

- QR-Rechnung – der Zahlungsverkehr wird digitaler
- Wie wird mein Unternehmen bewertet
- Stolpersteine Kündigung und Lohnfortzahlung
- MWST und Immobilien – Rendite durch Option
- Zankapfel Privat- oder Geschäftsfahrzeug

# Unbeschwerte Jugend



Thomas Herzog

Bei manchen ist es länger her, andere sind noch mittendrin! Wie war das, als wir noch unbefangen und voller Zuversicht neue Aufgaben oder Abenteuer angingen? Einfach mal starten, ohne vorher die Risiken abzuwägen. Einfach mal Vertrauen schenken, ohne bereits zu berechnen, ob es sich lohnt!

Klar, dank unserer Erfahrung unterscheiden wir bereits im Ansatz zwischen erfolgsversprechenden Strategien und hoffnungslosen Projekten. Wir haben ja schon viel erlebt, setzen unsere Energie und Zeit gezielt ein und vermeiden so manch beschwerlichen Umweg. Das ist schlussendlich ein gewichtiger Vorteil einer vielleicht nicht mehr so energiegeladenen, dafür abgeklärten Person gegenüber einem nimmermüden und mit der aktuellen Technologie aufwachsenden Jungspund. Das ist bestimmt einer der Hauptgründe, dass weltweit noch immer meist ältere, weise und erfahrene Personen die wichtigen Positionen in Wirtschaft und Politik belegen. Bewährtes und Bekanntes strahlt bedeutend mehr Vertrauen aus als Neuartiges oder Fremdes.

**Was immer du tun kannst oder erträumst zu können, beginne es jetzt.**

*J. W. v. Goethe*

Doch was ist das Salz in der Suppe? Eine bewährte Strategie weiterverfolgen, ausbauen und optimieren – oder mal etwas Neues, etwas das noch nicht erprobt ist, wagen? Etwas machen, das man schon länger machen wollte, aber die Zeit dafür fehlte. Ist es nicht so, dass wir oft vor lauter Vergangenheit und Zukunft die Gegenwart vergessen?

Wenn da nur nicht die Gefahr des Scheiterns wäre; Bei unserer Lebenserfahrung – undenkbar! Man hat ja einiges zu verlieren. Viele Jahre hat man zielstrebig und mit viel Engagement etwas aufgebaut, auf das man zu Recht stolz sein kann. Das will, darf man jetzt, auf der Zielgerade, nicht verlieren. Dabei geht es nicht nur um das Finanzielle. Noch wichtiger ist die eigene Wertschätzung für seine jahrelange Arbeit, sein Lebenswerk. Die persönliche Verarbeitung eines Misserfolges könnte nicht so einfach sein. Aber ist das wichtiger als etwas zu wagen? Es droht eine hartnäckige, ja vielleicht sogar lebenslange Verfolgung durch nicht wahrgenommene Chancen und nicht gelebte Träume!

Ich wünsche mir vermehrt unbefangen und ohne Altlasten Entscheidungen zu treffen. Einfach loszumarschieren... immer der Sonne nach, bis zum Horizont! Neugierig etwas Neues entdecken, ausprobieren und erstaunt sein, was es alles gibt! Falls mir das nicht gelingt, möchte ich wenigstens die Jungspunde in ihren unbefangenen und unbelasteten Entscheidungen unterstützen. Das fühlt sich doch irgendwie richtig an, oder?

Freundliche Grüße

Thomas Herzog

# QR-Rechnung – der Zahlungsverkehr wird digitaler



Martin Keller

Ab dem 30. Juni 2020 wird unser Zahlungssystem um ein System reicher! Ab diesem Datum können bei Ihnen die ersten QR-Rechnungen eintreffen. Nach einer Übergangsfrist bis voraussichtlich Ende 2022 löst die QR-Rechnung die 7 verschiedenen Einzahlungsscheine definitiv ab.

Mit der Umstellung auf QR-Rechnungen wird der Zahlungsverkehr digitalisiert und dem internationalen Standard angepasst. Der harmonisierte Zahlungsverkehr verspricht einige Vorteile:

Für den Rechnungsteller:

- Einfacher Zahlungsabgleich
- Elektronische Übermittlung aller Zahlungsinformationen
- Druck auf weisses Papier ohne Einzahlungsschein-Vordruck

Für den Zahlenden:

- Digitale Zahlungsverarbeitung und Postschalterzahlungen möglich
- Fehlerreduktion beim Einlesen (z.B. mit Belegleser oder Smartphone)
- Effiziente digitale Verarbeitung

## Muster QR-Rechnung

<b>Zahlteil</b>	Konto / Zahlbar an CH44 3199 9123 0008 8901 2 Robert Schneider AG Rue du Lac 1268 2501 Biel
	Referenz 21 00000 00003 13947 14300 09017
	Zusätzliche Informationen Auftrag vom 18.06.2020 //S1/01/20170309/11/10201409/20/14000000/22/369 58/30/CH106017086/40/1020/41/3010
	Zahlbar durch Pia-Maria Rutschmann-Schnyder Grosse Marktgasse 28 9400 Rorschach
Währung Betrag CHF 1 949.75	
Name AV1: UV:UltraPay005:12345 Name AV2: XY:XYService:54321	

## Folgende QR-Ausprägungen sind möglich

**QR-IBAN ohne Referenz:** Ersetzt den roten Einzahlungsschein. Zusätzliche Informationen wie z.B. Zahlungszweck sind aufzudrucken, handschriftlich ist das nicht mehr möglich.

**QR-IBAN und QR-Referenz:** Ersetzt den orangen Einzahlungsschein mit QR-IBAN-Nummer, für die digitalen Prozessabläufe.

**QR-IBAN und Creditor Referenz:** Für den internationalen Zahlungsverkehr und digitale Prozessabläufe.

## Umstellung Fakturierung und Zahlungsabwicklung

Ab dem 30.06.2020 können QR-Rechnungen erstellt und verschickt werden. Die Softwareanbieter sollten ihre Systeme bis zu diesem Datum anpassen. Finanzinstitute unterstützen die Unternehmen in der Umsetzung der QR-Rechnungen. Der Systemwechsel kann eine Anpassung der internen Abläufe für Debitoren- und Kreditorenbewirtschaftung, Zahlungsabwicklung und Buchführung auslösen. Das ist ein guter Zeitpunkt, diese Prozesse nachhaltig zu optimieren.

## punkto...

Die QR-Rechnung unterstützt die Entwicklung in eine digitalisierte, automatisierte Administration. Per 30.06.2020 ist die Zahlungsabwicklung zu gewährleisten, bis spätestens Ende 2022 müssen die Unternehmen in der Lage sein, QR-Rechnungen zu erstellen. Wir unterstützen Sie gerne in dieser Digitalisierungs-Entwicklung.



# Wie wird mein Unternehmen bewertet



Martin Trampus

Die Unternehmensbewertung ist mehr als eine Rechenaufgabe. Der Bewerter stellt sich der Herausforderung, das Unternehmen anhand der geschäftlichen, rechtlichen sowie den technischen Fähigkeiten zu beurteilen und so einen für die involvierten Parteien nachvollziehbaren Wert oder Wertbandbreite zu ermitteln. Wie geht das?

## Einleitung

Die Unternehmen sowie deren Umfeld bewegen sich in einem steten Wandel. Ebenso von diesem Wandel betroffen ist die Art, wie das Unternehmen Werte generiert. Dies ist bei der Bewertung eines Unternehmens zentral und zu berücksichtigen. Bewertet wird die Zukunft eines Unternehmens, denn bekanntlich «bezahlt der Kaufmann nichts für das Gewesene» (Schmalenbach). Der Bewerter kann die Zukunft zwar nicht vorhersehen, jedoch sachgerecht abschätzen und bewerten.

Eine Unternehmensbewertung dient häufig als Entscheidungs- oder Argumentationsgrundlage von Käufern und Verkäufern, kann aber auch z.B. einem Schiedswert im Gerichtsfall oder für Bewertungen im Erb- oder Güterrecht dienen.

## Bewertungsprozess

Die Bewertung eines Unternehmens erfolgt grundsätzlich in folgenden Prozessschritten:



## Geschäftsmodell, Vergangenheitsanalyse sowie Zukunftsprojektion

Durch die Analyse des Geschäftsmodells ermittelt man die zukünftigen finanziellen Überschüsse. Diese Überschüsse hängen von drei Faktoren ab: dem Wachstum,

der erzielten Rendite sowie die Fähigkeit des Unternehmens, dies über einen längeren Zeitraum zu tun. Neben den externen Faktoren wie Umwelteinflüsse, technische sowie volkswirtschaftliche Entwicklung, hängt das Umfeld des Unternehmens wesentlich vom Markt ab: das Potential des Marktes mit Grösse und Wachstum, die Struktur des Marktes mit den Wettbewerbern, Lieferanten und Kunden. Die im Markt angebotenen Produkte sowie Dienstleistungen generieren die Wertschöpfung des Unternehmens.

Bei der Vergangenheitsanalyse setzt sich der Bewerter vertieft mit den letzten drei bis fünf Jahresrechnungen auseinander. Die Zahlen werden bereinigt, geglättet und periodisiert. Auf Basis der bereinigten Zahlen erfolgt, sofern nicht bereits vorliegend, die Planungsrechnung. Die Planungsrechnung kann Szenarien beinhalten («best-, base-, worst-case») und soll die zukünftig wahrscheinlichste Entwicklung des Unternehmens zeigen. Dabei resultiert neben den finanziellen Überschüssen auch die Ertragskraft des Unternehmens. Bei KMU's ist

der Übertragung dieser Ertragskraft besondere Beachtung zu schenken. Viele KMU sind Eigner orientiert und die Übertragung dieser Ertragskraft ist nur beschränkt möglich.



## Ermittlung Unternehmenswert

In der Bewertungslehre sowie -praxis anzutreffende Methoden lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Bewertungsmethoden			
Einzelbewertung	Gesamtbewertung	Vergleichsfaktoren	Mischverfahren
Substanzwert	Cashflow (DCF)	Multiplikatoren	Mittelwertverfahren
Liquidationswert	Ertragswert	Erfahrungssätze	Praktikerverfahren

Grundsätzlich anerkannt in der Bewertungslehre von KMU's ist die Gesamtbewertung nach der DCF-Methode (Discounted Cashflow) sowie die Ertragswert-Methode, sogenannte Zukunftserfolgsverfahren. In der Praxis stark verbreitet ist die «Praktikermethode», wobei sich der Ertragswert mit dem Substanzwert vermischt. Es ist wohl die Einfachheit, die Transparenz sowie die Nachvollziehbarkeit die der Praktikermethode den Erfolg «bescherte». Denn die Bewertungslehre akzeptiert diese nur, sofern eine fundierte Methode (DCF, Ertragswert) ähnliche Ergebnisse erzielt.

Die Ermittlung des Unternehmenswertes erfolgt bei der DCF-Methode mittels Diskontierung der künftigen finanziellen Überschüsse (Free-Cashflow). Der Diskontsatz setzt sich bei der Gesamtbewertung aus den Eigenkapitalkosten sowie den Fremdkapitalkosten zusammen. Gewichtet mit der Eigen-/Fremdkapitalstruktur und einem Beta (systematisches Marktrisiko) resultieren daraus die durchschnittlich gewichteten Kapitalkosten (engl. WACC). Der aus der Diskontierung der Cashflows ermittelte Wert entspricht dem Gesamtunternehmenswert. Für die Ermittlung des Anteilswertes, dem Marktwert des Eigenkapitals, benötigt es noch folgende Schritte:

### Gesamtunternehmenswert (brutto)

– *Finanzschulden*

+ *Nicht betriebsnotwendiges Vermögen*

(inkl. Überschussliquidität)

### Marktwert des Eigenkapitals/Unternehmenswert (netto)

Auf dem ermittelten Unternehmenswert können Zu- oder Abschläge erfolgen. Dabei berücksichtigt man ver-

schiedene Eigenschaften wie z.B. Unternehmensgröße, Liquidität, Minderheitsbeteiligung.

## Sensitivitäten/Alternative Bewertung

Sensitivitätsberechnungen zeigen die Empfindlichkeit bei Veränderung von Eingangsdaten (Cashflow, WACC usw.) auf den Unternehmenswert und helfen, die kritischen Werttreiber zu analysieren. Ebenso empfiehlt sich der Vergleich des ermittelten Unternehmenswertes mit alternativen Bewertungsmethoden. Die Plausibilisierung der Ergebnisse mit Multiplikatoren ist einfach möglich. Die Schwierigkeit liegt darin, an Markt- sowie Transaktionsdaten zu gelangen, welche mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind.

## Nutzen

In verschiedenen Situationen empfiehlt es sich, frühzeitig Gedanken über den Wert einer Unternehmung anzustellen. Prozesse wie die Nachfolge, Beteiligung von Mitarbeitern, Ausarbeitung von Aktionärbindungsverträgen, Management-Buy-Out, Verkauf des Unternehmens usw. gestalten sich einfacher, wenn eine Wertbasis bereits vorliegt und damit die Gespräche zielorientiert geführt werden können.

## punkto...

Die Bewertung einer Unternehmung ist, speziell im KMU-Bereich, anspruchsvoll und komplex. Fundamental bei KMU-Bewertungen ist die Frage der Übertragbarkeit der Ertragskraft. Umso wichtiger, dass die Berichterstattung verständlich ist und der Bewerter die nötige Kompetenz und Erfahrung besitzt.



# Stolpersteine Kündigung und Lohnfortzahlung



Daniela Stutz

10, 20, 30 oder mehr Jahre in der gleichen Unternehmung, motiviert, engagiert und dann der wohlverdiente Austritt bei Pensionierung: So gibt es weder Lohnfortzahlungsproblematiken noch muss ein Kündigungsgrund angegeben werden. Das Leben ist leider nicht immer so, es wird gewollt gekündigt und manchmal muss gekündigt werden. Was gilt es bei Kündigungen und Lohnfortzahlung zu beachten?

## Kündigung in der Probezeit

In der Probezeit besteht kein Kündigungsschutz, weder bei Krankheit noch bei Unfall. Nur diskriminierende Kündigungen sind missbräuchlich (z.B. wegen Schwangerschaft, Hautfarbe usw.). Die Lohnfortzahlungspflicht beträgt 7 Tage. Eine Lohnfortzahlung wegen Unfall oder Krankheit entfällt.

## Kündigung durch den Arbeitnehmer

Der Arbeitnehmer kann unter Einhaltung der Kündigungsfrist ohne Angabe eines Grundes kündigen. Während der Kündigungsfrist ist die Arbeitsleistung vollumfänglich zu leisten. Die Lohnfortzahlungspflicht entspricht der Kündigungsfrist. Ein vereinbarter 13. Monatslohn ist pro Rata, nicht bezogene Ferien und Überzeiten mit dem Austritt auszuführen.

**Wer nicht vom Fliegen träumt, dem wachsen keine Flügel.**

*Unbekannt*

## Kündigung durch Arbeitgeber

Eine ordentliche Kündigung durch den Arbeitgeber ist grundsätzlich erlaubt, er hat aber eine Fürsorgepflicht. Mögliche Gründe sind ungenügende Leistung, wirtschaftliche Gründe, Umstrukturierungen, Nachlass oder Konkurs, Betrug, Lügen, unerlaubtes Fernbleiben vom Arbeitsplatz usw. Kündigungen infolge Hautfarbe, Schwangerschaft, Alter, Herkunft, Familienstand, usw. sind missbräuchlich oder ungültig. Es lohnt sich abzuklären, ob der Kündigungsgrund im Arbeitszeugnis aufzuführen und wie dieser zu formulieren ist. Die Lohnfortzahlungspflicht endet mit dem Austritt.

## Kündigung im gegenseitigen Einvernehmen

Jederzeit ist die Aufhebung des Vertrages im gegenseitigen Einvernehmen möglich, ausser während einer Arbeitsunfähigkeit infolge Unfall oder Krankheit. Der Arbeitnehmer könnte aufgrund von Medikamenten allenfalls in seiner Urteilsfähigkeit eingeschränkt sein. Die Lohnfortzahlungspflicht endet auf den Zeitpunkt des gegenseitigen Einvernehmens.

## Fristlose Kündigung

Durch Arbeitgeber: nach schriftlicher Abmahnung bei Betriebsbehinderung, tätliche Angriffe, Beleidigung, Arbeitsverweigerung, unentschuldigtes Fehlen. Ohne Abmahnung bei Betrug, Diebstahl oder Fälschung. Mit dem Tag der fristlosen Entlassung endet auch die Lohnfortzahlung.

Durch Arbeitnehmer: wegen fehlender Lohnzahlung, sexueller Belästigung, Gefährdung der Gesundheit. Auch der Arbeitnehmer muss abmahnen. Mit einer fristlosen Entlassung durch den Arbeitnehmer endet die Lohnfortzahlung nicht zwingend. Der Arbeitnehmer kann den Arbeitgeber auf Schadenersatz von bis zu 6 Monatslöhnen einklagen.

## Freistellung

Bei einer Freistellung ist der Lohn inkl. den bisherigen Zusatzleistungen (z.B. Provisionen, Spesen, evtl. Ersatzlohn für fehlendes Geschäftsfahrzeug, usw.) bis zum ordentlichen Kündigungstermin zu bezahlen. Eine Verrechnung der Ferien und Überzeiten mit der freigestellten Zeit ist nicht erlaubt. Beurteilt ein Gericht die Freistellung als Härtefall, kann dies eine Lohnfortzahlung von bis zu 6 Monaten bedeuten.



### Rückgabe Arbeitsgeräte (OR 339a)

Telefon, Laptop, Werkzeugkisten, Auto oder andere Arbeitsgeräte sind im gebrauchsfähigen Zustand zurückzugeben. Eine Übernahme durch den Arbeitnehmer erfolgt nur mit Einverständnis des Arbeitgebers. Wird das Arbeitsgerät nicht retourniert, ist dies schriftlich einzufordern. Nicht erlaubt ist, den Wert der Arbeitsgeräte mit Lohnzahlungen zu verrechnen. Daher kann es sich lohnen, bereits vor Arbeitsantritt mit den Mitarbeitern ein Depot zu vereinbaren.

### Zeit für die Stellensuche

In jedem Fall besteht der Anspruch auf unbezahlte freie Zeit für die Stellensuche des Arbeitnehmers. In Härtefällen ist die Stellensuche auch als bezahlte Absenz zu übernehmen.

### Kündigung während Krankheit oder Unfall

Nach Einhaltung einer Sperrfrist ist eine Kündigung auch während einer Krankheit oder eines Unfalls möglich. Lehnt die Versicherung die Taggeldzahlung ab, lohnt sich die Prüfung, ob eine Kündigung angebracht ist. Dabei ist die Gesamtsituation des Arbeitnehmers zu berücksichtigen. Wird dem Mitarbeiter nicht gekündigt, hat er nach Ende der Taggeldzahlung Anspruch auf die Lohnfortzahlung gemäss Kündigungsfrist.

### Lohnfortzahlung mit Krankentaggeldversicherung

Sofern die Versicherung 80% des Lohnes während zwei Jahren deckt und der Arbeitgeber mindestens die Hälfte der Prämie bezahlt, gilt die Versicherungslösung ab 1. Krankheitstag als gleichwertig und ersetzt die Lohnfortzahlung.

Die Taggelder sind nicht sozialversicherungspflichtig, die BVG-Beitragsbefreiung ist zu prüfen.

Lohnfortzahlungsfristen			
	Basler Skala BS, BL	Berner Skala BE, AG, OW, SG, West-CH	Zürcher Skala ZH, GR
1. Dienstjahr	3 Wochen	3 Wochen	3 Wochen
2. Dienstjahr	2 Monate	1 Monat	8 Wochen
3. Dienstjahr	2 Monate	2 Monate	9 Wochen
4. Dienstjahr	3 Monate	2 Monate	10 Wochen
5. Dienstjahr	3 Monate	3 Monate	11 Wochen
6. Dienstjahr	3 Monate	3 Monate	12 Wochen
7. Dienstjahr	3 Monate	3 Monate	13 Wochen
8. Dienstjahr	3 Monate	3 Monate	14 Wochen
9. Dienstjahr	3 Monate	3 Monate	15 Wochen
10. Dienstjahr	3 Monate	4 Monate	16 Wochen
11. Dienstjahr	4 Monate	4 Monate	17 Wochen

### Es besteht keine Krankentaggeldversicherung

Gemäss den Basler-, Berner- oder Zürcher Skalen ist die Lohnfortzahlung aufgrund der geleisteten Dienstjahre zu 100% zu leisten. Abweichende Regelungen können in einem Gesamtarbeitsvertrag/Normalarbeitsvertrag festgelegt sein und sind verbindlich. Zur Lohnfortzahlung gehört der Grundlohn und weitere Lohnbestandteile, z.B. Pauschalspesen. Ist ein Stundenlohn vereinbart, wird auf eine repräsentative Periode von bis zu einem Jahr abgestellt.

### punkto...

**Die Kündigungsfrist ist eine heikle Phase des Arbeitsverhältnisses. Unterläuft dem Arbeitgeber in dieser Zeit eine Unachtsamkeit, kann dies schwerwiegende finanzielle Folgen und unliebsame Verhandlungen nach sich ziehen. Eine sorgfältige Umsetzung und Begleitung lohnt sich.**



# MWST und Immobilien – Rendite durch Option



Ivo Zemp

Eine fachgerechte Anwendung der steuerrechtlichen Grundlagen kann die Rendite von Gewerbeliegenschaften nachhaltig verbessern. Insbesondere die freiwillige Unterstellung unter die Mehrwertsteuer (MWST), die sogenannte Option, ist prüfenswert.

## Was bedeutet Option

Der Verkauf und die Vermietung von Immobilien sind gemäss Gesetz von der Mehrwertsteuer ausgenommene Umsätze. Mit einer Optierung ist es möglich, gewerblich genutzte Liegenschaften freiwillig der MWST zu unterstellen. Auf privat genutzten Liegenschaften ist die Option nicht möglich.

Auf optierten Liegenschaften sind Verkäufe und Vermietungen MWST-pflichtige Umsätze, auf Bau- und Unterhaltskosten lastende MWST sind rückforderbar. Folgendes Beispiel zeigt den Effekt ohne sowie mit Option:

Gewerbeliegenschaft	ohne Option		mit Option	
	CHF	%	CHF	%
Baukosten im Jahre 2014*			10'800'000	108.00
Mehrwertsteuer			800'000	8.00
<b>Baukosten</b>	<b>10'800'000</b>	<b>100.00</b>	<b>10'000'000</b>	<b>100.00</b>
Mieteinnahmen/Jahr	650'000	6.02	650'000	6.50
Unterhalt/Jahr (107.7%)	161'550	1.50	150'000	1.50
Abschreibung 2.5%	270'000	2.50	250'000	2.50
<b>Liegenschaftsrendite</b>	<b>218'450</b>	<b>2.02</b>	<b>250'000</b>	<b>2.50</b>
<b>Mehrertrag/-rendite</b>			<b>+31'550</b>	<b>+0.48</b>

\*2014 MWST-Satz 8%

Die Optierung reduziert die Baukosten um 8%. Die tieferen Abschreibungen und die Rückforderung der Vorsteuern auf den laufenden Kosten erhöhen den jährlichen Ertrag um CHF 31'550, die Rendite steigt um 0.48% auf 2.5%.

Rechnet der Mieter mit der effektiven Methode die MWST ab, spielt es für ihn finanziell keine Rolle, ob der Vermieter auf der Liegenschaft optiert. Er fordert die auf der Miete lastende MWST (7.7% von CHF 650'000) als Vorsteuern zurück.

## Wie erfolgt die Option

Die Optierung der ausgenommenen Leistung erfolgt durch den Ausweis der MWST auf dem Mietvertrag bzw. auf den Miet- oder Verkaufsrechnungen oder durch die Deklaration auf der MWST-Abrechnung.

Die teilweise oder vollständige Nutzungsänderung einer bestehenden Liegenschaft kann die Änderung der der MWST-Pflicht (optiert/nicht optiert) auslösen.

## Wechsel in die Optierung – Einlageentsteuerung

Wird auf einer bestehenden Liegenschaft optiert, entstehen per diesem Datum die Voraussetzungen für den Vorsteuerabzug der damaligen Investitionen. Der Wertverlust seit der Investition (Erstellung, Sanierung, usw.) ist mit einem linearen Abzug von 5% der damaligen Vorsteuern pro abgelaufenes Jahr zu berücksichtigen.

Beispiel: Für die 2014 erstellte Gewerbeliegenschaft wird per 01.01.2017 optiert:

8% Vorsteuern 2014 – nicht optiert	CHF 800'000
Wertverlust in 3 Jahren (3 x 5% = 15%)	-CHF 120'000
Vorsteuer 31.12.16 (Einlageentsteuerung)	CHF 680'000

Die Rückforderung der Vorsteuern erfolgt mit der Deklaration im MWST-Formular unter Ziff. 410 Einlageentsteuerung.





### Wechsel aus der Optierung – Eigenverbrauch

Wird eine optierte Liegenschaft zu einem späteren Zeitpunkt privat genutzt, verlässt sie den Bereich der MWST. Ab diesem Zeitpunkt sind die Umsätze von der MWST ausgenommen, die früher in Abzug gebrachten Vorsteuern auf Investitionen sind zurück zu erstatten. Wie bei der Einlageentsteuerung reduziert der Wertverlust der Immobilie die Vorsteuern.

Beispiel: Die gleiche Gewerbeliegenschaft wird ab 01.01.2021 privat genutzt:

8% Vorsteuern 2014 – nicht optiert	CHF 800'000
Einlageentsteuerung 31.12.2016	
Wertverlust in 7 Jahren (7 Jahre x 5% = 35%)	-CHF 280'000
Rückzahlung Vorsteuern 2021 Eigenverbrauch	CHF 520'000

Die Rückerstattung der Vorsteuern erfolgt mit der Deklaration im MWST-Formular unter Ziff. 415 Eigenverbrauch.

### Was ist beim Verkauf einer Liegenschaft zu beachten

Im Kaufvertrag von privat genutzten Liegenschaften oder von nicht optierten Liegenschaften sind keine Hinweise bezüglich der MWST anzubringen. Der Verkauf ist von der MWST ausgenommen. Beim Kauf einer nicht optierten Gewerbeliegenschaft ist die Aushändigung der Belege aller Investitionen der letzten 25 Jahre zu empfehlen. Das ermöglicht bei einer späteren Nutzungsänderung die Rückforderung der Vorsteuern.

Der Verkauf einer optierten Liegenschaft erfordert einen MWST-konformen Kaufvertrag analog einer MWST-konformen Rechnung. Auf optierten Liegenschaften kann der Wert des Bodens ohne MWST veräussert werden. Dies benötigt im Kaufvertrag eine separate Aufführung des Bodenwertes ohne MWST.

Bei einer Umstrukturierung, beim Verkauf einer Liegenschaft an verbundene Personen oder bei MWST-pflich-

tigen Vertragspartnern ist die Anwendung des Meldeverfahrens zu empfehlen. Die Meldung ersetzt die Ablieferung und anschliessende Rückforderung der MWST.

**Denke immer daran, dass es nur eine wichtige Zeit gibt: Heute. Hier. Jetzt.**

*Tolstoi*

### Abgrenzung Verkauf zu Werkleistung

Werkvertragliche Leistungen sind immer MWST-pflichtige Umsätze. Ob eine solche oder ein von der MWST ausgenommener Immobilienverkauf vorliegt, entscheiden folgende Kriterien:

- Findet der Abschluss des Grundstück-Kaufvertrages vor Baubeginn statt, liegt eine MWST-pflichtige, werkvertragliche Leistung vor.
- Wird der Kaufvertrag hingegen nach Baubeginn abgeschlossen, liegt eine von der Mehrwertsteuer ausgenommene Immobilienlieferung vor.

Massgebend ist das Datum der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages. Als Baubeginn gilt bei Neubauten der Beginn der Aushubarbeiten, sofern man im Anschluss an den Aushub mit der Erstellung der Neubauten beginnt.

### punkto...

**Eine freiwillige Unterstellung unter die MWST wirkt befremdend. Für Gewerbeliegenschaften kann sich die Option sowohl beim Bau wie auch bei der laufenden Vermietung lohnen. Eine Prüfung ist auf jeden Fall zu empfehlen.**

# Zankapfel Privat- oder Geschäftsfahrzeug



Thomas Herzog

**Eine klare Abgrenzung, ob Personenwagen als betriebsnotwendige Produktionsmittel oder als private Lebenshaltungskosten zu berücksichtigen sind, wird seit Jahren vom Gesetzgeber gesucht. Von den Steuerverwaltungen angewandte Praxen werden laufend überarbeitet und – leider – verschärft.**

Die private Nutzung von Geschäftsfahrzeugen ist für Unternehmer und Mitarbeiter ein geschätzter Lohnbestandteil, auf dem weder Steuern noch Sozialversicherungen abzurechnen sind. Diese Umgehung der Abgaben hat die Steuerverwaltung erkannt und im Jahre 2007 den Privatanteil von pro Monat 0.8% des Kaufpreises eingeführt. Mit dem Privatanteil belastet das Unternehmen einen Teil der privat verursachten Fahrzeugkosten dem Benutzer. Der berechnete Pauschalbetrag unterliegt der Mehrwertsteuer und ist vom Benutzer des Fahrzeuges dem Unternehmen zu bezahlen oder er ist als sozialversicherungspflichtiges Lohn Einkommen abzurechnen und privat als Einkommen zu versteuern. Mit der Einführung des Privatanteils entstand eine Rechtsicherheit, die lange Zeit Bestand hatte.

## Wann ist ein Privatanteil abzurechnen

Grundsätzlich ist auf allen Geschäfts-Personenwagen, die auch privat genutzt werden können, ein Privatanteil abzurechnen. Man kann unter folgenden Voraussetzungen auf die Abrechnung verzichten:

- Pool-Fahrzeuge: Der Personenwagen wird nachweislich von verschiedenen Personen gefahren.
- Umgebaute Fahrzeuge: Feste Ein- oder Umbauten beschränken den Personentransport auf maximal zwei Personen.

Zusätzlich kann die Steuerverwaltung den Nachweis verlangen, dass die PW's auf dem Firmengelände stationiert sind und den Mitarbeitern nicht erlaubt ist, diese für private Fahrten zu benutzen (z.B. für den Arbeitsweg).

Argumente, dass Sportwagen oder gehobene Mittelklassewagen (ab einem Kaufpreis von CHF 80'000)

betriebsnotwendig umgebaut sind oder dass diese mehrere Personen fahren, sind nicht wirklich glaubwürdig und mit Fakten zu belegen. Für diese Fahrzeuge kann man in der Regel nur auf den Privatanteil verzichten, wenn ein offensichtlicher Zusammenhang zum Betriebszweck besteht (z.B. Handel mit Sportwagen).

Der Privatanteil von monatlich 0.8% des Kaufpreises ist auch abzurechnen, falls der Mitarbeiter einen Teil des Kaufpreises mitfinanziert oder der Mitarbeiter sein Privatfahrzeug dem Unternehmen zur Verfügung stellt und das Unternehmen nur die Betriebskosten finanziert.

## Nicht betriebsnotwendige Fahrzeuge

In den letzten Jahren entwickelten einige Steuerbehörden eine Praxisverschärfung. Damit sie Fahrzeuge als Geschäftsfahrzeuge akzeptieren, muss die betriebliche Nutzung zu 50% offensichtlich oder nachweislich vorliegen. Ist die überwiegend geschäftliche Nutzung eines Fahrzeuges nicht offensichtlich gegeben, ist dies mit Belegen, z.B. einem Fahrtenbuch, nachzuweisen. Das ist in der Regel mit einem unverhältnismässigen Aufwand verbunden und rückwirkend in den meisten Fällen nicht möglich.

Die Steuerverwaltung kann bei folgenden Sachverhalten die Betriebsnotwendigkeit eines Fahrzeuges abweisen:

- Arbeitspensum des Fahrzeugführers unter 50% (z.B. mitarbeitende Partnerinnen der Geschäftsleitung)
- Mehr als ein Fahrzeug je Mitarbeiter (z.B. für den Geschäftsführer)
- Die jährlichen Arbeitsweg-Kilometer des Fahrzeug-



führers betragen mehr als 50% der jährlich gefahrenen Kilometer.

- Von Kleinbetrieben oder von nicht auf Mobilität angewiesene Unternehmen gehaltene Geschäftsfahrzeuge wie z.B. Coiffeure, Nagelstudios, Therapeuten, usw.

Wird ein Geschäftsfahrzeug nicht als solches akzeptiert, erfolgen je nach Kanton und Situation folgende Aufrechnungen:

- Fahrzeugkosten (Kaufpreis und laufende Kosten) werden nicht akzeptiert und aufgerechnet.
- Fahrzeugkosten werden akzeptiert, das Fahrzeug aber als vermietet taxiert und die Jahresmieten gemäss den Tarifen TCS, Hertz, usw. aufgerechnet.

Die Aufrechnung aller Fahrzeugkosten kann bereits bedeutende Beträge ausmachen. Noch heftiger wirkt sich die Vermietung aus. Je nach Typ und gefahrene Kilometer beträgt die Jahresmiete eines Fahrzeuges mit Kaufpreis CHF 150'000 bis zu CHF 30'000 oder mehr. Bereits die Auswirkungen auf die MWST mit rund CHF 2'300 sind erheblich. Wird eine geldwerte Leistung verfügt, betragen nicht rückforderbare Verrechnungssteuern, Kantons-, Gemeinde-, Bundessteuern sowie Sozialversicherungsabgaben rund CHF 30'000 pro Jahr. Das ist sehr viel Geld für die Miete eines «eigenen» Autos.

### Luxus-Fahrzeuge

Die kantonalen Steuerverwaltungen beurteilen sogenannte Luxus-Fahrzeuge unterschiedlich. Im Jahre 2019 fiel das Verwaltungsgericht Zürich eine wohl wegweisende Entscheidung. Das Gericht bestätigte eine Erhöhung des ordentlichen Privatanteils von jährlich 9.6% für Luxusfahrzeuge. Bis zu 11% bei einem Erwerbspreis von CHF 120'000 und bis zu 17% bei einem Erwerbspreis von CHF 300'000. In der Folge sind jährliche Privatanteile von bis zu CHF 51'000 abzurechnen, was teure Geschäftsfahrzeuge fiskalisch unattraktiv macht. Ob die übrigen Kantone und die Mehrwertsteuer-Revisoren diese Praxis übernehmen ist abzuwarten.

### punkto...

**Die allgemein bekannte Meinung, mit Geschäftsfahrzeugen die Steuerbelastung zu optimieren, trifft nicht immer zu. Die bisherige Rechtssicherheit ist auch mit dem Zürcher Entscheid auf dem Prüfstand. Bei einer unklaren Sachlage ist eine ausführliche Dokumentation des Sachverhaltes und/oder die proaktive Klärung mit den Steuerbehörden (Ruling) zu empfehlen.**

## Für Sie gelesen

### KESB – Kindesvermögen

Eltern sind berechtigt und verpflichtet, das Vermögen der Kinder zu verwalten.

Dürfen Eltern für die Finanzierung eines Auslandsaufenthaltes ihrer Jugendlichen Geld von deren Jugendsparkonto abheben? Nein, laut ZGB Art. 320 dürfen sie nur über die aufgelaufenen Erträge, aber nicht über das Kapital verfügen.

Jugendsparkonto sind rechtlich geschützte Kindesvermögen gemäss ZGB Art. 318-327. Ein Bezug benötigt die Zustimmung der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde KESB. Eine solche Zustimmung benötigt Zeit und verursacht Kosten. Sparen Eltern für grössere künftige Ausgaben des Kindes, sollte dies über ein Konto lautend auf die Eltern erfolgen und nicht über ein Jugendsparkonto.

Das Jugendprivatkonto gehört einzig und allein dem Kind und darf nicht von den Eltern verwendet werden. Mit der Volljährigkeit erhalten die jungen Erwachsenen ohne Mitteilung die vollständige Verfügungsgewalt über das Kindesvermögen.

# In eigener Sache

## Eintritt Sandra Leisibach



Sandra Leisibach ist seit dem 01. März 2019 bei uns als Sachbearbeiterin Treuhand tätig. Sie verfügt über mehrjährige Berufserfahrung in der Treuhandbranche und hat in einem früheren Betrieb mit Daniela Stutz zusammengearbeitet. Sie ist Mutter von zwei lebhaften Jungs. In der Freizeit widmet sie sich ihrer grossen Leidenschaft dem Hundesport.

## Dienstjubiläen



### Seit über 20 Jahren bei uns

Thomas Herzog, Rain  
Geschäftsführer, Partner, CEO  
Dipl. Treuhandexperte  
Finanzplaner mit eidg. Fachausweis



### Seit 5 Jahren bei uns

Fabio Schürch, Rothenburg  
In Ausbildung zum Treuhänder  
mit eidg. Fachausweis

## Für Sie gelesen

### Folgende Änderungen der MWST sind in Planung

- Steuersatzerhöhung per 01. Januar 2021 auf maximal 1.5% (AHV-Stabilisierung)
- Erhöhung Privatanteil Fahrzeuge von monatlich 0.8% auf 0.9% (jährlich bisher 9.6%, neu 10.8%) als Ersatz für die Aufrechnung Arbeitsweg in der Privat-Steuererklärung und die Aussendienstbescheinigung
- Halbjährliche MWST-Abrechnung bei effektiver Abrechnungsmethode wie bei Abrechnung mit Saldosteuermethode
- Senkung der Freigrenze von CHF 300 auf CHF 50 für Einfuhren von Waren in die Schweiz bzw. Einkäufe im Ausland

### Impressum

Informationen für Kunden und Geschäftspartner

**Herzog AG**  
**Wirtschaftsberatung und Treuhand**  
Rosenstrasse 2  
CH-6010 Kriens-Luzern  
Tel. +41 41 340 83 83  
info@herzog-kriens.ch  
www.herzog-kriens.ch

**Revia AG**  
**Die Revisionsexperten**  
Rosenstrasse 2  
CH-6010 Kriens-Luzern  
Tel. +41 41 340 40 11  
info@revia.ch  
www.revia.ch

Gestaltung: [www.christensendesign.ch](http://www.christensendesign.ch)  
Druck: Staffel Medien AG, Zürich  
Auflage: 650 Exemplare