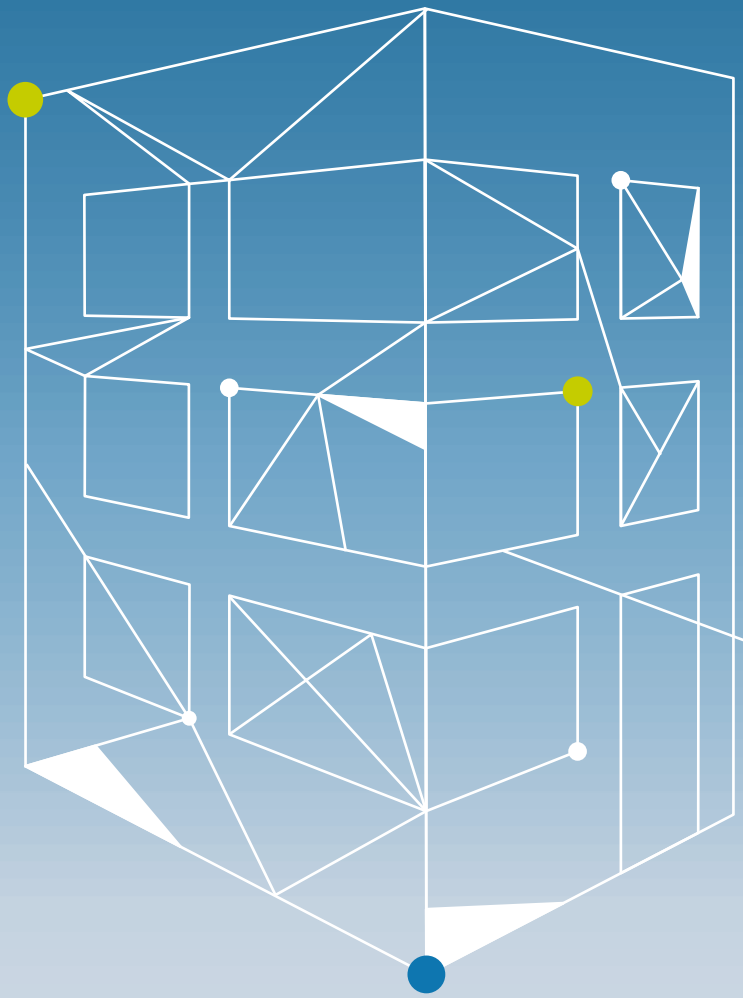
info

2025 | Juni

truvag
Treuhand. Immobilien.



Balance-Akt: Selbstverwaltung einer Mietliegenschaft

Die Idee, eine Mietliegenschaft selbst zu verwalten, erscheint vielen Eigentümerinnen und Eigentümern zunächst attraktiv: Keine externen Verwaltungskosten, direkte Kontrolle über Mietverhältnisse und mehr Flexibilität im Alltag. Gerade bei kleineren Mehrfamilienhäusern scheint die Selbstverwaltung eine einfache und kostengünstige Lösung zu sein. Doch in der Praxis zeigt sich häufig, dass dieses Modell mehr Herausforderungen mit sich bringt als zunächst angenommen. WEITER AUF SEITE 2

Standardisierte Lohnbuchhaltung

Sanierung Stockwerkeigentum

Nachzahlungen Säule 3a

AUTOREN

Ignaz Walker

Jennifer Räber

ignaz.walker@truvag.ch
dipl. Immobilien-Treuhänder
Immobilien-Bewirtschafter FA

jennifer.raeber@truvag.ch
Immobilien-Bewirtschafterin FA

Herausforderungen der Selbstverwaltung

Fehlendes Fachwissen und rechtliche Risiken. Die Bewirtschaftung einer Mietliegenschaft erfordert fundiertes Wissen in Bau- und Mietrecht, Buchhaltung, Gebäudetechnik und Vertragswesen. Ohne professionelle Unterstützung besteht die Gefahr, dass gesetzliche Vorgaben – etwa bei der Vertragsgestaltung, Mietzinsanpassungen, Kündigungen oder Nebenkostenabrechnungen – nicht korrekt umgesetzt werden. Fehler können zu rechtlichen Auseinandersetzungen mit Mieterinnen und Mietern führen und finanzielle Verluste verursachen. Auch bei der Instandhaltung oder bei Versicherungsfällen fehlt oft die nötige Erfahrung, um effizient und rechtssicher zu handeln.

Risiken der direkten Eigentümer-Mieter-Beziehung. Ein weiterer kritischer Punkt ist die persönliche Nähe zu den Mietparteien. Ohne die professionelle Distanz einer externen Verwaltung verlaufen die Mieterauswahl aber auch Gespräche über Mieterhöhungen, Mahnungen oder Hausordnung oft emotionaler. Konflikte können sich zuspitzen, wenn Eigentümer gleichzeitig Vermieter und direkte Ansprechpartner sind. Die Vermittlerrolle einer neutralen Instanz fehlt, was zu Spannungen und einem nachhaltig gestörten Mietverhältnis und Kündigungen führen kann.

Zeitintensiv und belastend. Die Selbstverwaltung ist zeitintensiv: Mietverträge müssen erstellt, Zahlungen überwacht, Reparaturen organisiert und Anliegen der Mieter bearbeitet werden. Diese Aufgaben erfordern nicht nur Zeit, sondern auch Erreichbarkeit und Verlässlichkeit. Besonders bei mehreren Mietparteien oder bei häufigem Mieterwechsel kann die Belastung schnell wachsen und wird oft unterschätzt.

Softwareunterstützung. Professionelle Verwaltungen arbeiten mit spezialisierten Programmen zur Mietbuchhaltung, Nebenkostenabrechnung, Dokumentenverwaltung und Kommunikation. Private Eigentümer hingegen greifen häufig auf einfache Tabellen oder manuelle Abläufe zurück, was fehleranfällig und ineffizient sein kann. Ohne digitale Unterstützung wird die Verwaltung schnell unübersichtlich, insbesondere bei mehreren Objekten oder komplexeren Mietverhältnissen. Die fehlende Automatisierung erschwert zudem die Einhaltung gesetzlicher Fristen und die transparente Dokumentation. Selbst wenn bei einer Selbstverwaltung eine passende Softwarelösung im Einsatz ist, ist diese nur unterstützend einsetzbar und kann das fehlende Fachwissen meist nicht kompensieren.

Fehlende Professionalität bei komplexen Themen. Professionelle Verwaltungen bringen nicht nur Erfahrung, sondern auch bewährte Prozesse mit. Sie kennen den Markt, verfügen über Netzwerke mit Handwerkern und Dienstleistern und können auch bei schwierigen Situationen – etwa bei Mietausfällen, Sanierungen oder rechtlichen Streitigkeiten – kompetent beraten. In der Selbstverwaltung fehlt diese Professionalität häufig, was langfristig den Werterhalt der Liegenschaft gefährden kann.

Späte Einsicht – oft erst im Problemfall. In der Praxis zeigt sich zudem häufig, dass Eigentümerinnen und Eigentümer erst dann eine professionelle Verwaltung beiziehen, wenn bereits ein komplexer Problemfall vorliegt – zum Beispiel bei schwierigen Kündigungen, rechtlich heiklen Wohnungsabnahmen oder unklaren Mietzinsanpassungen. Ohne das nötige Fachwissen geraten Selbstverwaltende schnell an ihre Grenzen. Kommt es zu rechtlichen Auseinandersetzungen oder formalen Fehlern, wird die nachträgliche Korrektur nicht nur aufwendig, sondern auch kostspielig. Was ursprünglich als Kostenersparnis gedacht war, kann sich so ins Gegenteil kehren.

FAZIT

Die Selbstverwaltung einer Mietliegenschaft mag in Einzelfällen funktionieren – etwa bei Einliegerwohnungen oder kleinen Objekten mit wenigen Mietparteien und viel Eigenengagement. Doch in den meisten Fällen überwiegen die Risiken: Rechtliche Unsicherheiten, Konflikte mit Mietern, hoher Zeitaufwand und fehlende Fachkenntnisse. Die vermeintliche Kostenersparnis wird oft durch Fehler, Stress, Leerstandskosten und Mehraufwand relativiert.

Eine professionelle Verwaltung sorgt für rechtliche Sicherheit, entlastet Eigentümer und trägt zur langfristigen Werterhaltung der Immobilie bei. Wer auf Stabilität, Effizienz und professionelle Betreuung setzt, ist mit einer externen Verwaltung in den meisten Fällen besser beraten.

Infos & Anmeldung

truvag.ch/chorz-boendig

Eventreihe chorz & böndig

SANIERUNG IM STOCKWERKEIGENTUM

Früher oder später steht jede Liegenschaft vor einer Sanierung. Gerade im Stockwerkeigentum stellen solche Projekte oft eine besondere Herausforderung dar und erfordern eine strukturierte Herangehensweise. Von unseren Expertinnen und Experten erhalten Sie Informationen aus erster Hand.

Mittwoch, 20. Oktober 2025 | Businesspark Sursee
18.00 bis 19.15 Uhr

Standardisierte Lohnbuchhaltung für KMU

Die Applikation LohnLight wurde von Abacus lanciert, um kleine und mittlere Unternehmen in der effizienten Verwaltung der Lohn- und Gehaltsabrechnungen zu unterstützen.

AUTOREN

dominik.schnider@truvag.ch
BSc Business Administration

marina.gut@truvag.ch
Fachfrau Finanz- und Rechnungswesen FA

LohnLight-Software wird eingestellt

Teilweise wurden Lohnbuchhaltungen im Excel geführt, was fehleranfällig und zeitaufwändig war. Durch die standardisierte sowie intuitive Software LohnLight konnten die Fehlerquellen auf ein Minimum reduziert werden.

Mit der Abacus Version 2024 wurde die Applikation LohnLight zum letzten Mal ausgeliefert. Mit dem Update auf die Abacus Version 2025 und somit bis spätestens per 1. Januar 2026 wird der Betrieb von LohnLight eingestellt.

Welche Alternativen stehen Ihnen zur Verfügung?

Die Abacus Research AG hat als Ersatz für LohnLight die Applikation AbaSalary in die Abacus Business Software integriert. In der Entwicklung von AbaSalary stand die Benutzerfreundlichkeit der Anwender und die Schaffung von Standards für kleine und mittlere Unternehmen an erster Stelle. Mit den geschaffenen Standards ist eine Automatisierung möglich, was die Effizienz fördert und Zeit einspart.

Basierend auf einem Standardmandanten können Mitarbeitende im Personalstamm erfasst werden. Weiter lassen sich Lohnbestandteile anhand von zahlreichen Lohnarten abbilden. Lohnabrechnungen können mit den hinterlegten Daten reibungslos erstellt, manuell editiert und automatisch im Personaldossier abgelegt werden. Ebenfalls ist der Upload von Zahlungsaufträgen im E-Banking im gewünschten Format möglich.

Umstellung. Bei der Umstellung ist zu beachten, dass keine Migration der Daten von LohnLight zu AbaSalary möglich ist. Die Daten können nicht übernommen werden. AbaSalary muss somit neu aufgebaut werden.

Upgrade. Alternativ hat man die Möglichkeit ein Upgrade auf die Vollversion der Lohnbuchhaltung von Abacus durchzuführen (Lohnbuchhaltung Enterprise). Mit der Installation der neusten Abacus Version 2025 wird dieses Upgrade automatisch durchgeführt. Sämtliche Daten von LohnLight werden migriert. Ein kleiner Zeitaufwand für die Feinjustierung der Lohnbuchhaltung ist notwendig, um mit den Daten nach der Migration zu arbeiten.

Abacus Enterprise. Der grösste Vorteil der Lohnbuchhaltung Enterprise liegt in der Parametrisierung und im Customizing der Software. Individuelle Kundenwünsche können abgebildet werden. Dies zum Beispiel bei Lohnarten, welche vom Branchenverband gesetzlich vorgegeben werden (Bau- oder Gastrogewerbe), Mitarbeiterstammdaten, welche individuell mit zusätzlichen Feldern erweitert werden können, oder wenn Daten der Mitarbeitenden in weiteren Abacus Modulen wie Zeiterfassung, HR-Tools, Spesenmanagement oder der Personalplanung benötigt werden.

Wie sehen die nächsten Schritte aus?

Die Bedürfnisse bzw. die Anforderungen an die Lohnbuchhaltung müssen bekannt sein, um eine Entscheidung zwischen AbaSalary und der Lohnbuchhaltung Enterprise zu fällen. Im Idealfall kann die Ablösung beim Start ins neue Kalenderjahr durchgeführt werden.

Wir beraten und unterstützen Sie gerne

Lohnbuchhaltung
Abacus Enterprise versus AbaSalary:

ABACUS

- Individuelle Parametrisierung und Customizing
- Weniger Abhängigkeit vom Hersteller
- Daten können bei anderen Abacus Modulen verwendet werden
- Integriertes Mitarbeiterportal MyAbacus
- Zugriff für Mitarbeitende möglich (digitale Lohnabrechnung, Mutation von persönlichen Daten wie z. B. Wohnadresse)

KOSTEN PRO PERSON/MONAT ab CHF 27.00

ABASALARY

- Ähnlicher Aufbau wie LohnLight
- Intuitive Bedienung
- Definition und Pflege des Lohnartenstammes ist nur durch den Hersteller möglich
- Datenübernahme vom LohnLight nicht möglich

KOSTEN PRO PERSON/MONAT ab CHF 20.00

Inbetriebnahme. Bei der Inbetriebnahme einer neuen Lohnbuchhaltungssoftware empfehlen wir beim ersten Lohnlauf den Parallelbetrieb mit der alten und der neuen Lohnbuchhaltung durchzuführen. Mit diesem Vorgehen erhalten Sie Sicherheit bzw. Zeit, die Anforderungen zu überprüfen und bei Bedarf notwendige Anpassungen vorzunehmen, ohne den normalen Betrieb zu stören.

Sanierung von Stockwerkeigentum **Herausforderungen und Empfehlungen**

Das Sanieren von Immobilien im Stockwerkeigentum stellt Stockwerkeigentümergemeinschaften vor Herausforderungen. Mehrere Parteien müssen gemeinsame Entscheidungen treffen und eine Finanzierung aufbringen.

AUTOREN

Marc Läubli

Nadine Niederberger

marc.laeubli@truvag.ch
dipl. Bauleiter Hochbau

nadine.niederberger@truvag.ch
Immobilien-Bewirtschafterin
Fachleiterin Stockwerkeigentum

Wohnen im Stockwerkeigentum ist seit 1965 im Zivilgesetzbuch geregelt. Beim Stockwerkeigentum wird zwischen Sonderrecht und gemeinschaftlichen Teilen unterschieden. Für die Erneuerung im Sonderrecht ist der jeweilige Stockwerkeigentümer selber zuständig, für die gemeinschaftlichen Teile kommt die Gemeinschaft auf. Entscheide über Investitionen werden an der Stockwerkeigentümerversammlung beantragt und gefällt. Gemäss Bundesamt für Statistik liegt die Wohneigentumsquote im Kanton Luzern bei über 34%. In der Schweiz befinden sich über eine Million Wohnungen im Stockwerkeigentum. Weiter sind 395'000 Mehrfamilienhäuser (von total 496'000) vor dem Jahr 2000 erbaut worden und stehen vor umfassenden Erneuerungen (z. B. Heizungsanlage, Steigleitungen, Personenlift oder Modernisierung der Gebäudehülle).

Jede Immobilie unterliegt während ihrer Nutzungsdauer einer technischen Entwertung durch Abnutzung, Beschädigung oder Verwitterung. Diese Entwertung wird mit Pflege, Unterhalt, Reparaturen und Sanierungen kompensiert. Bei einer Teilsanierung werden nur bestimmte Bereiche des Hauses renoviert, während bei einer Totalsanierung das gesamte Gebäude umfassend modernisiert wird.

Für Sanierungsmassnahmen fallen die Kosten unterschiedlich aus. Diese Kosten werden nach Wertquoten der Eigentumseinheiten aufgeteilt. Die Kosten werden so weit wie möglich aus dem Erneuerungsfonds und die verbleibende Differenz über Zuschüsse der Eigentümer finanziert.

KOSTENTABELLE. Für Sanierungsmassnahmen kann grob von folgenden Kosten ausgegangen werden (Beispiele):

Totalsanierung	CHF	1'800–3'200	pro m²*
Energetische Sanierungen	CHF	150–500	pro m²*
Fenstersanierung	CHF	500–1'100	pro m²
Dachsanierung	CHF	18'000–60'000	
Fassadensanierung	CHF	150–300	pro m²
Ersatz Küche	CHF	20'000–50'000	
Badezimmer	CHF	15'000–35'000	

*Wohnfläche

Folgende Faktoren beeinflussen die Sanierungskosten:
- Baujahr des Hauses
- Zustand des Hauses
- Qualität der Materialien
- Lage des Hauses
- Strukturelle Anpassungen

Häufig wird vergessen, langfristige Energieeinsparungen in die Überlegungen und schlussendlich in die Kalkulation miteinzubeziehen. Rechtzeitig erstellte Zustandsanalysen mit Grobkostenschätzungen, ein GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone) oder ein GEAK-Plus (auf das Gebäude zugeschnittene Varianten zur energetischen Modernisierung) helfen der Gemeinschaft, die Finanzen langfristig zu planen. Wenn sich die Gemeinschaft für eine Sanierung entschieden hat, ist eine gründliche Planung das A und O. Es empfiehlt sich, Fachleute wie Bauleiter, Architekten oder Fachplaner beizuziehen.

Der optimale Prozess einer Sanierung im Stockwerkeigentum umfasst mehrere Schritte:

1. **Zustandsanalyse.** (oder GEAK, GEAK-Plus). Massnahmenplan mit Grobkostenschätzung unter Berücksichtigung der Lebensdauer aller Bauteile.
2. **Finanzplanung.** Planung des Erneuerungsfonds. Abklären, ob es Förderprogramme gibt.
3. **Entscheidungsfindung.** Entscheidung über Sanierungsmassnahmen sowie Gesamtbudget an der Versammlung. Liste möglicher Unternehmer (Submittenten) erstellen. Bestimmen der Delegierten bzw. Bauausschuss (Bauherrenvertretung) mit entsprechenden Kompetenzen für Vergabeentscheide etc.
4. **Planung.** Ein detaillierter Sanierungsplan ist zu erstellen.
5. **Baueingabe.** Falls notwendig.
6. **Ausschreibung.** Die notwendigen Arbeiten werden ausgeschrieben, um vergleichbare Angebote zu erhalten und die Qualität der Arbeiten sicherzustellen.
7. **Vergaben und Terminplanung.** Arbeiten werden durch den Bauausschuss vergeben, in Zusammenarbeit mit der Ver waltung und der Bauleitung. Abschluss notwendiger Versicherungen.
8. **Ausführung.** Umsetzung der geplanten Bauarbeiten.
9. **Abschluss und Abnahme.** Abnahme und Abrechnung aller Arbeitsgattungen.

Ein strukturiertes Vorgehen sowie eine gute Planung vermeiden Konflikte und die Sanierung kann effizient bzw. erfolgreich durchgeführt werden. Zudem bieten Sanierungsmassnahmen steuerliche Vorteile (abzugsfähige Kosten, Verteilung auf mehrere Jahre).

FAZIT

Jede Haussanierung ist individuell und muss spezifisch geplant werden. Berücksichtigen Sie dabei Ihre persönlichen Bedürfnisse als Stockwerkeigentümer, Ihre finanziellen Möglichkeiten und die eigenen Gegebenheiten des Gebäudes. Eine Investition in die Haussanierung lohnt sich, sowohl finanziell als auch in Bezug auf die Lebensqualität und Nachhaltigkeit. Eine sorgfältige Planung und Kostenkalkulation sind dabei das Wichtigste, um das beste Ergebnis zu erzielen. Ziehen Sie für einen reibungslosen Ablauf Experten hinzu. Prüfen Sie verfügbare Fördermöglichkeiten, um die finanziellen Belastungen zu reduzieren.

Nachzahlungen in die Säule 3a künftig möglich

Neu können Einzahlungslücken ab 2025 in die Säule 3a im Nachhinein aufgefüllt werden. Dies tönt zwar gut, entspricht jedoch nicht der beabsichtigten Idee und ganz so einfach ist die Umsetzung auch nicht.

AUTOREN

Philipp Riedweg

Mario Gander

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

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

Im schweizerischen Vorsorgesystem nimmt die Säule 3a ein wichtiger Bestandteil ein. Sie ermöglicht erwerbstätigen Personen freiwillig für das Alter vorzusorgen und von steuerlichen Vorteilen zu profitieren. Die ursprüngliche Idee der Motion Ettlin wollte die 3. Säule fördern und insbesondere Personen den nachträglichen Einkauf ermöglichen, welche in früheren Jahren keine oder nur Teilbeträge in die Säule 3a einbezahlt haben. Konkret sind dies jüngere Leute, Selbständigerwerbende in der Aufbauphase oder nicht erwerbstätige Mütter.
Die umgesetzte Regelung ist limitiert und eher kompliziert ausgestaltet: Ein politischer Kompromiss. Trotzdem kann das Ergebnis zur Vorsorgeplanung genutzt werden.

Bedingungen für die Nachzahlung in die Säule 3a

- **Ab 2025.** Nachzahlungen sind ab 2025 maximal für 10 Jahre möglich. Das heisst zum ersten Mal im Jahr 2026 für eine Lücke im Jahr 2025. Die Verordnung lässt das rückwirkende Schliessen von älteren Lücken nicht zu.
- **Aktueller Beitrag.** Der Maximalbetrag für das Jahr, in welchem die Nachzahlung stattfindet, muss vollständig einbezahlt sein.
- **Einkommen.** Im Jahr des Einkaufs und kumulativ im Jahr der Beitragslücke verfügt die Person über ein AHV-pflichtiges Einkommen. Somit ist es beispielsweise für Mütter, welche während gewissen Jahren nicht erwerbstätig sind, unmöglich diese «Lückenjahre» im Nachhinein zu füllen. Dasselbe gilt für Selbständigerwerbende, welche in der Aufbauphase kein AHV-pflichtiges Erwerbseinkommen erwirtschaftet haben.
- **Maximalbetrag.** Die Nachzahlungen sind auf den «kleinen Abzug» beschränkt. Somit können auch Selbständigerwerbende nur maximal CHF 7'258 (Stand 2025) nachträglich einzahlen.
- **Ein Einkauf.** Pro Lücke ist nur ein nachträglicher Einkauf möglich. Somit kann eine Lücke nicht über mehrere Kalenderjahre aufgefüllt werden.
- **Bezug.** Nach einem ordentlichen Bezug ab dem 60. Altersjahr sind keine Nachzahlungen mehr zulässig. Dies ist bei der gestaffelten Bezugsplanung der Vorsorgegelder zu berücksichtigen.

KONKRETES BEISPIEL

Bernadette hat im Jahr 2028 den maximalen Beitrag bezahlt und überweist weitere CHF 14'000 als Nachzahlung, weil sie folgende Beitragslücken in der Säule 3a hat:

Lücke 2025	CHF 7'258
Lücke 2026	CHF 3'258
Lücke 2027	CHF 5'000

Der Einkauf wird folgendermassen auf die Lückenjahre aufgeteilt:

CHF	7'258	Lücke 2025 wird vollständig gefüllt
CHF	5'000	Lücke 2027 wird vollständig gefüllt
CHF	1'742	Lücke 2026 wird teilweise gefüllt
CHF	**14'000**	**Total Nachzahlung**

Die Differenz für das Jahr 2026 von CHF 1'516 kann nie mehr genutzt werden, weil pro Lücke nur **ein** nachträglicher Einkauf möglich ist. Für Bernadette wäre es optimaler, wenn Sie den Einkauf auf ihre tatsächlichen Lücken in der Säule 3a abgestimmt hätte und entweder CHF 12'258 oder CHF 15'516 einbezahlt hätte.

Ablauf einer Nachzahlung

Bevor Sie einen nachträglichen Einkauf überweisen können, haben Sie bei der jeweiligen Vorsorgestiftung der Säule 3a ein schriftliches Gesuch einzureichen, in welchem Sie die Jahre der Beitragslücken, die Höhe der Beträge je Lückenjahr sowie die Höhe der insgesamten Nachzahlung beantragen. Diesem Antrag sind folgende Bestätigungen beizulegen:

- Einzahlung des Maximalbeitrags in die Säule 3a für das laufende Jahr
- AHV-pflichtiges Einkommen in den Jahren der Beitragslücken
- Erklärung, dass für die Lückenjahre noch kein nachträglicher Einkauf umgesetzt wurde
- Bestätigung, dass Sie noch keine Altersleistungen aus der Säule 3a bezogen haben

Nachdem die Vorsorgestiftung den Antrag mit den Unterlagen geprüft hat, erhalten Sie die Genehmigung für den nachträglichen Einkauf. Sie können sich vorstellen, dass dieses Prozedere eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen kann. Daher empfiehlt sich, eine allfällige Nachzahlung rechtzeitig vor Jahresende aufzugleisen.

FAZIT

Das neue Instrument kann zur Vorsorge- und Steuerplanung eingesetzt werden. Leider ist das Parlament von der ursprünglich sinnvollen und einfachen Umsetzungsidee abgewichen. Die Praxis wird zeigen, wie viele Personen trotz des administrativen Aufwands von den nachträglichen Einkäufen in die Säule 3a profitieren werden. Auf alle Fälle sind Sie gut beraten, wenn Sie einige Wochen Zeit einplanen, um eine Nachzahlung in die Wege zu leiten.

MWST-Saldosteuersätze – wichtige Neuerungen

truvag
Treuhand. Wirtschaftsprüfung.

Am 1. Januar 2025 sind das teilrevidierte Mehrwertsteuergesetz (MWSTG), die teilrevidierte Mehrwertsteuerverordnung (MWSTV) sowie weitere bedeutende Änderungen in Kraft getreten. Besonders relevant sind die Anpassungen beim Saldosteuersatz (SSS). Nachfolgend werden die wichtigsten Neuerungen kompakt zusammengefasst.

AUTOR

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

Änderungen bei den Saldosteuersätzen

Erweiterung der Anzahl Steuersätze:

- 10%-Regel bleibt bestehen: Eine Tätigkeit wird erst ab einem Umsatzanteil von mehr als 10% des steuerbaren Ge-samtumsatzes einem separaten SSS zugeordnet.
- Mehr Steuersätze möglich: Neu können bis zu neun verschiedene SSS zur Anwendung kommen.
- Wegfall der 50%-Regel für Mischbranchen: Bislang konnten Unternehmen in klassifizierten Mischbranchen verschiedene Tätigkeiten einem einzigen Haupt-SSS zuordnen, sofern die Nebentätigkeiten nicht mehr als 50% des steuerbaren Gesamtumsatzes betrugen. Diese Regelung entfällt nun.

BEISPIEL SPORTGESCHÄFT.

Das Sportgeschäft verkauft Sportartikel (SSS 2.1%), vermietet Sportausrüstung (SSS 3.0%) und führt Ski- und Snowboardservice-Arbeiten durch (SSS 5.3%).

BISHER

Alle Umsätze konnten mit 2.1% abgerechnet werden, solange die Nebentätigkeiten maximal 50% des Gesamtumsatzes ausmachten.

NEU

Falls der Umsatz einer Tätigkeit mehr als 10% des Gesamtumsatzes beträgt, muss sie separat nach dem jeweiligen SSS abgerechnet werden. Nur jene Tätigkeiten, die weniger als 10% betragen, werden weiterhin dem Haupt-SSS zugeordnet.

Auswirkungen auf Ihr Unternehmen?

Bereits bewilligte SSS wurden automatisch angepasst und sollten in den Abrechnungen sichtbar sein. Steuerpflichtige mit SSS müssen grundsätzlich keine weiteren Schritte unternehmen. Sollte das Unternehmen aber Leistungen ausführen, für die ein zusätzlicher SSS bewilligt werden muss (Achtung bei Unternehmen in Mischbranchen), erfolgt die Beantragung und Deklaration einfach dadurch, dass diese Leistungen direkt in der MWST-Abrechnung angegeben werden müssen. Falls eine neue Tätigkeit aufgenommen wird oder die Umsatzanteile variieren, gelten folgende Regeln:

Neue Tätigkeit

Falls sie voraussichtlich mehr als 10% des Gesamtumsatzes ausmacht, muss von Beginn an ein separater SSS angewendet werden.

Umsatzsteigerung einer bestehenden Tätigkeit

- Falls eine Tätigkeit regelmässig (über drei aufeinanderfolgende Steuerperioden) die 10%-Schwelle überschreitet, muss ab der vierten Steuerperiode ein neuer SSS beantragt werden.
- Falls eine Tätigkeit sprunghaft (mindestens 25% des Gesamtumsatzes) die Grenze überschreitet, muss der neue SSS sofort beantragt und rückwirkend ab Beginn der laufenden Steuerperiode angewendet werden. Es gelten die Regelungen wie bei Aufnahme einer neuen Tätigkeit.

Umsatzrückgang unter 10%

Fällt der Umsatz einer separat abgerechneten Tätigkeit regelmässig (über drei aufeinanderfolgende Steuerperioden) unter 10%, entfällt die Bewilligung des entsprechenden SSS ab der vierten Steuerperiode.

FAZIT

Ursprünglich sollte die Saldosteuersatz-Methode eine Vereinfachung der MWST-Abrechnung ermöglichen. Der Unternehmer musste lediglich halbjährlich seine Umsätze zu einem reduzierten Steuersatz abrechnen. Dafür musste seine Buchhaltung nicht unbedingt nachgeführt sein. Mittlerweile hat sich die Saldosteuersatzmethode zu einer komplexen und bezüglich Fehlerquoten unberechenbaren Abrechnungsmethode entwickelt. Die neuen Regeln leisten diesem Trend leider Vorschub. Unternehmer sollten:

- ihre Umsätze und Tätigkeiten regelmässig prüfen.
- ihre Buchhaltung auf eine korrekte Abrechnung der SSS vorbereiten und die verschiedenen Umsatzkategorien separat verbuchen.
- ihre Rechnungswesen-Verantwortlichen über diese Änderungen informieren.

Wer alldem entfliehen will, bleibt nur ein Methodenwechsel zur effektiven Abrechnung. Dieser ist allerdings nur zu Beginn einer Steuerperiode möglich und muss innerhalb von 60 Tagen gemeldet werden.

Truvag Treuhand und Revisions AG
Bionstrasse 5 | 9015 St. Gallen | +41 71 282 10 80
www.truvag.swiss | info@truvag.swiss

Mitglied TREUHAND | SUISSE
EXPERTsuisse zertifiziertes Unternehmen