

Revision

Ordentliche Revision – Anhebung der Schwellenwerte

Das Parlament hob am 17. Juni 2011 die Schwellenwerte für die ordentliche Revision an. Dies hat zur Folge, dass die Mehrzahl der heute ordentlich zu prüfenden Unternehmen nur noch der eingeschränkten Revision untersteht. Somit werden die KMU weiter entlastet.

Wenn zwei der nachfolgenden Kriterien in den letzten zwei Jahren erfüllt sind, muss das Unternehmen eine ordentliche Revision durchführen:

| | | |
|-----------------|--------------------|-------------|
| | neu: | bisher: |
| Bilanzsumme | Fr. 20 Mio. | Fr. 10 Mio. |
| Umsatz | Fr. 40 Mio. | Fr. 20 Mio. |
| Personalbestand | 250 | 50 |

Das neue Recht dürfte voraussichtlich Anfang 2012 in Kraft treten.

Mehrwertsteuer

Korrekturen und Jahresabstimmungen bei der Mehrwertsteuer

Sowohl die Umsatz- und Vorsteuerabstimmung als auch eine Finalisierung sind im neuen MWST-Gesetz zwingend vorgeschrieben. Diese Vorschriften gelten für alle Steuerpflichtigen, also auch für diejenigen, welche nach der Saldosteuer-satzmethode abrechnen. Bei der Umsatzabstimmung wird der gesamte Jahresumsatz mit dem bereits deklarierten Umsatz abgestimmt. Dasselbe gilt für die Vorsteuerabstimmung. Festgestellte Differenzen sind mittels Formular der Eidg. Steuerverwaltung zu melden. Die Finalisierung muss innerhalb von 180 Tagen nach Abschluss des Geschäftsjahres erfolgen und kann nur abgeschlossene Steuerperioden enthalten.

Wird keine Finalisierung vorgenommen respektive festgestellte Differenzen nicht gemeldet, wird die Eidg. Steuerverwaltung bei verspäteter Meldung oder im Falle einer Kontrolle die Verzugszinsen erheben, und es liegt grundsätzlich ein Strafbestand vor.

Berechnung Privatanteil Fahrzeuge

Gemäss dem neuen MWST-Gesetz bleibt die Berechnung grundsätzlich unverändert (0.8% pro Monat vom Kauf- oder Leasingpreis). Jedoch hat sich die Basis für die MWST-Berechnung geändert. Bisher entsprach der berechnete Privatanteil 100%, also exkl. MWST. Neu entspricht der berechnete Privatanteil 108%, d.h. der Betrag ist inkl. MWST.

Beispiel Steuerberechnung:

Kaufpreis Fr. 43'000 (exkl. MWST)
davon 9.6% pro Jahr = Fr. 4'128

bisher:
 $4'128 (=100\%) \times 8\% = \underline{330.25}$

neu:
 $\underline{4'128 (=108\%) \times 8\% = 305.75}$
108%

Immobilien

Hypotheken amortisieren oder nicht?

Wurde die zweite Hypothek vorschriftsgemäss amortisiert und hat sich nebst der Immobilie auch wieder weiteres Vermögen angespart, dann stellt sich die Frage, ob es sich lohnt, die erste Hypothek stehen zu lassen, oder ob es doch sinnvoller ist, einen Teil der Schulden zurückzuzahlen?

Wer herausfinden möchte, ob sich eine Reduktion der Hypothekarschuld lohnt, muss die Rendite des gesamten Vermögens nach Steuern betrachten. Denn vorhandenes Geld ist nur dann gut in eine Amortisation investiert, wenn es anderswo bei gleichem Risiko nach Steuern keine höhere Rendite abwirft.

Ein Beispiel: Eine Hypothek wird mit 3% verzinst und die erwartete Rendite auf Wertschriften, die zur Rückzahlung der Hypothek verkauft werden müssen, liegt bei 5%. Bei einer Grenzsteuerbelastung von 25%, resultiert eine Hypothekarzinsbelastung nach Steuern von 2.25% und eine Wertschriften-Rendite nach Steuern von 3.75%. Die Renditedifferenz von 1.5% zugunsten der Wertschriften entspricht der Nachsteuer-Netto-Rendite. Hier lohnt es sich, die Hypothek nicht zu tilgen und die Wertschriften zu behalten.

Momentan ist allerdings eine Vorsteuer-Rendite von 5% auf Wertschriften mit einem ähnlichen Risiko wie bei der eigenen Immobilie wenig realistisch. Zurzeit sind es maximal 2% – nach Steuern noch 1.5%. Wird wieder mit der gleichen Nachsteuer-Hypothekarzinsbelastung von 2.25% gerechnet, resultiert nach Steuern kein Gewinn, sondern eine negative Netto-Rendite der Wertschriften von 0.75%. In diesem Fall ist es besser, die Hypothek weiter zu amortisieren.

Damit der Wertschriftenerfolg höher als die bezahlten Schuldzinsen ist, muss aber zumindest teilweise mit Aktienanlagen gearbeitet werden (= höheres Risiko). Wichtig für die Beurteilung ist schliesslich auch die individuelle Steuerbelastung (Grenzsteuerbelastung). **Insbesondere vom Schuldzinsenabzug bei der Einkommenssteuer sollte man sich nicht blenden lassen. Denn wer seine Hypothek nur wegen des Steuerabzugs nicht reduziert, rechnet unter Umständen falsch. Denn Steuern sparen, heisst nicht immer Geld sparen**, wie das folgende Beispiel aufzeigt:

Herr Muster hat Wertschriften von Fr. 100'000 mit einem jährlichen Zinsertrag von 3% (Fr. 3'000). Dem gegenüber steht eine Hypothek von Fr. 100'000, welche ebenfalls mit 3% (Fr. 3'000) verzinst wird. Steuerbares Einkommen und Vermögen betragen bei ihm Null. Nun erhält Herr Muster eine Schenkung von Fr. 100'000. Angenommen er setzt dieses Geld für die Tilgung seiner Hypothek ein, steigt sein steuerbares Einkommen auf Fr. 3'000, da er keine Schuldzinsen mehr in Abzug bringen kann und sein Vermögen steigert sich auf Fr. 100'000, da die Schuld wegfällt. Lässt Herr Muster nun die Hypothek stehen und kauft für die Fr. 100'000 weitere Wertschriften zu einem Zins von 3%, steigt das steuerbare Einkommen ebenfalls um Fr. 3'000 und das Vermögen auf Fr. 100'000. D.h. Herr Muster zahlt in beiden Fällen die gleich hohen Steuern, unabhängig ob die Hypothek amortisiert wird oder nicht.

Obwohl das Argument des Steuersparens wie im Beispiel dargelegt nicht stimmt, gibt es natürlich gute Gründe, eine Hypothek nicht zu amortisieren. Falls jemand über ein grosses Wertschriftenvermögen verfügt, damit aber lieber z.B. eine Reise

unternimmt, sollte seine Hypothek natürlich nicht amortisieren. Auch wenn jemand befürchtet, die einmal abbezahlte Hypothek im Bedarfsfall nicht nochmals aufstocken zu können, ist er besser beraten, wenn er die Hypothek nicht abzahlt und dafür etwas mehr flüssige Mittel zur Verfügung hat. Diese Frage stellt sich vor allem bei älteren Besitzern von Immobilien.

Mietverträge

Aufgrund der tiefen Hypothekarzinsen sind die Mietverhältnisse resp. die Mietzinsen immer ein aktuelles Thema. Für eine Mietzinsanpassung sind die drei folgenden Faktoren massgebend:

- Referenzzinssatz
- Teuerung (LIK)
- Allgemeine Kostensteigerung

Der Referenzzinssatz ist seit seiner Einführung Ende 2008 von 3.5% auf heute 2.75% gefallen. Pro gefallenem ¼% kann auf Antrag der Mietzins um 2.91% gesenkt werden. Im Vergleich zur allgemeinen Kostensteigerung, welche sich teilweise markant erhöhte, war die Teuerung in den letzten Jahren niedrig. Bei der Entscheidung, ein Mietzinssenkungsbegehren zu stellen, sollte stets der aktuelle Mietvertrag berücksichtigt werden. Falls dieser noch eine Mietzinsreserve aufweist oder die Kostenstände seit längerer Zeit nicht ausgeglichen wurden, können geplante Mietzinsreduktionen auch schnell in einer Mietzinserrhöhung enden.

Falls Sie Fragen bezüglich Ihres Mietverhältnisses haben, beraten wir Sie jederzeit gerne.

IMPRESSUM

MARTY NEWS: Information für Kunden und Geschäftspartner

Marty Treuhand AG

Waldstätterstrasse 12
Postfach 3349
6002 Luzern
Tel. +41 41 210 66 80

Bärenmatte 1
6403 Küsnacht
Tel. +41 41 850 30 11

Mail: marty@marty-treuhand.ch
www.marty-treuhand.ch