

INFO

Buchhaltung
Unternehmensberatung
Steuerberatung
Gesellschaftsgründungen
Revisionsmandate
Immobilienmanagement



Treuhandberater Nr. 236 · Oktober 2011

Mitglied TREUHAND | SUISSE

Finanzhaushalte 2012

Der Finanzdirektor des Kantons Thurgau gibt sich alarmiert und erwartet für das nächste Jahr deutlich weniger Einnahmen. Dazu wird vermerkt, dass kaum mehr Spielraum für grössere Steuer-senkungen bestehe. Die Gründe dafür liegen bei der Kürzung des Finanzausgleiches zwischen den Kantonen, welcher um CHF 20 Mio. gekürzt werden soll sowie bei der Gewinnausschüttung der Nationalbank, welche wohl für die nächsten Jahre nicht mehr sicher budgetiert werden kann. Tiefere Ausgleichs-guthaben im Finanzausgleich sind auch ein erfreuliches Signal, weil sie bedeuten, dass die Steuerkraft des Kantons gewachsen ist. Die vorgesehene Ausgleichszahlung für 2012 beträgt jedoch immer noch CHF 214 Mio. Die Situation der kantonalen Finanzen kann jedoch nach wie vor als sehr robust bezeichnet werden. Ist doch nebst zahlreichen Rückstellungen auch eine Schwankungsreserve von CHF 30 Mio. für den allfälligen Ausfall der Nationalbankgewinne gebildet worden. In den letzten Jahren wurde immer sehr tief gestapelt und die Überschüsse waren immer höher als budgetiert. Wir wagen die Prognose, dass dies auch im nächsten Jahr gleich sein wird.

Weniger erfreulich sieht die Situation bei der Schweizerischen Nationalbank aus. Hier spielt der Präsident Hildebrand mit

deren Glaubwürdigkeit. Seine eigene hat der bereits verloren. In den Jahren 2009 und 2010 erwarb die Nationalbank Devisen im Wert von über CHF 2000000000.-. Dabei fiel bis Sommer 2011 ein Verlust von CHF 45000000000.- an, weil die Notenbank im falschen Zeitpunkt zu viele Franken gegen Devisen eintauschte und dabei die Marktkräfte völlig falsch eingestuft hat. Würde der Eurokurs auf CHF 1.05 sinken (was im Bereich des Möglichen liegt), käme es zur totalen Eigenkapitalschmelze der SNB. Bei Wechselkursen von über CHF 1.30 zum Euro hat die SNB 2010 massiv interveniert. Nun, im Sommer 2011 bei Wechselkursen unter CHF 1.20 zum Euro, verkündet Hildebrand lauthals, eine Intervention sei nicht nötig. Gleichzeitig äussert er sich auch wieder zu Angelegenheiten, von denen er nichts versteht und warnt vor einer Immobilienblase. Die Gründe für diese Ablenkungsmanöver sind klar. Niemand nähme es Hildebrand ab, wenn er nochmals Milliardenverluste der SNB riskierte. Faktisch sind deshalb die Interventionsmöglichkeiten der SNB äusserst beschränkt. Oder anders gesagt: Die Leitung der SNB hat sämtliches Pulver verschossen, bevor der Krieg überhaupt losging.

Freundliche Grüsse
STAUB TREUHAND AG



Aufgeschobener AHV-Bezug und Konsequenzen

Personen, die das ordentliche Rentenalter erreicht haben (Frauen 64, Männer 65) können den Bezug der Rente (inkl. Zusatz- und Kinderrente) um mindestens ein und höchstens fünf Jahre aufschieben. Damit erhöht sich die Altersrente ab dem Bezugsmonat um einen monatlichen Zuschlag, der von der Dauer des Aufschubs abhängt. Dieser frankenmässige Zuschlag ist ein Festbetrag, der einem Prozentsatz des Durchschnitts der aufgeschobenen Renten entspricht und zusammen mit der Grundrente die Berechnungsgrundlage bei allfälligen Anpassungen der Rente bildet.

Um den Aufschub anzumelden, braucht es eine so genannte Aufschubserklärung, die innerhalb eines Jahres seit Beginn der Rentenberechtigung abgegeben werden muss. Meldet sich eine Person erst nach Ablauf dieser Frist an oder wurde im Anmeldeformular die Aufschubserklärung nicht angekreuzt, wird die Altersrente nach den allgemeinen Bestimmungen festgesetzt und ausbezahlt.

Um die Rente nach einem Aufschub zu beziehen, muss sie die rentenberechtigte Person mit einem besonderen Formular der Ausgleichskassen abrufen. Die aufgeschobene Rente wird dann ab dem Folge- monat des Formulareingangs ausbezahlt, sofern nicht ausdrücklich ein späterer Auszahlungstermin verlangt wird. 60 Monate nach Erreichen des Pensionierungsalters gilt die Rente in jedem Fall als abgerufen. Ebenso als abgerufen und damit ohne Wahlmöglichkeit gilt die Rente, sobald eine Hilflosenentschädigung ausbezahlt wird oder die berechtigte Person stirbt.

Von vorneherein ausgeschlossen von der Möglichkeit des Aufschubs sind die Bezü- ger einer Invalidenrente oder einer Hilf- losenentschädigung.

Bei verheirateten Personen hat jeder Ehegatte unabhängig vom anderen die Möglichkeit, die Rente aufzuschieben (oder vorzubeziehen). Im Übrigen muss die Aufschubsdauer nicht im vorneherein festgelegt werden; vielmehr kann die

Rente jederzeit nach freier Wahl abgeru- fen werden.

Als Kriterien für den entsprechenden Ent- scheid stehen im Vordergrund einerseits die Lebenserwartung und andererseits die persönliche Steuersituation:

- Je nach Aufschubsdauer liegt der Break- even zwischen knapp 17 und 18 Jahren, nach denen die aufgeschobene Rente wegen ihres höheren Gesamtbetrags sich vorteilhaft auswirkt. Wer demnach davon ausgeht, dass er mindestens 82, 83 Jahre alt wird, kann den Aufschub durchaus in Betracht ziehen.
- Je höher die Grenzsteuerbelastung des Steuerpflichtigen nach dem Eintritt ins Rentenalter ist, desto eher rechnet sich ein Aufschub aus steuerlichen Überle- gungen.
- Zahlenbeispiel: Wenn während des Auf- schubs der Grenzsteuersatz bei 35 % liegt, weil der Anspruchsberechtigte weiterarbeitet, und die Höhe der AHV- Rente (ohne Aufschub) CHF 2320.– beträgt, ergibt ein 24-monatiger Renten- aufschub eine höhere jährliche Rente von CHF 3006.70 vor Steuern oder nach Steuern: CHF 18096.– ohne Aufschub und CHF 20050.35 nach Aufschub. Dies bedeutet, dass nach 20,5 Jahren der Breakeven erreicht ist und der Aufschub sich zu Gunsten des Rentenbezügers auswirkt.

Nach dem Tod wird der Zuschlag auf die Hinterlassenenrente, nicht aber auf die AHV-Rente des überlebenden Ehegatten angerechnet.

Ein Aufschub der AHV-Rente hat aber nicht gleichzeitig den Aufschub der Lei- stungen aus der beruflichen Vorsorge oder dem Säule-3a-Sparen zur Folge, kann aber in der Regel ebenfalls erlangt werden. Im BVG hängt dies von den einschlägigen Bestimmungen des Reglements ab und kann im Aufschub des Leistungsbezugs ohne Entrichtung weiterer Sparbeiträge oder in der Fortsetzung des Sparprozes- ses bestehen.



MWST im Baugewerbe – untaugliche Verwaltungspraxis!

Das neue Mehrwertsteuergesetz gilt seit dem 1. Januar 2010. Doch auch nach über einem Jahr stellt sich die neue Verwaltungspraxis zur Abgrenzung von steuerfreien Liegenschaftsverkäufen und steuerbaren baugewerblichen Leistungen als untauglich dar, um eine rechtssichere Abgrenzung zu finden.

Eine von der Steuer ausgenommene Grundstückslieferung (Boden und Gebäude) liegt vor, wenn die folgenden Kriterien **kumulativ** erfüllt sind:

- a. Der Käufer erwirbt ein fertig geplantes und projektiertes Objekt;
- b. es wird ein Pauschalpreis für Boden und Gebäude bezahlt;
- c. der Käufer kann auf den Bau, die Ausgestaltung des Gebäudes (inkl. Umgebungsarbeiten) und die Leistungserbringer (Handwerker) nur beschränkt Einfluss nehmen;
- d. es liegt nur ein einziger Kaufvertrag vor;
- e. Nutzen und Gefahr gehen erst nach Fertigstellung auf den Käufer über;
- f. die Bezahlung erfolgt erst nach bezugsbereiter Fertigstellung (eine Anzahlung bis zu einer Höhe von 30 % des Kaufpreises ist nicht schädlich).

Änderungen am projektierten Gebäude aufgrund von individuellen Käuferwünschen ändern an der Qualifikation des Vertrags als Kaufvertrag im Sinne des vorstehenden Buchstabens c. noch nichts, sofern die durch diese Änderungswünsche bedingten Mehrkosten 5 % des angebotenen Pauschalpreises (für Boden und Gebäude) bzw. 7 % in Baurechtsfällen (ohne Verkauf des Bodens) nicht übersteigen.

Die Prozent-Grenzen verstehen sich pro Objekt (z.B. Einfamilienhaus, Eigentumswohnung). Zur Berechnung der Grenze ist die Summe aller Mehr- und Minderkosten ein und desselben Objekts massgebend.

Überschreiten die Mehrkosten 5 % bzw. 7 % des Pauschalpreises oder wird eines der anderen Kriterien a.–f. verletzt, ist wiederum nur der Verkauf des Bodens

von der Steuer ausgenommen, und hinsichtlich des Gebäudes ist eine steuerbare werkvertragliche Lieferung gegeben.

Untaugliche Praxis

Damit neu erstellte Wohnbauten rechtsicher ohne MWST verkauft werden können, müssen die erwähnten Voraussetzungen lückenlos erfüllt werden. Dies ist umso praxisfremder, wenn man sich den zeitlichen Ablauf der Erstellung und des Verkaufs von Reihen- bzw. Terrassenhäusern oder von Eigentumswohnungen im Stockwerkeigentum vor Augen führt: In der Regel müssen 60–80 % der Objekte einer Etappe verkauft oder verbindlich reserviert sein, bevor eine Bank die Finanzierung sicherstellt und mit dem Bau begonnen werden kann. Zu diesem Zeitpunkt müssten Käufer- und Verkäuferschaft über die MWST-Pflicht des Verkaufs bereits Klarheit haben. Doch erst mehrere Monate später – wenn die Mehrkostenabrechnung vorliegt – kann diese unerlässliche Beurteilung gemäss Praxis der Eidg. Steuerverwaltung aber abschliessend erfolgen!

Schwer umsetzbare Folgen

Wenn die Umqualifikation eines steuerfreien Grundstückverkaufs in eine steuerpflichtige baugewerbliche Leistung vorgenommen werden muss, hat sich das Immobiliengeschäft bei der MWST registrieren zu lassen (wenn es nicht ohnehin schon registriert ist) und über den Verkaufsumsatz die MWST abzurechnen. Ob die MWST zu diesem Zeitpunkt noch auf den Käufer überwältigt werden kann, hängt von der Regelung im Kaufvertrag ab. Gleichzeitig können die Vorsteuern im Zusammenhang mit den Anlagekosten für den steuerpflichtigen Verkauf geltend gemacht werden. Wenn in einer Bauetappe einige Objekte von der MWST ausgenommen verkauft werden können, andere aber versteuert werden müssen, stellt diese Aufteilung der Anlagekosten für Zwecke des Vorsteuerabzugs einen nicht zu unterschätzenden administrativen Kraftakt dar.



Konfiskatorische Besteuerung

Zu den von unserer Bundesverfassung geschützten Rechten gehört auch das Recht auf Privateigentum. Dieses ist als Organisationsform unserer Gesellschaft als solches geschützt (Institutsgarantie). Wird Eigentum eines Bürgers aufgrund höher gewichteter Gemeinschaftsinteressen im Einzelfall enteignet, so ist volle Entschädigung geschuldet.

Der Staat muss dem Bürger von seinen selbst erwirtschafteten Mitteln einen genügenden Anteil zur Verwendung überlassen. Besteuert der Staat dem Bürger alle seine Einnahmen einfach weg, so wird Privateigentum zur Farce. Deswegen schützt – nach wohl einhelliger Lehrmeinung – unsere Bundesverfassung den Bürger vor der so genannten konfiskatorischen Besteuerung.

Praxis

In der Anwendung stösst dieser Rechtsatz in der Schweiz rasch an seine Grenzen. Die Steuergesetze werden vom Gesetzgeber (Parlament bzw. per Volksabstimmung) erlassen und die Richter scheuen sich, derart «legitimierte» Gesetzen im Einzelfall die Anwendung zu versagen.

Und doch stellt sich die Frage nach der verfassungsrechtlich zulässigen Belastungshöhe in zunehmendem Masse. Wer heute auf «sicheren» Anlagen in Schweizerfranken eine Rendite von 1,0% erzielt, bei einem hohen Vermögen und Einkommen (z. B. in der Stadt Zürich) einer Vermögenssteuerbelastung von 0,6% und einer Einkommenssteuerbelastung von 35% (von 1% = 0,35%) unterliegt, der fühlt am eigenen Geldbeutel, dass ihm von seiner Bruttorendite nach Steuern zur eigenen Verwendung praktisch nichts mehr verbleibt.

Die Vermögenssteuer ist im Grunde ja nichts anderes als eine von einem Sollertrag gerechnete Einkommenssteuer: Der Gesetzgeber unterstellt dem Vermö-

gen eine gewisse Rendite, die besteuert werden und auch denjenigen treffen soll, der aus Gründen der Steuervermeidung sein Vermögen ertragslos anlegt.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich hat kürzlich in einem Fall entschieden, eine praktisch 100%ige Besteuerung einer Aktienrendite durch die Einkommens- und Vermögenssteuer zusammen bedeute noch keine unzulässige konfiskatorische Besteuerung, weil die genannte Steuerbelastung «nur» während zwei aufeinanderfolgenden Jahren eintrat.

Ein Blick über die Grenze

Da loben wir uns deutsche Verhältnisse: Das deutsche Bundesverfassungsgericht hat in seinem Beschluss vom 22.6.1995 folgendes gefunden: «Die verfassungsrechtlichen Schranken der Besteuerung des Vermögens durch Einkommen- und Vermögenssteuer begrenzen den steuerlichen Zugriff auf die Ertragsfähigkeit des Vermögens (...). Die Vermögenssteuer darf zu den übrigen Steuern auf den Ertrag nur hinzutreten, soweit die steuerliche Gesamtbelastung des Sollertrages bei typisierender Betrachtung von Einnahmen, abziehbaren Aufwendungen und sonstigen Entlastungen in der Nähe einer hälftigen Teilung zwischen privater und öffentlicher Hand verbleibt.»

Und auch Frankreich hat bei seiner «impôt de solidarité sur la fortune» (Vermögenssteuer) eine Schranke bei einer Gesamtbelastung (zusammen mit der Einkommenssteuer) von 50% eingeführt.

Einige Kantone (AG, BS, BE, GE, LU, VD) beschränken bereits die Gesamtbelastung der Vermögenserträge mit der Einkommens- und der Vermögenssteuer zusammen; andere Kantone werden diesen Beispielen folgen müssen.

