

Seite 3

EU MWST – Schnittstellen zur CH

Seite 4

Formularpflicht für Anfangsmietzinse

Seite 5

Gesetzliche Änderungen

Beilage

Sozialversicherungs-Kennzahlen

Zukunftsperspektive dank Sanierung



Sanierung aus steuerrechtlicher Sicht

Der Begriff «Sanierung» ist im Steuerrecht nicht definiert. Im Unternehmenssteuerrecht wird von einer Gesundmachung von wirtschaftlich in Not geratenen Unternehmen zum Zweck der Weiterexistenz gesprochen. Dabei stellt die Sanierung eine Alternative zur Liquidation dar.

Immo-Ecke

Kaufobjekt



Verkaufsfläche im Zentrum von Ebikon

Luzernerstrasse 26a
6030 Ebikon

Die Gewerbefläche mit 275 m² liegt in der Zentrumszone von Ebikon und eignet sich als Verkaufsfläche, Bar, Büro, Atelier oder Ähnliches. Vor dem Ladenlokal sind viele Parkmöglichkeiten vorhanden.

Das trendige, lebendige Wohn- und Arbeitsquartier spricht alle Generationen an. Dank der zentralen Lage in Ebikon profitiert das Quartier von viel Publikums- und Durchgangsverkehr. Die Flächen bieten beste Voraussetzungen für neue, kreative Geschäftsideen.

Bezug: nach Vereinbarung

Kaufpreis: CHF 680'000

Kontaktperson: stefan.mueller@truvag.ch

Telefon: 041 818 77 88

Mietobjekt



Moderne 3.5-Zimmer-Wohnungen in Menznau

Willisauerstrasse 3c
6122 Menznau

Wir vermieten moderne 3.5-Zimmer-Wohnungen an zentraler Lage in Menznau.

- Helle und offene Räume
- Hochwertige Parkett- und Plattenböden
- Loggia mit Aussenreduit
- Geräumige Einbauschränke
- Eigene Waschmaschine mit Tumbler
- Ruhige und sonnige Lage
- Öffentlicher Verkehr in Gehdistanz

Bezug: nach Vereinbarung

Mietzins: ab CHF 1'250 netto

Kontaktperson: andre.kurmann@truvag.ch

Telefon: 041 818 75 25

Weitere Objekte finden Sie auf unserer Website:

www.truvag.ch



Gemäss Praxis der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) gelten als Sanierung alle Massnahmen, die zur Wiederherstellung des kapitalmässigen Gleichgewichts einer in Not geratenen Gesellschaft getroffen werden. Dabei drückt die Not aus, dass die Unternehmung Verluste erlitten hat und demzufolge die aufgrund der Sanierung erzielten Gewinne aus steuerlicher Sicht zur Ausbuchung von handelsrechtlichen Verlustvorträgen zu verwenden sind.

Eine Sanierung liegt demnach nur vor, wenn ein Teil des Kapitals der betroffenen Gesellschaft tatsächlich verloren ist. Dies trifft zu, wenn auch unter Berücksichtigung aller offenen und stillen Reserven ein Verlustvortrag vorliegt (echte Unterbilanz). Können hingegen die Verlustvorträge gegen offene oder stille Reserven ausgebucht werden (unechte Unterbilanz), so fehlt es an der Not und es liegt steuerrechtlich keine Sanierung vor.

Echte und unechte Sanierungsmassnahmen

Aus steuerlicher Sicht gilt es, zwischen echten (erfolgswirksamen) und unechten (erfolgsneutralen) Sanierungsmassnahmen zu unterscheiden. Die echten Sanierungsmassnahmen profitieren von der zeitlich unbefristeten Verlustverrechnung. Die unbegrenzte Verlustverrechnung soll verhindern, dass ein Unternehmen, welches im Zusammenhang mit einer Sanierung Leistungen erhält, nur deshalb einen Sanierungsgewinn versteuern muss, weil ein Teil seiner Verluste vor mehr als sieben Jahren angefallen ist. Nachfolgend werden die Steuerfolgen der Sanierungsmassnahmen aufgezeigt:

1. A-fonds-perdu-Zuschüsse

A-fonds-perdu-Zuschüsse stellen unentgeltliche Leistungen an eine Kapitalgesellschaft dar. Sie können von Beteiligten, nahestehenden Personen oder unabhängigen Dritten erbracht werden. Aufgrund der Unentgeltlichkeit führt ein Zuschuss bei der empfangenden Unternehmung zu einem Buchgewinn.

Die Gewinnsteuerfolgen fallen je nach leistender Person unterschiedlich aus:

- Zuschüsse von Anteilshabern gelten in Bezug auf die Gewinnsteuern stets als erfolgsneutrale Vorgänge und sind ausdrücklich von der Gewinnsteuer ausgenommen.
- Von unbeteiligten, nicht nahestehenden Dritten erhaltene A-fonds-perdu-Zuschüsse stellen bei der empfangenden Gesellschaft einen steuerbaren Ertrag dar. Es handelt sich hierbei um echte, steuerbare Sanierungserträge.
- Zuschüsse von nahestehenden, nicht beteiligten Personen (z.B. Schwestergesellschaft) sind im Einzelfall zu beurteilen.

Zuschüsse von Anteilshabern unterliegen zudem grundsätzlich der Emissionsabgabe. Ein Zuschuss im Zuge einer Sanierung profitiert allerdings von einer Freigrenze von CHF 10 Mio.

2. Forderungsverzichte

Der Forderungsverzicht stellt eine geeignete Sanierungsmassnahme dar, obwohl der Gesellschaft keine Liquidität zufließt. Auch hier fallen die Gewinnsteuerfolgen je nach leistender Person unterschiedlich aus:

- Forderungsverzichte von unabhängigen Dritten gelten als echte Sanierungsmassnahmen und sind daher gewinnsteuerwirksam.
- Forderungsverzichte von Anteilshabern und Nahestehenden sind differenziert zu betrachten. Grundsätzlich führen sie zu denselben Steuerfolgen wie Forderungsverzichte durch unabhängige Dritte. In zwei Fällen gibt es allerdings eine Ausnahme, wo Forderungsverzichte durch Beteiligte als erfolgsneutral anerkannt werden. Zum einen gilt dies für den Verzicht auf Darlehen, welche bereits vor der Sanierung als verdecktes Eigenkapital behandelt wurden, und zum anderen für den Verzicht auf Darlehen, die erstmalig oder zusätzlich wegen schlechten Geschäftsgangs gewährt wurden und unter gleichen Umständen von unabhängigen Dritten nicht zustande gekommen wären.

Forderungsverzichte von Anteilshabern unterliegen zudem grundsätzlich der Emissionsabgabe. Ein Forderungsverzicht im Zuge einer Sanierung profitiert von einer Freigrenze von CHF 10 Mio.

3. Aufwertung von Aktiven

Eine Aufwertung von Aktiven ist ein buchmässiger Realisationstatbestand. Der dabei erzielte Gewinn unterliegt der Gewinnbesteuerung. Zu beachten ist, dass Aufwertungen von Aktiven handelsrechtlich nicht beliebig zulässig sind.

Fazit

Bei der Einleitung von Sanierungsmassnahmen sind die steuerlichen Folgen vorgängig zu analysieren und die Stolpersteine zu umgehen. Je nach Sachverhalt und leistender Person kann die gewählte Sanierungsmassnahme zu unterschiedlichen Gewinnsteuer- und Emissionsabgabefolgen führen.

Autoren:



Daniel Linggi
BSc Betriebsökonomie Immobilien
MAS FH in Swiss and International Taxation
DAS FH in MWST/VAT
Truvag Sursee



Mario Gander
dipl. Steuerexperte
DAS FH in MWST
CAS FH in internationaler MWST
Truvag Sursee

EU MWST – Schnittstellen für CH-Unternehmen

E-Commerce Paket per 1. Juli 2021

Am 1. Juli 2021 traten in der Europäischen Union (EU) mit dem zweiten Teil des sogenannten «E-Commerce Package» weitreichende mehrwertsteuerliche Änderungen in Kraft. Davon können auch Schweizer Unternehmen betroffen sein.

Erweiterung «One-Stop-Shop» («Nicht-EU-Verfahren»)

Dieses Verfahren steht Schweizer Unternehmen offen, welche Dienstleistungen B2C (Business-to-Consumer) an EU-Kunden erbringen, diese somit selbst versteuern müssen und dadurch in jedem Staat, in dem Kunden ansässig sind, MWST-pflichtig werden. Das bisherige «MOSS-Verfahren» (Mini-One-Stop-Shop) für Unternehmer, die Dienstleistungen erbringen, wurde mit Wirkung zum 1. Juli 2021 auf alle dem Empfängerortsprinzip unterliegenden Dienstleistungen an Nichtunternehmer mit Sitz/Wohnsitz im EU-Gemeinschaftsgebiet erweitert und wird jetzt als One-Stop-Shop «OSS» bezeichnet.

Schweizer Unternehmen, die bisher schon das «MOSS-Verfahren» für Dienstleistungen angewendet haben und keine Warenverkäufe im EU-Raum tätigen, sind von dieser Umstellung zum «OSS-Verfahren» nur marginal betroffen. Schweizer Unternehmen ohne Betriebsstätte in der EU können den Staat der Registrierung grundsätzlich frei wählen. Erfahrungsgemäss wird dies für Schweizer Unternehmen Deutschland sein. Ein Vorsteuerabzug im Rahmen des OSS-Verfahrens ist nicht möglich und muss deshalb im jeweiligen EU-Staat im Rahmen des Vorsteuervergütungsverfahrens geltend gemacht werden.

Warenimporte in die EU

Um Wettbewerbsverzerrungen durch Nichtbesteuerungen zu vermeiden, wurde die 22-Euro-Freigrenze bei der Einfuhrumsatzsteuer auf Einfuhren aus der Schweiz in die EU abgeschafft. Anstelle dieser bisherigen Regelung wird nun ein optionaler sogenannter Import-One-Stop-Shop «IOSS» eingeführt. Dieser ist anwendbar für Einfuhren von Waren mit einem Sachwert bis Euro 150 pro Sendung. Für Fälle, in denen der IOSS nicht genutzt wird, wurde in Deutschland eine weitere optionale Sonderregelung eingeführt, bei der die Einfuhrumsatzsteuer für die Einfuhren durch die Beförderer (Post- bzw. Expresskurierdienstleister) von den Sendungsempfängern vereinnahmt und danach gesammelt an die Zollverwaltung entrichtet werden kann. Vergleichbare Sonderregelungen sind EU-weit in Kraft.

Ein Schweizer Unternehmen darf den Staat der IOSS-Registrierung frei wählen. Erfahrungsgemäss wird dies für Schweizer Unternehmen Deutschland sein.

Beispiel: Ein Schweizer Händler verkauft Taschenmesser (Sachwert Euro 40) über die eigene Website an eine deutsche Privatperson. Die Ware wird vom Händler aus seinem Lager in der Schweiz an den deutschen Wohnsitz der Privatperson versendet. Die Zollanmeldung in Deutschland erfolgt durch einen Post- oder Kurierdienstleister, welcher die Sonderregelung in Anspruch nimmt und im Namen und für Rechnung

der Privatperson handelt. Da die Zollanmeldung im Namen der Privatperson erfolgt, schuldet die Privatperson die Einfuhrumsatzsteuer und entrichtet diese bei Auslieferung der Ware an den Post- oder Kurierdienstleister. Die Post oder der Kurierdienstleister müssen diese Einfuhrumsatzsteuern deklarieren und weiterleiten.

Betreiber von «elektronischen Schnittstellen»

Seit dem 1. Juli 2021 wird für Warenlieferungen durch einen Unternehmer über eine elektronische Schnittstelle (z.B. elektronische Marktplätze, Portale) ein Reihengeschäft fingiert, wenn bei bestimmten Abnehmern (B2C) der Verkäufer im Drittland, also in der Schweiz, ansässig ist und/oder der Warenwert Euro 150 nicht übersteigt. Diese Lieferkettenfiktion führt dazu, dass die elektronische Schnittstelle (z.B. der Betreiber eines Portals) selbst zum Steuerschuldner wird. Diese Regelung greift nicht, wenn ein Unternehmen eigene Produkte über die eigene Website direkt vertreibt. Sie greift jedoch bereits dann, wenn der Vertrieb über eine Website z.B. einer Gruppengesellschaft erfolgt.

Beispiel: Ein Schweizer Händler verkauft über eine elektronische Schnittstelle kulinarische Spezialitäten wie Käse (Warenwert Euro 80) an eine in Deutschland ansässige Privatperson. Die Ware wird aus einem Lager in der Schweiz an die Privatperson versendet. Die Zollanmeldung in Deutschland erfolgt durch den Betreiber der elektronischen Schnittstelle. Die Warenbewegung wird dem Betreiber der elektronischen Schnittstelle zugeschrieben. Die Lieferung des Händlers an den Betreiber der elektronischen Schnittstelle ist in Deutschland nicht steuerbar. Die Lieferung des Betreibers der elektronischen Schnittstelle an die Privatperson ist in Deutschland steuerbar und steuerpflichtig. Der Betreiber der elektronischen Schnittstelle hat diese Umsätze im sogenannten «Import-One-Stop-Shop» zu deklarieren oder Alternativen zur Erhebung der Einfuhrumsatzsteuern zu wählen.

Fazit

Verschiedene Angebote an bzw. Umsätze mit EU-Kunden (Geschäfts- oder Privatkunden) können zu unterschiedlichen Pflichten in einem oder mehreren EU-Staaten führen. Hier haben wir nur die wichtigsten Situationen und Pflichten abgehandelt. Wenn Sie als KMU in diesem Umfeld tätig sind, helfen wir Ihnen gerne, das für Sie optimale Vorgehen zu finden.

Autoren:



Christoph Meier
lic. oec. publ.
MWST-Experte FH
Truvag Sursee



Otto Muff
dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling
MWST-Experte NDK FH
Truvag Luzern

Formularpflicht für Anfangsmietzinse

Seit dem 1. November 2021 sind Vermieterinnen und Vermieter im Kanton Luzern bis auf weiteres verpflichtet, bei Abschluss eines Wohnungsmietvertrages den vorherigen Mietzins mit einem amtlichen Formular bekannt zu geben. Was ist das Ziel dieser Formularpflicht und worauf müssen Vermieterinnen und Vermieter achten? Wir klären auf.

Hintergrund der Formularpflicht

Die Pflicht, den Anfangsmietzins mittels Formular anzuzeigen, ist in der Schweiz kein Novum. Neben diversen Westschweizer Kantonen sowie Zürich, Zug und Basel-Stadt ist Luzern nun bereits der achte Kanton, der diese Formularpflicht einführt. Ausgangspunkt dafür war die Initiative «Fair von Anfang an – dank transparenter Vormiete» vom Mieterinnen- und Mieterverband Luzern. Das Ziel dieser Volksinitiative bestand darin, überhöhte und stetig steigende Mieten zu bekämpfen. Am 27. September 2020 kam diese Initiative vor das Luzerner Stimmvolk. Der Widerstand von bürgerlicher Seite schien gross. Mit 50.1 Prozent Ja-Stimmen und einer Differenz von lediglich 364 Stimmen wurde die Initiative jedoch angenommen.

Die Formularpflicht soll bezüglich Anfangsmietzins Transparenz schaffen. Der Mietzins des Vormieters wird bekannt gegeben und kann mit dem künftigen Mietzins verglichen werden. Die Mieterschaft kann dadurch ungerechtfertigte Mietzinserhöhungen erkennen und hat so eher die Möglichkeit, diese bei der Schlichtungsbehörde anzufechten. Die Erfahrungen aus anderen Kantonen zeigen, dass bei vorhandener Formularpflicht mehr Mieter von diesem Recht Gebrauch machen.

Wieso kommt die Formularpflicht jetzt zum Tragen?

Massgebend für die obligatorische Anzeige des vorherigen Mietzinses mittels Formulars gemäss Artikel 269d OR ist der statistische Leerwohnungsbestand im Kanton Luzern. Die Formularpflicht kommt zum Tragen, sobald der jeweils per Stichtag 1. Juni erhobene Leerstand von LUSTAT Statistik Luzern unter 1.5 Prozent liegt. Dieser Grenzwert wurde im Juni 2021 mit 1.23 Prozent erstmals unterschritten, weshalb die Formularpflicht für Vertragsabschlüsse bei Wohnräumen ab dem 1. November 2021 eingeführt wurde.

Wann ist eine Mietzinserhöhung zulässig?

Grundsätzlich ist die Höhe des Mietzinses bei Abschluss eines Mietvertrages Verhandlungssache. Angebot und Nachfrage bestimmen dessen Höhe. Mieterwechsel werden jedoch oft als Anlass genutzt, Mietzinse zu erhöhen. Aus diesem Grund hat der Gesetzgeber Mietzinserhöhungen an gewisse Bedingungen geknüpft.

Die Erhöhung des Anfangsmietzinses ist nur unter folgenden Umständen zulässig:

- bei Anhebung des Referenzzinssatzes;

- bei steigenden Kosten (Teuerung/allg. Kostensteigerung);
- nach wertvermehrenden Investitionen;
- nach grösseren Umbauten oder Renovationen;
- wenn die Erhöhung nicht grösser als 10 Prozent ist.

Wie ist die Formularpflicht umzusetzen?

Die Formularpflicht gilt für die Wohnnutzung bei Mietverträgen ab dem 1. November 2021. Relevant ist dabei das Datum des Vertragsabschlusses (Datum Unterzeichnung Mietvertrag) und nicht das Datum der Wohnungsübergabe, respektive des Vertragsbeginns. Wird eine Wohnung beispielsweise per 1. Dezember 2021 vermietet, die Vertragsunterzeichnung fand aber bereits im Oktober statt, so muss dem Mieter nicht nachträglich ein Formular ausgehändigt werden. Die Anfechtung des Anfangsmietzinses ist wie bis anhin 30 Tage nach Übergabe der Wohnung möglich.

Gestützt auf den Artikel 19 Abs. 1 lit. a & c VMWG (Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen) muss das Formular bei Mietzinserhöhungen Folgendes enthalten:

- den bisherigen Mietzins und die bisherige Belastung des Mieters für Nebenkosten;
- den neuen Mietzins und die neue Belastung des Mieters für Nebenkosten;
- den Zeitpunkt, auf den die Erhöhung in Kraft tritt;
- die klare Begründung der Erhöhung. Werden mehrere Erhöhungsgründe geltend gemacht, so sind diese je in Einzelbeträgen auszuweisen;
- bei Mehrleistungen die Angabe, ob der Vermieter Förderbeiträge für wertvermehrende Verbesserungen erhält;
- die gesetzlichen Voraussetzungen der Anfechtung;
- das Verzeichnis der Schlichtungsbehörden und ihre örtliche Zuständigkeit.

Das Anfangsmietzinsformular steht seit dem 1. Oktober 2021 bei der Schlichtungsstelle Miete und Pacht zum Download zur Verfügung (gerichte.lu.ch). Bei Fragen rund um das Thema Formularpflicht und Mietrecht stehen Ihnen unsere Spezialisten gerne zur Verfügung.

Autoren:



Tobias Spielmann
BSc Business Administration Immobilien
Truvag Sursee



Nelly Kaufmann
dipl. Immobilien-Treuhänderin
Immobilien-Bewirschafterin FA
Truvag Sursee

Gesetzliche Änderungen ab 1. Januar 2022

Neuerungen rund um Geschäftsfahrzeuge

Die **private Nutzung** von Geschäftsfahrzeugen kann mit einer Pauschale besteuert werden. Diese Pauschale soll neu auch die Fahrkosten zum Arbeitsort umfassen. Dies führt per **1. Januar 2022** zu einer Erhöhung des Privatanteils auf 0.9% pro Monat (bisher 0.8%) auf dem Anschaffungspreis (exkl. MWST). Im Gegenzug fällt die seit 1. Januar 2016 eingeführte, aufwändige FABI-Abrechnung (Finanzierung und Ausbau der Bahninfrastruktur) auf den 1. Januar 2022 weg. Ebenso entfällt für den Arbeitgeber die Pflicht, den Anteil Aussendienst auf dem Lohnausweis in Ziffer 15 zu deklarieren.

Neu regelt die Berufskostenverordnung für die **direkte Bundessteuer** die private Nutzung des Geschäftsfahrzeuges. Bisher war es die Wegleitung zum Ausfüllen des Lohnausweises. Aus der Mitteilung des Bundes geht hervor, dass die Kantone diese Verordnungsänderung für die **Staats- und Gemeindesteuern** übernehmen können. Eine einheitliche Regelung der Kantone würde zu einer administrativen Vereinfachung führen.

Seit dem 2. November 2021 ist nun klar, dass **diese Änderung auch für die MWST übernommen wird**. An diesem Datum

hat die Eidgenössische Steuerverwaltung, Hauptabteilung MWST, den entsprechenden Entwurf zur Änderung ihrer Publikationen mit Wirkung vom 1. Januar 2022 veröffentlicht. Wir gehen davon aus, dass dieser Entwurf inhaltlich unverändert umgesetzt wird. Ebenso wird die Anpassung Auswirkungen auf die **Sozialversicherungen** haben.

Wir empfehlen, die ab 1. Januar 2022 geltenden Änderungen in der Lohnbuchhaltung zu berücksichtigen, die betroffenen Mitarbeitenden vorab über die Anpassungen zu informieren sowie die Reglemente von Geschäftsfahrzeugen anzupassen.

Autoren:



Urs Koller
Treuhänder FA
Sozialversicherungsfachmann FA
Truvag Sursee



Petra Sacher
FA für luzernische Steuerfachleute
Treuhänderin FA
Truvag Sursee

Umbenennung der Eidgenössischen Zollverwaltung (EZV) per 1. Januar 2022

Per 1. Januar 2022 wird die Eidgenössische Zollverwaltung (EZV) in **Bundesamt für Zoll und Grenzsicherheit (BAZG)** umbenannt. Damit setzt die EZV einen Auftrag des Bundesrates um. Am 3. Januar 2022 wird die **Website der EZV** umgestellt. Dies bedeutet, dass Bookmarks, abgespeicherte Links etc. angepasst werden müssen. Materielle Anpassungen im Bereich Zoll werden später folgen, aber noch nicht im Zusammenhang mit dieser Umbenennung.

Ausblick auf Neuerung bei der MWST

Mögliche Satzerhöhung per 1. Januar 2023?

Gemäss aktuellen Informationen der ESTV steht eine MWST-Satzerhöhung per 1. Januar 2023 im Raum. Die dazu noch notwendige Volksabstimmung ist aktuell auf den September 2022 geplant. Der Normalsatz würde auf den 1. Januar 2023 um 0.4% auf 8.1% erhöht werden. Sollte das Stimmvolk einer Erhöhung der MWST-Sätze zustimmen, hätten die Unternehmen relativ wenig Zeit zu deren Umsetzung.

Teilrevision Weiterentwicklung MWSTG

Am 24. September 2021 hat der Bundesrat die entsprechende Botschaft zur Änderung des MWSTG verabschiedet. Darin wird unter anderem vorgeschlagen, sogenannte Versandhandelsplattformen der MWST zu unterstellen. Neu gelten Online-Versandhandelsplattformen für die Lieferungen, die sie ermöglichen bzw. vermittelt haben, als Leistungserbringer und werden somit mehrwertsteuerpflichtig. Diese müssen dann die über

die Plattform abgewickelten Umsätze im eigenen Namen versteuern. Weiter sollen Subventionen von Gemeinwesen auch mehrwertsteuerrechtlich immer als Subvention behandelt werden (mit der Folge von entsprechenden Vorsteuerkürzungen). Zudem sollen bei KMU die MWST-Abrechnung nur noch jährlich eingefordert werden (mit quartalsweisen Akonto-Zahlungen). Als Massnahme gegen Serienkonkurse kann die ESTV neu von Mitgliedern der geschäftsführenden Organe Sicherheiten verlangen für Steuern, Zinsen und Kosten ihres Unternehmens, wenn sie mehrere Unternehmen geführt haben, die innert kurzer Zeit in Konkurs gefallen sind. Schliesslich würde neu eine generelle Bezugssteuerpflicht für die Übertragung von Emissionsrechten, Zertifikaten und Bescheinigungen für Emissionsverminderungen, Herkunftsnachweisen für Elektrizität und ähnlichen Rechten gelten. Wir gehen davon aus, dass diese Änderungen kommen werden, dass aber noch viele Details zu klären und entsprechend vorgeschlagene Regelungen anzupassen sind. Mit der Einführung rechnen wir **frühestens auf den 1. Januar 2023**. Sobald die Änderungen konkret sind, werden wir wieder darüber informieren.

Autoren:



Christoph Meier
lic. oec. publ.
MWST-Experte FH
Truvag Sursee



Kurt Hummel
Betriebsökonom FH
dipl. Treuhandexperte
MWST-Experte NDK FH
Truvag Sursee

Eigenmietwert – Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung?

Entstehung und aktuelle Situation

Seit 1934 ist der Eigenmietwert Bestandteil im schweizerischen Steuerrecht. Ursprünglich wurde er zeitlich begrenzt und per Notrecht zur Gesundung des Bundeshaushaltes eingeführt. Eigenheimbesitzer müssen den amtlichen Eigenmietwert als Einkommen versteuern – sowohl beim selbst genutzten Wohneigentum als auch bei Zweitwohnungen. Bei Renditeliegenschaften im Privatvermögen müssen die Mieterträge versteuert werden. Obwohl der Eigenmietwert in der Praxis massvoll, d.h. regelmässig unter Marktwert festgelegt wird, handelt es sich um ein fiktives Einkommen. Im Gegenzug können Gewinnungskosten in Abzug gebracht werden: Kosten für Unterhalt, Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, Versicherungsprämien und die Verwaltung durch Dritte. Zudem sind die privaten Schuldzinsen (max. im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge und weiterer CHF 50'000) abzugsfähig. Weitere Abzugsmöglichkeiten sind: Kosten für energiesparende und umweltschonende Investitionen, denkmalpflegerische Arbeiten sowie Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau. Bund und Kantone gewähren bei überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Liegenschaften in jeder Steuerperiode die Wahl zwischen den tatsächlichen Liegenschaftskosten oder dem Pauschalabzug.

Parlamentarische Initiative

Die steuerliche Erfassung des Eigenmietwerts wurde immer wieder diskutiert. Mehrere Abschaffungsversuche, so im Rahmen des Steuerpakets 2001 oder mit der 2009 eingereichten Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter», sind gescheitert. Schliesslich befasste sich die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates (WAK-S) mit der von Nationalrat Hans Egloff eingereichten Motion und verabschiedete 2017 eine parlamentarische Initiative, welcher auch die nationalrätliche Kommission (WAK-N) zugestimmt hat. Inzwischen liegt ein Gesetzesentwurf mit Bericht der WAK-S vor.

Vorgesehene Änderungen

1. Selbstgenutztes Wohneigentum am Hauptwohnsitz:

- Keine Besteuerung des Eigenmietwerts
- Kein Gewinnungskostenabzug (Unterhalt, Instandstellung neu erworbener Liegenschaften, Versicherungen, Verwaltungskosten)
- Kein Abzug von Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen sowie Rückbaukosten beim Bund; die Kantone können diese weiterhin zulassen
- Kein Abzug privater Schuldzinsen, Ersterwerber mit befristetem Schuldzinsenabzug (bis max. CHF 5'000 je Steuerpflichtigen, absteigend über max. 10 Jahre)
- Minderheitsantrag: privater Schuldzinsenabzug im Umfang von 70 % der steuerbaren Vermögenserträge

2. Zweitwohnungen und Renditeliegenschaften im Privatvermögen:

- Besteuerung des Eigenmietwerts bzw. der Mieterträge bei Renditeliegenschaften
- Gewinnungskosten weiterhin abzugsfähig
- Kein Abzug von Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen sowie Rückbaukosten beim Bund; die Kantone können diese weiterhin zulassen
- Kein Abzug privater Schuldzinsen
- Minderheitsantrag: privater Schuldzinsenabzug im Umfang von 70 % der steuerbaren Vermögenserträge

Am 25. August 2021 hat der Bundesrat dem Parlament beantragt, auf die Vorlage einzutreten, allerdings mit drei Änderungsanträgen:

- Vollständiger Systemwechsel, d.h. auch keine Besteuerung des Eigenmietwerts bei Zweitwohnungen
- Abzug privater Schuldzinsen mit Gewinnungskostencharakter weiterhin möglich; Minderheitsantrag als vertretbare Lösung
- Koppelung der Kompetenz der Kantone für den Abzug für Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen an das Klimaziel 2050 (statt an das abgelehnte CO₂-Gesetz)

Mögliche Inkraftsetzung

In der Herbstsession 2021 sagte der Ständerat mit 20 zu 17 Stimmen Ja zur Vorlage. Schuldzinsen sollen entsprechend dem Minderheitsantrag weiterhin abzugsfähig sein, der Eigenmietwert auf Zweitwohnungen soll bleiben. Nun wird sich der Nationalrat mit der Vorlage beschäftigen. Es ist sehr wahrscheinlich, dass, wie schon in der Vergangenheit, das Referendum ergriffen wird und das Volk über den Systemwechsel abstimmen muss. Bis die Änderungen auch in den kantonalen Gesetzgebungen umgesetzt sind, wird nochmals einige Zeit vergehen. Die Umsetzung könnte frühestens auf das Steuerjahr 2024 vollzogen werden.

Fazit

Hauseigentümer sollten die Entwicklung unbedingt weiter beobachten. Um von der steuerlichen Abzugsfähigkeit beim Bund und den Kantonen profitieren zu können, müssten insbesondere planbare Renovationen von Liegenschaften vor Inkrafttreten durchgeführt werden.

Autor:



Reto Näf
dipl. Treuhandexperte
zugelassener Revisionsexperte
Truvag St. Gallen