

INFO

Buchhaltung
Unternehmensberatung
Steuerberatung
Gesellschaftsgründungen
Revisionsmandate
Immobilienmanagement



Treuhandberater Nr. 250 · April 2015

Mitglied TREUHAND | SUISSE

Marktübliche Mietzinsen

Auf Druck der Mieterverbände hat der Bundesrat sich für die schweizweite Einführung einer **Formularpflicht zum Anfangsmietzins** ausgesprochen. Dazu hat er das zuständige Departement beauftragt, bis April 2015 eine Botschaft für eine entsprechende Änderung des Mietrechts zuhanden des Parlaments auszuarbeiten. Die Vorlage wird alsdann in der vorberatenden Kommission für Rechtsfragen behandelt. Nach dem Willen des Bundesrates soll der Anfangsmietzins nicht mehr unabhängig vom Mietzins im früheren Mietverhältnis ausgehandelt werden. Dazu soll ein **neuer Formularzwang** geschaffen werden. Er beinhaltet die Deklaration des früheren Mietzinses und eine komplizierte Begründungspflicht für den Vermieter. Die Möglichkeit, den Mietzins im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinse auszuhandeln, ist eines der wenigen verbliebenen marktwirtschaftlichen Elemente des Schweizer Mietrechts. Dieses Heranführen an den tatsächlichen Marktpreis ist absolut zentral für ein gutes Funktionieren des Mietwohnungsmarktes. Bleibt nur zu hoffen, dass die – aus juristischer und ökonomischer Sicht verfehlt – geplante Gesetzesänderung vom Parlament verworfen wird.

Offensichtlich um ihre Wahlkampfchancen zu erhöhen, hat die Frauenfelder Linksgruppierung CH Chrapffe & Hirne, welche immerhin seit Jahren einen Stadtrat stellt, die «Frauenfelder Wohninitiative» lanciert. Die Genossen wollen festgestellt haben, dass es in Frauenfeld vor allem für junge Familien immer schwieriger wird, eine passende Wohnung zu günstigen Bedingungen zu finden. Um Wohnungen langfristig 20 bis 30% günstiger anbieten zu können, soll die Stadt und damit der Steuerzahler jährlich mindestens Fr. 500 000.– in einen zweckgebundenen Fonds einzahlen sowie Bauland vergünstigt zur Verfügung stellen. Gleich lange Spiesse für Wohnbaugenossenschaften, so wird geschrieben, und zugleich werden längere Spiesse zulasten der Steuerzahler verlangt.

Staatliche Eingriffe in einen funktionierenden Markt werden Investitionen in den Mietwohnraum langfristig wohl wenig fördern.

Freundliche Grüsse
STAUB TREUHAND AG



Steuerbares Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit

Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit ist einkommenssteuerpflichtig. Es unterliegt auch der Beitragspflicht bei der AHV. Doch was ist eine unternehmerische Tätigkeit im genannten Sinne – und was wäre ein steuerfreier privater Kapitalgewinn oder die Ausübung eines steuerlich irrelevanten Hobbys?

Wer ein im Handelsregister eingetragenes Unternehmen mit Gewinnabsicht (und mit Aussicht auf Gewinn) betreibt, ist in der Regel unternehmerisch tätig. Probleme bereiten in der Praxis die Verkaufsgewinne auf Liegenschaften (die kantonal meist mit der Grundstückgewinnsteuer erfasst werden, bei der direkten Bundessteuer aber steuerfrei bleiben, **sofern** sie als **private Kapitalgewinne** zu qualifizieren sind).

Ein Fall aus der Praxis:

X. erwarb zu verschiedenen Zeitpunkten zwischen 1993 und 2004 drei Parzellen mit zwei Gebäuden von seinem Vater und seiner Schwester zu Vorzugspreisen und unter Anrechnung auf die künftige Erbschaft. Er renovierte sie in den Jahren 2005 und 2006 aufwendig, was sich jedoch als Fehlinvestition erwies. In den Jahren 2009 und 2010 liess er sie abtragen und erstellte ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen. Anno 2010 und 2011 verkaufte er 4 Wohnungen. Eine Wohnung blieb unverkauft; eine bewohnte er selber.

Die Steuerverwaltung des Kt. Schwyz betrachtete X. als «gewerbsmässigen Liegenschaftenhändler» und erfasste den Verkaufsgewinn mit der direkten Bundessteuer (kantonal war die Grundstückgewinnsteuer unstrittig).

Der Pflichtige musste den Gang durch die Instanzen antreten. Vor den kantonalen Behörden fand er mit seiner Rechtsauffassung kein Gehör. Das Bundesgericht befand folgendes: Steuerbar ist Einkommen aus einer auf Gewinn gerichteten Tätigkeit (im Haupt- oder Nebenberuf). Steuerfrei

ist der Gewinn nur, wenn er bei der blossen Verwaltung des eigenen Privatvermögens oder einer zufällig sich bietenden Gelegenheit erzielt wird. Berücksichtigt werden dabei die Art und Weise des Vorgehens, die Häufigkeit der Verkaufsgeschäfte, der enge Zusammenhang eines Geschäfts mit der beruflichen Tätigkeit der steuerpflichtigen Person, der Einsatz von speziellen Fachkenntnissen, die Besitzesdauer und/oder der Einsatz erheblicher Fremdmittel zur Finanzierung.

Die Rechtsprechung des Bundesgerichts zeigt **kein klares Bild** bei der Gewichtung dieser einzelnen Beurteilungskriterien.

Im vorliegenden Fall hat es auf **privaten Kapitalgewinn** erkannt, obwohl nicht unerhebliche Fremdmittel aufgenommen werden mussten. Denn die Besitzesdauer war relativ lang (5 bis 16 Jahre) und die von X. erworbenen Parzellen waren überbaut und sie stammten aus Familienbesitz. Das Bundesgericht liess durchblicken, dass es allenfalls gegenteilig entschieden hätte, wenn eine unbebaute Parzelle von einem Dritten in der Absicht erworben worden wäre, sie zu überbauen und dann gewinnbringend zu verkaufen.

Hobby

In der Praxis versuchen Steuerpflichtige, **Verluste** aus einer Tätigkeit einkommensmindernd abzusetzen (z.B. Pferdezucht, Kunstgalerie, Verluste auf Oldtimer-Fahrzeugen, Hobby-Landwirt, Buchprojekt – alles Fälle aus der Praxis). Meist anerkennen die Steuerbehörden hier keine selbständige Erwerbstätigkeit und lassen die Verluste nicht zum Abzug zu, insbesondere wenn mehrere Jahre lang durchwegs kein Gewinn erzielt wird. Es fällt dabei auf, dass die Beurteilungskriterien im Falle des Verlustabzugs eher streng sind, während man im Falle eines erzielten Gewinns recht rasch eine selbständige Erwerbstätigkeit (z.B. «Liegenschaftenhändler») annimmt.



Teilpensionierung als Steuerplanungsvehikel?

Es liegt im Trend, die Erwerbstätigkeit etappiert aufzugeben. Dies ist vor allem bei Gutverdienenden so, die auch nach einer Teilpensionierung auf 60–70 % den Privataufwand aus ihren laufenden Einnahmen decken können. Wie ist bei einer Teilpensionierung aber in Sachen Pensionskasse (PK) vorzugehen?

Variante 1: Altersgutschriften wie bisher belassen (Art. 33a BVG)

Pensionskassen können reglementarisch vorsehen, dass der Versicherte bei einer Arbeitszeitreduktion die bisherigen Altersgutschriften weiterhin einzahlen darf. War bisher z. B. ein Lohn von CHF 150 000 mit Altersgutschriften von 20 % versichert, ergab dies Altersgutschriften von CHF 30 000. Bei einer Reduktion von Pensum und Lohn auf 60 % beträgt der neue Lohn CHF 90 000. Der Versicherte kann nun (sofern im PK-Reglement vorgesehen) beantragen, die Altersgutschriften trotzdem auf CHF 30 000 stehen zu lassen.

Variante 1 ist vor allem dann zu prüfen, wenn das neue Erwerbseinkommen (evtl. zusammen mit übrigen Einkünften) in naher Zukunft ausreicht, die privaten Lebenshaltungskosten zu decken. Der Hauptvorteil dieses Vorgehens ist, dass damit auch künftig am meisten Planungsspielraum bleibt. Sind die höheren Altersgutschriften aufgrund des Privataufwands aber kaum finanzierbar, kommt eher Variante 2 zum Zug.

Variante 2: Weiterführen der PK auf tieferem Niveau

Auch hier wird nicht sofort Geld als Rente oder Kapital aus der PK entnommen. Das Vorsorgevermögen bleibt unangetastet; das künftige Sparen läuft jedoch auf tieferem Niveau weiter. Variante 2 ist prüfenswert, wenn der neue Lohn für die Privatbedürfnisse benötigt wird oder das PK-Reglement Variante 1 nicht vorsieht.

Hier kann es passieren, dass das Vermögen – gemessen am neuen Lohn – zu

hoch ist. Denn die Spareinlagen basierten zuvor auf dem höheren Lohnniveau. Dieses «zu hohe Vermögen» nennt man «überschüssiges Kapital». In diesem Fall ist zusammen mit der PK über die Verwendung zu entscheiden. Ohne Vorsorgefall kann dieser Teil auf ein Freizügigkeitskonto übertragen werden.

Variante 3: effektiver Bezug analog dem Teilpensionierungsschritt

Hier werden – analog der Pensumsreduktion – die 40 % des Vorsorgevermögens als Rente oder Kapital tatsächlich bezogen. Diese erste Pensionierungsetappe hat gravierende Folgen, denn bisherige Optimierungen (z. B. Nachzahlen von Vergangenheitslücken) sind künftig nicht mehr möglich. Deshalb ist ein solcher Schritt sehr vorsichtig abzuwägen. Ein Teilrentenbezug kann sinnvoll sein, wenn er benötigt wird, um zusammen mit dem Resteinkommen den Privataufwand zu decken. In diesen Fällen spricht man von einer vorsorgedominierten Massnahme.

In der Beratung wird der Teilkapitalbezug oft als attraktives Steuerplanungsinstrument «verkauft». Es werden zwei Rechnungen angestellt: die Steuerfolgen bei einem Gesamtkapitalbezug im Verhältnis zu einem Teilkapitalbezug. Die Differenz wird dann als definitive Steuerersparnis angepriesen. Ein solches Zahlenspiel ist jedoch nur eine Momentaufnahme und kann zu teuren Fehlschlüssen verleiten! So sind unbedingt auch drohende Nachteile zu ermitteln: Verbaue ich mir damit Nachzahlungsmöglichkeiten? Wie verende ich die Kapitalauszahlung und führt sie erneut zu weiteren Steuernachteilen? Ist mit diesem Vorgehen mein Partner noch ausreichend abgesichert? Wie sicher sind die neuen Anlagen? usw. Oft stellt sich heraus, dass bei einer Gesamtbetrachtung ein Teilkapitalbezug wenig sinnvoll ist. Erst wenn alle Umstände dafür sprechen, ist er angebracht. Also aufgepasst: Ein simpler Steuerbelastungsvergleich bietet keine ausreichend seriöse Entscheidungsgrundlage!



Verschärfte Bedingungen für Eigenheimfinanzierung

Auf Geheiss der eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA und der schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) traten per 1. September 2014 angepasste Richtlinien im Sinne der Selbstregulierung und zur Beruhigung des Immobilien- und Hypothekarmarktes in Kraft.

Rückblick

Bereits per 1. Juli 2012 wurden durch die FINMA neue Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen in Kraft gesetzt. In den damaligen Regulierungen wurden erstmals Vorgaben für die Mindesteigenmittel von Kreditnehmern sowie eine Pflicht zur Amortisation festgeschrieben. Diese Modifikationen erfolgten im Rahmen der vom Bundesrat damals präsentierten Massnahmen zur Umsetzung von Basel III und der Too-big-to-fail-Vorlage. Seitdem müssen Eigenheimkäufer zusätzlich zum Pensionskassenguthaben mindestens 10 Prozent des Kaufpreises aus «echten» eigenen Mitteln aufbringen. Pensionskassenguthaben gelten nicht als echte Eigenmittel, auch freiwillig einbezahlte Sparbeiträge nicht. Also müssen die geforderten 10 Prozent des Belehnungswertes der Liegenschaft aus Eigenmitteln beigebracht werden, welche weder aus Verpfändung noch aus Vorbezug von Guthaben aus der zweiten Säule stammen. Des Weiteren wurde den Banken seit 2012 als flankierende Massnahme der antizyklische Kapitalpuffer aufgezwungen und zwischenzeitlich bereits erhöht.

Aktuell

Seit langem weist die FINMA auf die Risiken eines starken Wachstums des Hypothekarvolumens hin. Nicht zuletzt aufgrund des anhaltend tiefen Zinsniveaus bleibt die Nachfrage nach Hypothekarfinanzierungen gross. Die FINMA beobachtet, dass die Volumen der Hypotheken weiterhin stärker wachsen als die Einkommen, die Verbraucherpreise und die Wirtschaftsleistung (BIP) – dies trotz

der vorgenannten bereits während der vergangenen drei Jahre initiierten Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen. Diese Situation bewog die FINMA zum Entschluss, per 1. September 2014 folgende weitere Massnahmen vorzuschreiben:

- Verkürzung der Amortisationsdauer von 20 auf neu 15 Jahre. Die Rückzahlung eines Kredites muss dabei von Beginn an in regelmässigen und gleich hohen Beträgen erfolgen.
- Änderung bei der Anrechenbarkeit von Zweiteinkommen im Rahmen der Beurteilung der Tragbarkeit: Zweiteinkommen sind grundsätzlich nur noch anrechenbar, wenn Solidarschuldnerschaft besteht.
- Einführung des Niederstwertprinzips: Als Belehnungswert von Immobilien wird in Zukunft der tiefere Wert von Marktwert und Kaufpreis massgeblich sein.

Die FINMA erwartet, mit diesen Massnahmen die Tragbarkeit von Hypothekarkrediten langfristig sicherzustellen und eine nachhaltige Hypothekervergabe bewirken zu können.

Kritische Würdigung / Ausblick

Unter den aktuellen Bedingungen bezüglich Hypothekervergaben wird Wohneigentum für den Mittelstand zunehmend unerschwinglicher. Zudem kommt erschwerend hinzu, dass Finanzierungsinstitute für Tragbarkeitsrechnungen kalkulatorische Zinssätze von fünf Prozent und mehr anwenden, welche nicht annähernd dem heutigen Zinsumfeld entsprechen. Abzuwarten bleibt die nächste Intervention der FINMA. Diese könnte eventuell den Bezug von Pensionskassengeldern zwecks Eigenheimfinanzierung einschränken oder gar vollumfänglich ausschliessen.

