nach bisherigem Recht war vorgesehen, dass eine GV stets physisch an einem einzigen Tagungsort stattfinden muss. Mit der Aktienrechtsrevision sind die Bestimmungen zur Vorbereitung und Durchführung der GV modernisiert worden. Neu stehen folgende Möglichkeiten zur Wahl:

GV an mehreren Tagungsorten. Die GV kann an mehreren Orten gleichzeitig stattfinden. Voraussetzung ist, dass die Voten der Teilnehmer in Bild und Ton gleichzeitig an sämtliche Tagungsorte übertragen werden.

Hybride GV. Der Verwaltungsrat (VR) kann vorsehen, dass die Aktionäre, welche nicht vor Ort an der GV teilnehmen können, ihre Rechte auf elektronischem Weg ausüben können. Das Gesetz sieht Schutzvorschriften zur Gewährleistung der Aktionärsrechte vor.

Virtuelle GV. Die Statuten können vorsehen, dass die GV virtuell durchgeführt werden kann. Die Wahrung der Aktionärsrechte ist bei der virtuellen GV ebenfalls sicherzustellen. Der Verwaltungsrat hat dazu einen unabhängigen Stimmrechtsvertreter zu bezeichnen. Sofern alle Aktionäre zustimmen, kann bei nicht-börsenkotierten Gesellschaften darauf verzichtet werden.

GV auf dem Zirkularweg. Beschlüsse der GV können neu auch auf dem schriftlichen Weg oder elektronisch gefasst werden, sofern kein Aktionär eine mündliche Beratung verlangt. Es ist dafür keine GV einzuberufen, jedoch müssen alle Aktionäre mit der Art der Beschlussfassung einverstanden sein.

Sachübernahme vereinfacht

Übernimmt eine Gesellschaft bei der Gründung oder Kapitalerhöhung von einem Aktionär oder einer nahestehenden Person Vermögenswerte oder beabsichtigt sie dies, so waren nach bisherigem Recht ein Gründungsbericht und eine Prüfungsbestätigung eines zugelassenen Revisionsexperten erforderlich. Ferner benötigte es eine entsprechende Offenlegung in den Statuten. Neu ist diese Regelung ersatzlos gestrichen worden. Damit sind die Gründungen von Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung sowie entsprechende Kapitalerhöhungen vereinfacht worden.

Zwischendividenden möglich

Neu wird ausdrücklich festgelegt, dass die GV gestützt auf einen Zwischenabschluss die Ausschüttung einer Zwischendividende (auch Interimsdividende genannt), d. h. eine Dividende aus dem

Gewinn des laufenden Geschäftsjahres, beschliessen kann. Falls die Gesellschaft eine Revisionsstelle hat und ihre Jahresrechnung eingeschränkt oder ordentlich prüfen lässt, so ist auch der Zwischenabschluss vor dem Beschluss der GV zu prüfen. Mit Zustimmung aller Aktionäre und wenn die Forderungen der Gläubiger nicht gefährdet werden, kann auf die Prüfung verzichtet werden.

Neu mit Kapitalband

Die bisherige genehmigte Kapitalerhöhung wurde mit der Aktienrechtsrevision vom sogenannten Kapitalband abgelöst. Danach kann die GV mittels Statutenänderung den VR ermächtigen, das Aktienkapital während fünf Jahren innerhalb einer festgelegten Bandbreite nach oben und nach unten zu verändern.

Aktionärsrechte ausgebaut

Für die Ausübung von Auskunfts- und Einsichtsrechten der Aktionäre werden die Hürden herabgesetzt und die Rechte ausgebaut. Neu können Aktionäre, die zusammen 10% des Kapitals oder der Stimmen vertreten, schriftliche Auskünfte vom Verwaltungsrat verlangen. Zudem können Aktionäre, die zusammen 5% des Kapitals oder der Stimmen vertreten, Einsicht in die Geschäftsbücher und Akten verlangen. Damit werden insbesondere die Rechte von Minderheitsaktionären gestärkt.

Verwaltungsrat (VR) und Geschäftsführung

Verschiedene Aspekte beim VR und der Geschäftsführung sind den heutigen Gegebenheiten angepasst worden:

Beschlussfassung VR. Elektronische und virtuelle VR-Sitzungen sind analog der GV möglich. Bei der elektronischen Beschlussfassung sind keine Unterschriften der VR-Mitglieder notwendig.

Wahlen VR. Bei der Wahl der VR-Mitglieder gilt der Grundsatz der Einzelwahl. Ausnahmen, d. h. die Globalwahl des Gesamtverwaltungsrates, sind mit Zustimmung aller an der GV vertretenen Aktionäre möglich.

Delegation Geschäftsführung. Der VR kann neu ohne ausdrückliche Ermächtigung in den Statuten die Geschäftsführung an die Geschäftsleitung delegieren.

Interessenkonflikte. Die Mitglieder des VR und der Geschäftsleitung müssen den VR unverzüglich und vollständig über Interessenkonflikte informieren.

Sanierungspflichten. Der VR hat die Zahlungsfähigkeit zu überwachen und bei Bedarf entsprechende Massnahmen einzuleiten. Der entsprechende Massnahmenkatalog wird ebenfalls überarbeitet und in verschiedenen Punkten klargestellt.

FAZIT

Die Aktienrechtsrevision bringt verschiedene Flexibilisierungen und Neuerungen mit sich, die auch für KMU interessant sind. Einige Änderungen erfordern eine Anpassung der Statuten, bei welcher wir Sie gerne unterstützen. Die neuen Vorschriften gelten mit einigen Ausnahmen zudem analog auch für GmbHs, Genossenschaften und teilweise für Vereine. Die Truvag-Spezialisten des Teams Recht beraten Sie dazu gerne umfassend und kompetent. ●

STWE-Versammlung – abstimmungsreife Anträge?

Wie haben Stockwerkeigentümer bei baulichen Veränderungen wie zum Beispiel Ersatz ihrer Lamellenstoren, Verglasung der Loggia oder Installation einer Photovoltaikanlage vorzugehen? Was ist Aufgabe der Verwaltung und welche Kompetenzen haben die Stockwerkeigentümer? Wie können Stolpersteine überwunden und angestrebte Ziele erreicht werden?

AUTOREN



Larissa Wicki

larissa.wicki@truvag.ch
dipl. Immobilien-Treuhänderin
Immobilien-Bewirtschafterin FA



Jennifer Raeber

jennifer.raeber@truvag.ch
Immobilien-Bewirtschafterin FA

STWE-Reglement als Grundlage

Das Reglement bildet die Grundlage und die Basis des Zusammenlebens in einer Stockwerkeigentümergeinschaft. Darin ist definiert, wem was gehört, wie man was nutzen darf und wie bei gewünschten baulichen Veränderungen vorzugehen ist. Das Reglement wird spezifisch für jede Stockwerkeigentümergeinschaft massgeschneidert verfasst. Darin wird auch definiert, welche Teile zum äusseren Erscheinungsbild gehören, damit bei Veränderung dieser Teile die Zustimmung der Stockwerkeigentümer eingeholt werden muss. Es wird unterschieden zwischen Individualbedürfnissen (z. B. Loggia-Verglasung, Erweiterung Gartensitzplatz) und gemeinsamen Bedürfnissen (Photovoltaikanlage, Ersatz Heizung etc.).

Abstimmung über Individualbedürfnis

Innerhalb der ausschliesslichen Sondernutzungsfläche (in der Regel in der Wohnung), kann der Ausbau frei gestaltet werden, da das äussere Erscheinungsbild unbeeinflusst bleibt. Bewilligungspflichtige Veränderungen, welche das äussere Erscheinungsbild beeinflussen sind z. B. die nachträgliche Balkonverglasung, Ersatz der Sonnenstoren sowie Farb- oder Materialänderungswünsche der zu ersetzenden Lamellenstoren.

Will ein Stockwerkeigentümer die Loggia verglasen, hat er einen Antrag zur Beschlussfassung an der STWE-Versammlung zu traktandieren. Er trifft dafür alle Vorabklärungen, formuliert den Antrag und reicht diesen vor dem Versand der Versammlungseinladung an die Verwaltung ein. Der korrekt formulierte Antrag beantwortet folgende Fragen:

- Bauliche Abklärungen
- Baubewilligung
- Erscheinungsbild Verglasung/System
- Unterhalt
- Versicherung/Mehrprämie/Glasbruch

Photovoltaikanlage – Schritte zum Antrag

Anspruchsvoller ist ein Antrag, welcher einen gemeinsamen Nutzen hat, wie z. B. die Installation einer Photovoltaikanlage. Es gilt, die Miteigentümer davon zu überzeugen und deren Fragen zu beantworten. Dafür gibt es verschiedene Vorgehensweisen.

VORGEHENSWEISEN GEMEINSCHAFTLICHE BEDÜRFNISSE

Variante 1 Ein Miteigentümer nimmt die Abklärungen allein vor, stellt den Antrag und lässt diesen traktandieren.

Variante 2 Zielführender ist, wenn zuerst ein Antrag zur Bildung einer Projektgruppe an der Versammlung gutgeheissen wird. Diese Projektgruppe erhält Aufgaben, Kompetenzen und allenfalls auch finanzielle Mittel. Auf die nächstfolgende Versammlung erarbeitet die Projektgruppe den eigentlichen Antrag mit den nötigen Offerten und legt diesen zur Abstimmung vor.

Variante 3 Die Verwaltung wird beauftragt, Abklärungen zu treffen, Offerten einzuholen und das Traktandum vorzubereiten. Sie unterstützt die Stockwerkeigentümergeinschaft gerne und verfügt in der Regel über wertvolle Erfahrung aus ähnlich gelagerten Investitionen. Diese Arbeiten sind möglicherweise nicht im ordentlichen Verwaltungshonorar inkludiert. Allenfalls anfallende Zusatzkosten sind als Investition in eine fundierte und damit nachhaltige Lösung zu betrachten.

Der Antrag muss folgende Punkte beinhalten:

- Bedürfnis/Antrag – Was möchte man umsetzen?
- Erklärung/Begründung – Worüber soll abgestimmt werden?
- Kosten und wer trägt diese?
- Unterhaltskosten/Servicekosten (falls vorhanden)
- Offerten (i. d. R. zwei bis drei Offerten)
- Bildmaterial

FAZIT

Nur wenn ein Antrag transparent dargelegt, verständlich formuliert und gut dokumentiert ist, sind die Stockwerkeigentümer in der Lage, darüber zu entscheiden. Bei Unsicherheiten und vielen Rückfragen steigt das Risiko einer Ablehnung.

Je früher ein Antrag bei der Verwaltung eintrifft, desto besser kann sie darauf reagieren und hilfreiche Präzisierungen/Optimierungen vornehmen. Die Verwaltung unterstützt die Stockwerkeigentümergeinschaft gerne bei der Ausarbeitung vollständig formulierter Anträge. Nutzen Sie das Fachwissen ihrer BewirtschafterInnen und bitten Sie um Hilfe, damit nicht wertvolle Zeit vergeht, bis eine gute Idee in die Tat umgesetzt werden kann. ●

Gesetzliche Änderungen

Neues Datenschutzrecht

Am 1. September 2023 tritt das revidierte Datenschutzgesetz (DSG) sowie die dazugehörige Verordnung (DSV) in Kraft. Die Revision sorgt für eine Angleichung an das europäische Recht (EU-DSGVO). Die Schweiz behält damit in der Zusammenarbeit mit den EU-Staaten den wichtigen Status als Land mit angemessenem Datenschutzniveau. Für KMU, die Personendaten bearbeiten, bedeutet die Revision, dass die Datenbearbeitung überprüft und an die neuen Standards angepasst werden muss. Der Schutz der persönlichen Daten und die Pflichten der verantwortlichen Datenbearbeiter werden nämlich ausgebaut. Insbesondere die Informations- und Auskunftrechte betroffener Personen werden gestärkt und die Dokumentationsvorschriften verschärft. Je nach Unternehmensgrösse gehen die neuen Pflichten weiter.



Reto Bernhard

reto.bernhard@truvag.ch
MLaw, Rechtsanwalt
Inhaber Notariatspatent

Bei Verstössen drohen empfindliche Geldbussen.

Das neue Datenschutzrecht enthält keine Übergangsbestimmungen, weshalb auch KMU gefordert sind, die neuen Bestimmungen per Inkrafttreten am 1. September 2023 einzuhalten. Bei Verstössen gegen die neuen Bestimmungen drohen empfindliche Geldbussen bis zu CHF 250'000. Allfällige Bussen richten sich dabei primär gegen die fehlbaren Personen und nicht gegen die Unternehmen.

AHV-Revision 21

Am 25. September 2022 wurde die Abstimmungsvorlage zur AHV-Revision 21 angenommen. Der Bundesrat wird das Inkraftsetzungsdatum beschliessen und die Verordnungsbestimmungen verabschieden. Die Reform AHV 21 tritt voraussichtlich am 1. Januar 2024 in Kraft. Konkret heisst dies, dass nebst anderen Anpassungen das Referenzalter (so heisst künftig das ordentliche Rentenalter) von Frauen und Männern bei 65 Jahren vereinheitlicht wird, und zwar in der AHV (1. Säule) wie auch in der beruflichen Vorsorge (2. Säule/Pensionskasse). Bei den Frauen wird zwischen zwei Übergangsgenerationen unterschieden: Einerseits bei der Anhebung des Referenzalters und andererseits beim AHV-Rentenzuschlag.



Philipp Riedweg

philipp.riedweg@truvag.ch
dipl. KMU-Finanzexperte
Betriebsökonom FH
MAS Bank Management

Haben Sie Fragen, was dies für Sie konkret bedeutet und wie sich die Reform auf Ihre Pensionskasse auswirkt? Unsere Vorsorge-Sachverständigen stehen Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite.

Kapitalisierungszinssatz

Der Kapitalisierungszinssatz für die Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert gemäss Kreisschreiben Nr. 28 der Schweizerischen Steuerkonferenz SSK wurde per 1. Januar 2022 von 9.5% auf 8.5% gesenkt. Dies bedeutet, dass die Vermögenssteuerwerte für die Steuerdeklaration 2022 einen höheren Unternehmenssteuerwert ergeben und somit zu einer höheren Vermögenssteuerbelastung führen.

ENTWICKLUNG KAPITALISIERUNGSZINSSÄTZE

| Bewertungsjahr | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Swapsatz ungerundet | -0.09% | -0.51% | -0.50% | | |
| Swapsatz gerundet | 0.00% | 0.00% | 0.00% | | |
| Risikoprämie | 7.00% | 7.00% | 7.00% | | |
| Kapitalisierungssatz | 7.00% | 7.00% | 7.00% | 9.50% | 8.50% |

Der Kapitalisierungssatz gemäss geänderter Berechnung in RZ 10 wird erstmals für das Bewertungsjahr 2021 angewendet. Quelle: Kommentar 2022 vom SSK Kreisschreiben Nr. 28 vom 28.08.2008.



Mario Gander

mario.gander@truvag.ch
dipl. Steuerexperte
DAS FH in MWST
CAS FH in internationaler MWST



Daniel Linggi

daniel.linggi@truvag.ch
BSc Betriebsökonomie Immobilien
MAS FH in Swiss and International
Taxation, MAS FH in MWST/VAT

AHV-RENTENZUSCHLAG

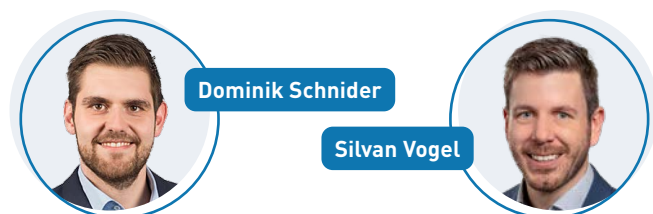
Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht der betroffenen Jahrgänge. Der lebenslange AHV-Rentengrundzuschlag beträgt je nach Jahreseinkommen zwischen CHF 50 und CHF 160 pro Monat und wird nach Jahrgang abgestuft.

| Geburtsjahr | Referenzalter | AHV-Rentenzuschlag (in % des Grundzuschlags) |
|-------------|---------------|---|
| 1961 | 64 + 3 Monate | 25% |
| 1962 | 64 + 6 Monate | 50% |
| 1963 | 64 + 9 Monate | 75% |
| 1964 | 65 Jahre | 100% |
| 1965 | 65 Jahre | 100% |
| 1966 | 65 Jahre | 81% |
| 1967 | 65 Jahre | 63% |
| 1968 | 65 Jahre | 44% |
| 1969 | 65 Jahre | 25% |

Vielfältige Abacus-Lösungen – Chance für KMU und Gemeinden

Abacus Business Software ist eine hochintegrierte Schweizer Business Software, welche speziell auf die Bedürfnisse von KMU und Gemeinden ausgerichtet ist.

AUTOREN



Dominik Schnider

Silvan Vogel

dominik.schnider@truvag.ch
BSc Business Administration
Leiter Business Software/Digital

silvan.vogel@truvag.ch
MSc Business Administration
MAS Controlling

Geschäftsprozesse optimieren

Die modular erweiterbaren Applikationen und Optionen von Abacus liefern standardmässig ausgereifte Funktionen. Anforderungen, die über den Standard hinausgehen, können mit den Customizing-Möglichkeiten von Abacus über einfaches Parametrieren und Konfigurieren problemlos realisiert werden.

Abacus Business Software ist prädestiniert für Unternehmen und Institutionen, die mit einer innovativen ERP-Software ihre Geschäftsprozesse optimieren wollen, um die konstant wachsenden Ansprüche ihrer Kunden auch in Zukunft zu erfüllen.

Effiziente Prozessabläufe stehen bei einer Abacus-Lösung stets im Mittelpunkt. Workflows können optimal und nach Kundenanforderungen individualisiert werden. Die Software der Generation VI zeichnet sich besonders aus durch ihre Skalierbarkeit, das rollenbasierte Benutzerkonzept, die Mehrsprachigkeit und die Unterstützung von Software-as-a-Service (SaaS) bei der Nutzung der Software aus der Cloud.

Die hohe Integration von Abacus reduziert manuellen Aufwand und unterstützt die effiziente Abwicklung von administrativen Arbeiten – von der Lohnabrechnung per Knopfdruck über die Adresserfassung mit Dublettenprüfung bis hin zum Abgleich von Zahlungseingängen in der Debitorenbuchhaltung.

Digitale Ablage

Die digitale Ablage ist in der heutigen mobilen Arbeitswelt entscheidend. Rechnungsbelege werden gescannt und über eine Inbox hochgeladen, Kreditorenbuchungen automatisch generiert. Die digitalisierten Rechnungen und Belege sind für alle berechtigten Benutzer zugänglich.

Mobile Lösungen sind seit längerer Zeit kaum mehr wegzudenken und haben rund um die Corona-Thematik weiter an Bedeutung gewonnen. Mitarbeitende können heute mit Abaclick auf ihrem Smartphone die Arbeitszeit rapportieren, Spesen erfassen oder Lohnabrechnungen einsehen.

Von der unverbindlichen Erstberatung über die Konzeption und Einführung bis hin zur Betreuung stehen bei der Truvag die Kundenbedürfnisse im Zentrum. Die gemeinsam entwickelten und in der Praxis erprobten Lösungen führen zu Installationen, welche das Tagesgeschäft der Kunden vereinfachen und laufend optimieren.

Truvag ist neu Abacus Bronze Partner

Wir freuen uns, Ende 2022 den Status als Abacus Bronze Partner erhalten zu haben. Die Zusammenarbeit mit dem Schweizer Software-Unternehmen Abacus bildet die Basis, um unsere Kunden in der Buchführung, der Lohnbuchhaltung, der Zeiterfassung und mit weiteren digitalen Möglichkeiten in der Administration zu unterstützen. Unsere Abacus-Projektleiter sind dank der Vernetzung mit vielen weiteren Kompetenzen unserer rund 150 Fachleute in der Lage, eine umfassende Beratung anzubieten. Gemeinsam sind wir bei Anwender- und Fachfragen sowie für Projekte und Stellvertretungen für unsere Kunden da. Unabhängig davon, ob die Kunden mit einer eigenen Abacus Business Software agieren oder über AbaWeb auf unseren Server zugreifen.

Für das Vertrauen in unsere Dienstleistungen und für die spannenden Projekte, die wir bisher bereits begleiten durften, danken wir unseren Kunden herzlich. Wir freuen uns, auch Sie bei der Optimierung Ihres Geschäftsmodells und/oder bei der weiteren Digitalisierung von Administration, Finanzen etc. aktiv unterstützen zu dürfen.



FAZIT

Mit der Truvag entscheiden Sie sich für einen kompetenten Partner, der seit vielen Jahren Abacus-Software nicht nur bei Kunden, sondern auch bei der Abwicklung der eigenen Geschäftsprozesse einsetzt. Zudem steht jederzeit umfassendes Know-how von erfahrenen Experten aus weiteren Fachgebieten inhouse zur Verfügung. Unser langjähriges erfolgreiches Wirken im Markt garantiert Ihnen Sicherheit für Ihre Investition – heute, morgen und in Zukunft. ●

Das Grundprinzip bei der Grundstückgewinnsteuer ist einfach (siehe Box; Quelle kantonale Steuerverwaltung St. Gallen). Vom Veräusserungserlös werden der Erwerbspreis, die mit dem Verkauf zusammenhängenden Nebenkosten sowie die wertvermehrenden Aufwendungen abgezogen und man erhält den steuerbaren Grundstückgewinn. Die meisten Kantone besteuern Grundstückgewinne mit dem sogenannten dualistischen System, wonach Grundstückgewinne von Liegenschaften im Geschäftsvermögen mit der Einkommenssteuer erfasst werden. Kantone mit monistischem System (ZH, BE, UR, SZ, NW, BS, BL, TI) erheben immer die Grundstückgewinnsteuer.



Reto Näf

reto.naef@truvag.swiss
dipl. Treuhandexperte
zugelassener Revisionsexperte
Truvag St. Gallen

Vom Erwerbspreis und dem Kongruenzprinzip

Grundsätzlich ist der Erwerbspreis die erste Grösse, die für die Ermittlung des Gewinns abgezogen werden kann. Nun kommt aber die tückische Besonderheit des Kongruenzprinzips: Anlagekosten und Erlös haben sich umfänglich und inhaltlich auf das gleiche Grundstück zu beziehen. Der Zustand des Grundstückes, welches die Grundlage für den Verkaufspreis gebildet hat, ist für den Vergleich massgebend. Also aufgepasst, wo sich dieser Zustand im Laufe der Zeit verändert hat.

2010 Kauf Liegenschaft mit Wohnhaus **2020** Abbruch Wohnhaus **2021** Verkauf Bauland

- Kaufpreis Liegenschaft mit Wohnhaus CHF 600'000
- Landanteil gemäss Schätzung 2007 CHF 200'000
- Wertvermehrende Aufwendungen 2010 bis 2020 CHF 100'000
- Abbruchkosten CHF 50'000
- Verkaufspreis Bauland CHF 750'000

| | Deklaration Steuerpflichtiger | Veranlagung GGSt |
|--|--|-----------------------------|
| Veräusserungserlös | CHF 750'000 | CHF 750'000 |
| - Erwerbspreis | CHF 600'000 | CHF 200'000 |
| - wertverm. Aufwendungen | CHF 100'000 | CHF 0 |
| - Abbruchkosten | CHF 50'000 | CHF 50'000 |
| Steuerbarer Grundstückgewinn | CHF 0 | CHF 500'000 |
| Erwartete Grundstückgewinnsteuer | CHF 0 | |
| Veranlagte Grundstückgewinnsteuer | | CHF 164'150 |

In unserem Beispiel (siehe Box) werden als Erwerbspreis lediglich der Landanteil anlässlich des Kaufs anerkannt. Ausserdem werden die wertvermehrenden Aufwendungen gestrichen. Die Steuerverwaltungen argumentieren in solchen Fällen, dass beim Verkauf des Baulands kein Wohnhaus mehr vorhanden ist, dessen Anlagekosten beim Verkauf abgezogen werden

könnten. Solche Konstellationen sind insbesondere auch bei Überbauungen nicht selten. Die finanziellen Folgen können – wie das Beispiel zeigt – gravierend sein.

Nebenkosten

Als Nebenkosten sind anrechenbar: Handänderungssteuern und -gebühren, Vermessungskosten, Vermittlungsgebühren, Verkaufsberatungskosten, Gebühren für Bewilligungen, weitere effektive Auslagen beim Erwerb bzw. bei der Veräusserung (z. B. Kosten für Inserate und Internet).

Wertvermehrende Aufwendungen

Zu den wertvermehrenden Aufwendungen zählen Kosten für Neu-, Um-, An- und Ausbauten, Planungs- und Projektkosten, mit der Einkommenssteuer erfasste Eigenleistungen sowie Baukredit-Schuldzinsen.

Besondere Abklärungen sind geboten bei Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, sowie bei denkmalpflegerischen Arbeiten. Diese können zum Abzug zugelassen werden, wenn sie nicht bei der Einkommenssteuer abzugsfähig waren. Die Zugehörigkeit sollte also bereits anlässlich der Investition und nicht erst anlässlich des Verkaufs geklärt werden.

Allgemein gilt: Ein nicht getätigter Abzug von Unterhaltskosten bei der ordentlichen Besteuerung bedeutet nicht, dass der verpasste Abzug bei der Grundstückgewinnsteuer nachgeholt werden darf. Was nicht eindeutig als wertvermehrend gilt, kann nicht abgezogen werden. Umgekehrt werden aber wertvermehrende Aufwendungen, die bereits bei der ordentlichen Besteuerung als Unterhalt zum Abzug zugelassen wurden, nicht noch einmal akzeptiert.

Weitere Besonderheiten

Die meisten Kantone kennen Zuschläge für eine kurze und Ermässigungen für eine lange Haltedauer. Wer die Liegenschaft während längerer Zeit selbst bewohnt hat, erhält oft eine zusätzliche Ermässigung.

Nicht jede Veräusserung führt zu einer sofortigen Besteuerung. Erbschaften, Schenkungen oder Eigentumswechsel unter Ehegatten können zu ganzen oder teilweisen Steueraufschüben führen. Auch kann, wer eine Ersatzbeschaffung tätigt (Kauf oder Bau), den Gewinn auf das Ersatzobjekt übertragen (Fristen beachten). Grundsätzlich funktioniert die Ersatzbeschaffung sogar über die Kantons Grenzen hinweg.

FAZIT

Es lohnt sich, frühzeitig mit dem Steuerberater in Kontakt zu treten und die steuerliche Situation zu prüfen. Es bestehen kantonale Unterschiede und mit einer gewissen Vorausschau ist es möglich, solche unerwünschte steuerliche Folgen, wie sie bei der Anwendung des Kongruenzprinzips entstehen können, auf ganz einfache Weise zu vermeiden. Wir helfen Ihnen dabei gerne. ●