



pemaginfo

2018

Wertvorstellungen

Wertvorstellungen oder kurz Werte bezeichnen im allgemeinen Sprachgebrauch als erstrebenswert oder moralisch gut betrachtete Eigenschaften bzw. Qualitäten, die Objekten, Ideen, Idealen, Sachverhalten, Handlungsmustern, Charaktereigenschaften beigemessen werden. So stellt sich im Leben häufig die Frage was ist es mir oder dem gegenüber Wert? Was sind Ihre Werte im Leben und welche Werte möchten Sie schöpfen? Die Wertfrage kann somit bei vielen Entscheidungsprozessen am Anfang stehen.

Auch im vorliegenden pemaginfo, welches Sie in den Händen halten geht es um Werte. So steht per 1. April 2018 die Einführung eines neuen Schätzungsreglementes für den landwirtschaftlichen Ertragswert an. Dabei geht es um die Bewertung von landwirtschaftlichen Liegenschaften und in der Folge daraus der jährlichen Abgeltung mittels Pachtzins. Das Wertniveau wird steigen und in der Folge die Übernahmewerte und Pachtzinsen. Daraus stellt sich sowohl auf Seiten des Übergebers als auch des Übernehmers die Frage: Ist der geschätzte Wert als absolut zu nehmen oder ist dieser noch zu hinterfragen?

Auch bei der lancierten Weiterentwicklung der Agrarpolitik 2022+ geht es um Werte. So muss sich die Politik und die Bevölkerung mit der Frage auseinandersetzen, was uns unsere Landwirtschaft wert ist und welche Leistungen sie erbringen soll. Dabei ist jeder Konsument gefragt was ihm das gewünschte Lebensmittel wert ist.

Auch bei Mietzinsanpassungen geht es um Werte und Bewertungen, wobei sich der Mieter und Vermieter über den gerechtfertigten Mietzins einigen sollen. Bei Differenzen können rechtliche Grundlagen helfen.

Jeder von uns hat seine persönlichen Werte, bewusst oder unbewusst. Von Zeit zu Zeit ist es durchaus hilfreich, wenn die Werthaltung hinterfragt und an dieser gefeilt wird. In diesem Sinne wünschen wir ihnen eine spannende Lektüre mit dem pemaginfo 2018.

Christian Zumbühl

Impressum

Pemag Treuhand AG
Alzbachstrasse 11
5734 Reinach AG
Tel. 062 765 81 41
Fax 062 765 81 42
www.pemag.ch
reinach@pemag.ch

Redaktion
Christian Zumbühl

Foto
Peter Siegrist, Alex Pfiffner



Von Eva Pia Bitterli

Das seit Februar 2004 geltende Schätzungsreglement für den landwirtschaftlichen Ertragswert (EW) ist nun überarbeitet und wird auf 1. April 2018 in Kraft gesetzt. Von einer Zustimmung des Bundesrats voraussichtlich im Januar 2018 ist auszugehen.

Aufgrund des seit Jahren tiefen Zinsniveaus und der bedeutenden baulichen Investitionen in der Landwirtschaft war die Neuberechnung des Ertragswerts und die Anhebung des Wertniveaus seit längerem zu erwarten. Die Erhöhung der Pachtzinsen v.a. für Gewerbe hat den Zweck, dem Eigentümer den zeitgemässen Unterhalt der Liegenschaft zu ermöglichen und die Gewerbepacht gegenüber der parzellenweisen Pacht zu stärken.

Eine Anpassung des Ertragswertes, insbesondere seine Erhöhung hat direkte Auswirkungen auf:

- den Kaufpreis bei der Hofübergabe eines landwirtschaftlichen Gewerbes zu Lebzeiten innerhalb der Familie
- den Anrechnungswert des landwirtschaftlichen Gewerbes im Erbgang
- die Grundlage für die Berechnung der Pachtzinsen für landwirtschaftliche Gewerbe sowie Einzelparzellen
- die Festlegung der Belastungsgrenze (Ertragswert zuzüglich 35%)
- die Berechnung der Eigenmiet- und Steuerwerte.

Wertniveau nach 1. April 2018 (provisorisch, im Mittel):

Ertragswerte:	Boden	+ 20-50 %
	Wohnhaus	+ 5 %
	Ökonomiegebäude	+ >10 %
	Normalbetrieb Landwirtschaft	+ 10-20 %
Pachtzinsen ¹⁾ :	Gewerbe	+ 10-40 %
	Einzelparzellen	+ ca. 14 %

¹⁾ in Abhängigkeit der Bewirtschaftungsart, Tal- bis Bergzone, Klimaregion



Bewertung Wohnraum, insbesondere Betriebsleiterwohnung:

Hinfällig wird die Einteilung der Betriebstypen A-J (neu ohne Einfluss Betriebsleiter) und die daraus resultierende Bestimmung der Raumeinheiten (RE) im Normalbedarf d.h. der anteiligen Räume, welche zum landwirtschaftlichen Ertragswert bewertet werden konnten und derjenigen über Normalbedarf, bewertet zur ortsüblichen Marktmiete.

Neu hat ein landwirtschaftliches Gewerbe nur noch Anspruch auf eine einzige abgeschlossene Wohnung von bis maximal 14 RE zum landwirtschaftlichen Ertragswert. Diese ist längerfristig von der Betriebsleiterfamilie zu nutzen und ist

die Grösste auf dem Betrieb. Das Büro und die Angestelltenzimmer inkl. Aufenthaltsräume sind ebenfalls zum landwirtschaftlichen EW zu schätzen.

Das Stöckli oder weitere Wohnungen, von den Abtretern oder Dritten bewohnt sind nicht mehr im landwirtschaftlichen EW enthalten. Diese sind mittels Marktmiete und somit nicht landwirtschaftlich zu schätzen. Dies wird im Einzelfall zusätzlich zu den Wertsteigerungen der landwirtschaftlichen Bestandteile, beträchtliche Wertsteigerungen zur Folge haben.

Erreicht der Landwirtschaftsbetrieb nicht die notwendigen SAK für die Gewerbedefinition, so ist kein Wohnraum zum landwirtschaftlichen Ertragswert zu schätzen, sondern auf der Basis der Marktmiete.

Neue landwirtschaftliche Ertragswerte ab 1. April 18

Anstehende Hofübergabe vor oder nach 1. April 2018:

Ist ein landwirtschaftliches Gewerbe zum jetzigen Wertniveau an die nächste Generation zu übergeben, so muss das Kaufgeschäft bis 31. März 2018 im Grundbuch eingetragen sein.

Wird dieser Termin nicht eingehalten ist der Kaufpreis d.h. der Wertanstieg alter zu neuer Ertragswert künftig erbrechtlich anfechtbar. Daher empfiehlt es sich zumindest in Grenzfällen die Werte in der Familie erbrechtlich mittels Erbvertrag abzusichern.

Neue Pachtzinsverordnung ab 2018: Infolge veränderter Berechnungsgrundlage des Ertragswertes begründet sich die neue Pachtzinsverordnung ab 2018. Pächter und Verpächter können bei Veränderung des Pachtzinses eine neue Festlegung des Pachtzinses auf Beginn des nächsten Pachtjahres verlangen.

Steuerrechtliche Anpassungen: Es ist anzunehmen, dass zumindest einzelne Kantone die neue Ertragswerterschätzung zum Anlass der Neufestlegung der Schätzungsgrundlage für Steuerzwecke nehmen werden. Ein Anstieg bei den Eigenmiet- und Steuerwerten kann zu höheren Steuern sowie persönlichen AHV-Beiträgen beim Betriebsleiter führen und bei den Abtretern zu steigenden steuerbaren Einkünften durch den höheren Mietwert des Wohnrechts.

Wir unterstützen Sie gerne bei der Festlegung des Ertragswertes Ihres Betriebes, sei es für die Hofübergabe, die Festlegung der Belastungsgrenze, die Verpachtung oder Pachtzinsanpassung und stehen Ihnen für Fragen beratend zur Verfügung.

Von Christian Zumbühl

Mit der im November 2017 veröffentlichten Gesamtschau zur mittelfristigen Weiterentwicklung der Agrarpolitik legt der Bundesrat sein Konzept für die Agrarpolitik ab dem Jahr 2022+ vor. Die laufende Agrarpolitik 2014-2017 wird in den Jahren 2018 bis 2021 grundsätzlich weitergeführt. Im Bericht zur Gesamtschau AP22+ werden die Ausgangslage und die zukünftigen Herausforderungen beschrieben und die Stossrichtung der zukünftigen Agrarpolitik aufgezeigt. Der Bericht hat bereits eine breite Welle an Reaktionen ausgelöst. Aufgrund des Berichts wird nun das Parlament von den strategischen Leitlinien des Bundesrats für die AP22+ Kenntnis nehmen und sich dazu äussern. Aufgrund dessen wird der Bundesrat im vierten Quartal 2018 eine Vernehmlassung durchführen. Das Parlament wird im Sommer 2019 die vom Bundesrat unterbreitete Botschaft beraten. Die entsprechenden Gesetzes- und Verordnungspakete sollen auf Beginn des Jahres 2022 in Kraft treten.

Agrarpolitik 2022+

Bisherige Reformschritte und Ausgangslage

Seit Anfang der 1990er-Jahren wurde die Agrarpolitik in mehreren Schritten weiterentwickelt. Im Fokus standen dabei eine stärkere Ausrichtung der Landwirtschaft auf den Markt und die gezieltere Förderung von gemeinwirtschaftlichen Leistungen. Nachfolgend die wichtigsten bisherigen Reformschritte:

- Agrarpolitik 1992, Entkoppelung der Preis- und Einkommenspolitik mit der Einführung von produktunabhängigen Direktzahlungen.
- 1996 wird die Landwirtschaftspolitik auf eine neue Verfassungsgrundlage den Art. 104 BV gestellt. Gemäss dieser sorgt der Bund dafür, dass die Landwirtschaft durch eine nachhaltige und auf den Markt ausgerichtete Produktion einen wesentlichen Beitrag leistet zur sicheren Versorgung der Bevölkerung, zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen, zur Pflege der Kulturlandschaft und zur dezentralen Besiedlung des Landes.
- Agrarpolitik 2002, mit Aufhebung der staatlichen Preis- und Abnahmegarantie durch Deregulierung und der Einführung des ÖLN als Voraussetzung für die Direktzahlungen.



- Agrarpolitik 2007, Förderung der Wettbewerbsfähigkeit durch Aufhebung der Milchkontingentierung, Versteigerung der Importkontingente von Fleisch und Käsefreihandel mit der EU.
- Agrarpolitik 2011, Aufhebung Exportsubventionen, Umlagerung Marktstützung zu Direktzahlungen und Abbau Getreidezölle.
- Agrarpolitik 2014-2017, Ausrichtung der Direktzahlungen auf die Verfassungsziele.

Gemäss Bericht haben mit den vorstehenden Reformetappen die Leistungen der Landwirtschaft zugunsten der Gesellschaft zugenommen und die volkswirtschaftlichen Kosten sind gesunken. Die wirtschaftliche Situation der Landwirtschaft ist aber aufgrund der hohen Abhängigkeit von staatlichen Unterstützung insgesamt unbefriedigend und es bestehen nach wie vor grosse Defizite bei der internationalen Wettbewerbsfähigkeit. Es ergeben sich dadurch weiterhin grosse Herausforderungen für die Zukunft.

Zukünftige Herausforderungen

Die Wettbewerbsfähigkeit der internationalen Konkurrenz hat zugenommen. Die Schweizer Landwirtschaft ist also ständig gefordert. Aus dem zweiten und dritten Sektor steigt der Bedarf, dass beim Grenzschutz im Sinne einer volkswirtschaftlich optimalen Aussenhandelspolitik Anpassungen vorgenommen werden. Die Schweiz verfügt heute über einen ausgeprägt hohen Grenzschutz im Agrarbereich. Dies trägt zwar zu stabilen und hohen inländischen Preisen bei, von welchen sich vor allem die landwirtschaftlichen Produzenten mehr Einkommen erhoffen. Dieser führt laut Gesamtschau aber zu Ineffizienzen, Fehlanreizen und Rentenbildungen in der ganzen Wertschöpfungskette und verschärft die Problematik der Hochpreisinsel Schweiz und des Einkaufstourismus. Aufgrund dessen kommt die Gesamtschau zum Schluss, dass ein Abbau des Grenzschutzes für landwirtschaftliche Waren durch eine gegenseitige Marktöffnung im Rahmen von neuen sowie weiterentwickelten Freihandelsabkommen sinnvoll seien.

Konzept der Weiterentwicklung der Agrarpolitik

Die Gesamtschau des Bundesrates sieht für die mittelfristige Weiterentwicklung der Agrarpolitik zwei Komponenten vor. Die erste ist eine herausfordernde internationale Komponente mit einer weitergehenden Vernetzung der in- und ausländischen Agrarmärkte durch Freihandelsabkommen. Dabei soll der Druck auf die Schweizer Land- und Ernährungswirtschaft kontrollierbar bleiben. Die zweite ist eine Perspektivenkomponente die unabhängig von Veränderungen beim Grenzschutz Perspektiven für die Land- und Ernährungswirtschaft bringen soll. Damit die Land- und Ernährungswirtschaft über alle Stufen markt- und wertschöpfungsorientiert sowie ressourcenschonend Qualitätsprodukte für das In- und Ausland herstellen und die von der Gesellschaft erwarteten Dienstleistungen erbringen kann.

Mit der AP22+ sollen die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit weiter gestärkt werden indem sie sich an einem Perspektiven-Dreieck mit den Eckpunkten Markt, Betrieb und natürliche Ressourcen ausrichten soll. Dabei soll die unternehmerische Verantwortung der Betriebsleitenden und der Branche gefördert werden. Die Landwirte sollen im Bestreben unterstützt werden, sich im Markt, im Umweltbereich und in der Betriebswirtschaft zu verbessern. Zudem soll die AP22+ den Preisdruck abfedern, der aus bilateralen Handelsabkommen entsteht, indem sie die Landwirte speziell bei der Verbesserung der Wettbewerbskraft ihrer Leistungen unterstützt.

Die Diskussion der AP22+ ist lanciert. Es kann oder wird für die Landwirtschaft Veränderungen geben, auf welche sich die Betriebe weiter ausrichten sollten, um bestehen zu können. Es wird für die strategische Entwicklung des eigenen Betriebes zentral sein, die Diskussionen um die AP22+ zu verfolgen und die Betriebsstrategie auf die stärker geöffneten Märkte mittels effizienteren und nachhaltigeren Produktion auszurichten. Die Herausforderungen an die Landwirtschaft werden gross sein. Die Zukunft des einzelnen Betriebes wird darin liegen, Chancen und Risiken zu erkennen, die Risiken zu meiden und die Chancen zu nutzen.

Wir sind bestrebt die diesbezüglichen Entwicklungen ebenfalls mitzuverfolgen um ihnen künftig bei strategischen Entscheiden wo nötig Hilfestellung bieten zu können.



Von Christian Zumbühl

Strukturverbesserungsmassnahmen und soziale Begleitmassnahmen

Die Strukturverbesserungsverordnung (SVV) und die Verordnung zu den sozialen Begleitmassnahmen (SBMV) wurden im Rahmen des Verordnungspakets 2017 angepasst. Die Anpassungen haben auf künftige Finanzierungs- und Investitionsvorhaben in der Landwirtschaft ihren Einfluss. Im Grundsatz verfolgt der Bund mit den Anpassungen, dass künftig vermehrt Betriebe unterstützt werden, die für die Zukunft bereits fit sind oder auf einem guten Weg dazu sind.

Auf eine Erhöhung der Ausbildungsanforderungen für den Bezug von Investitionshilfen wie ursprünglich angedacht, wurde nun verzichtet. Somit reicht im Minimum weiterhin die berufliche Grundbildung als Landwirt/Landwirtin mit eidgenössischem Fähigkeitszeugnis oder Bäuerin mit Fachausweis. Gesuchsteller/innen mit fehlender Ausbildung müssen bei Gesuchseinreichungen

Verordnungspaket 2017

ab dem 1.1.2018 eine erfolgreiche Betriebsführung nachweisen. Die Anforderungen an die erfolgreiche Betriebsführung werden anhand von 5 Kennzahlen aus den Buchhaltungsdaten gemessen. Werden künftig Investitionen über Fr. 500'000.- in Ökonomiegebäude getätigt und sollen diese mit Investitionshilfen unterstützt werden oder wird die Starthilfe beantragt, so muss der Gesuchsteller ein Betriebskonzept vorweisen. Das Betriebskonzept soll vom Gesuchsteller selber erarbeitet werden und soll folgend Punkte enthalten:

■ Ist-Situation des Betriebes
 ■ Beschreibung der Stärken und Schwächen, Chancen und Gefahren
 ■ Beschreibung der geplanten Betriebsstrategie, womit nicht nur das nächst Projekt einbezogen wird, sondern ebenfalls die weiteren möglichen Schritte
 ■ Beschreibung des geplanten Projekts

Neu in die Strukturverbesserungsverordnung aufgenommen wurde eine minimale Eigenmittelanforderung. So müssen bei Gesuchen die ab dem 1.1.2018 eingereicht werden mindestens 15% der Restkosten (Investitionskosten minus öffentliche Beiträge) mit Eigenmitteln finanziert werden. Als Eigenmittel gelten:

- Ersparnisse
- Aufstockung verzinslicher Grundpfandschulden bis zur Belastungsgrenze (vor der Investition)
 >> keine Bestrafung von Betrieben die amortisiert haben
- Verbindlich zugesicherte und einsetzbare Erbvorbezüge
- Freiwillige Spenden von nicht am Werk Beteiligten, sofern eine schriftliche Zusage vorliegt
- Vorsorgegelder, Wertpapiere, private Liegenschaften und andere Vermögensbestandteile soweit sie verflüssigt oder verpfändet werden und für die Finanzierung einsetzbar sind.

Bis anhin bestanden für Investitionskredite und Betriebshilfedarlehen pro Betrieb in der Talzone eine maximale Grenze von Fr. 800'000.- und in der Hügelzone und im Berggebiet Fr. 700'000.-. Diese Grenzen sind auf Bundesebene aufgehoben, die Kantone können aber eine Grenze definieren. Die Grenze wird sich demnach in Abhängigkeit der Tragbarkeit und der Sicherstellung der jeweiligen Situation ergeben. Ebenfalls aufgehoben wurde die Grenze bei Betriebskäufen von Dritten, welche beim 2.5-fachen Ertragswert lag.

Neu können in allen Zonen (auch Talgebiet) Beiträge für bauliche Massnahmen und Einrichtungen zur Verwirklichung ökologischer Ziele gewährt werden. Das Bundesamt für Landwirtschaft legt dabei die Massnahmen fest, welches momentan Ammoniakmindernde Massnahmen und Füll- und Waschplätze von Spritz- und Sprühgeräten sind. Der Beitrag beträgt höchstens 25% der beitragsberechtigten Kosten und maximal Fr. 50'000.- pro Betrieb.

Planen sie ein Bauprojekt oder eine Umschuldung mittels Betriebshilfedarlehen, so stehen wir ihnen bei den nötigen Abklärungen gerne zur Verfügung.



Von Reto Baumann

Vorsorgeauftrag und Patientenverfügung erleichtern Einiges

Seit dem 1. Januar 2013 ist das neue Erwachsenenschutzrecht (Art. 360 bis 456 ZGB) in Kraft. Es ersetzt das 101-jährige Vormundschaftsrecht. Mit dieser Gesetzesanpassung wurde auch das bisherige System der kommunalen Vormundschaftsbehörde abgelöst. Damit verbunden war auch die Einsetzung von überregionalen zusammengesetzten Fachbehörden, der sogenannten Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde, kurz KESB.

Durch einen Vorsorgeauftrag kann man sicherstellen, dass der eigene Wille in persönlicher und vermögensrechtlicher Hinsicht für den Fall einer Urteilsunfähigkeit respektiert wird.

Der Vorsorgeauftrag

Mit einem Vorsorgeauftrag beauftragt eine handlungsfähige Person – für den Fall ihrer eigenen Urteilsunfähigkeit – eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen, sie in den Bereichen der Personensorge, Vermögenssorge sowie im Rechtsverkehr rechtsgültig zu vertreten. Es können auch mehrere Beauftragte und Ersatzbeauftragte bestellt werden. Die Person muss für die Besorgung der ihr übertragenen Aufgaben in persönlicher und fachlicher

Vorsorgeauftrag

Hinsicht geeignet sein. Diese Eignung sowie die Gültigkeit der Errichtung wird zu Beginn des Inkrafttretens des Vorsorgeauftrages von der KESB im Rahmen der Validierung geprüft. Dem Beauftragten steht es frei, den Auftrag anzunehmen oder abzulehnen. Nach Annahme kann er jederzeit mit einer zweimonatigen Frist kündigen. Bei Wiedererlangen der Urteilsfähigkeit verliert der Vorsorgeauftrag seine Wirksamkeit. Der Auftraggeber umschreibt im Vorsorgeauftrag die Aufgaben, welche er im Falle seiner Urteilsunfähigkeit der beauftragten Person in den drei Bereichen übertragen will. Die Vertretung kann dabei umfassend gelten oder nur für gewisse Teilbereiche.

Was ist mit der Personensorge gemeint?

Die Personensorge umfasst alles, was mit der Persönlichkeit des Auftraggebers bzw. Auftraggeberin zusammenhängt. So kann zum Beispiel die Unterstützung von alltäglichen Aufgaben wie das Öffnen der Post, Anträge an Versicherungen und Behörden, Ansprechpartner sein für das Heim bei der Regelung der Betreuungssituationen oder die Vertretung bei medizinischen und pflegerischen Massnahmen geregelt werden.

Was beinhaltet die Vermögenssorge?

Die mit der Vermögenssorge beauftragte Person wahrt die vermögensrechtlichen Interessen. Sie verwaltet das laufende Einkommen, wickelt den Zahlungsverkehr ab, füllt die Steuererklärung aus usw. Auch die Vermögenslage, der Verkehr mit den Banken und die Verfügungsvollmacht über die Konten gehören zur Vermögenssorge.

Was versteht man unter der Vertretung im Rechtsverkehr?

Die Vertretung im Rechtsverkehr ist sowohl in der Personen- als auch in der Vermögenssorge von Bedeutung, damit der Vorsorgeauftrag in allen rechtlichen Angelegenheiten durchgesetzt werden kann. Die beauftragte Person vertritt die urteilsunfähige Person gegenüber von Behörden und Gerichten. Sie kann Miet-, Versicherungs- und andere Verträge abschliessen oder kündigen.

Wie erteile ich einen Vorsorgeauftrag?

Es gibt zwei Möglichkeiten:

- der Vorsorgeauftrag vollständig von Hand verfassen, mit Datum und Unterschrift versehen, oder
- durch den Notar öffentlich beurkunden lassen

Werden die Formvorschriften nicht eingehalten, kann der Vorsorgeauftrag keine Wirkung entfalten! Es empfiehlt sich vorher abzuklären, ob die ausgewählte Person überhaupt gewillt ist, den Vorsorgeauftrag auszuführen.

Wo kann ich den Vorsorgeauftrag aufbewahren?

Den Aufbewahrungsort kann jeder selber frei wählen. Er muss bei einer Urteilsunfähigkeit jedoch leicht aufgefunden werden können. Es empfiehlt sich daher, dem Zivilstandesamt oder der zuständigen KESB mitzuteilen, dass man über einen Vorsorgeauftrag verfügt und wo dieser hinterlegt ist.

Patientenverfügung

Auch die Patientenverfügung ist im neuen Erwachsenenschutzgesetz geregelt. Welche medizinischen Massnahmen dürfen umgesetzt werden, wenn eine Person durch einen Unfall oder Krankheit nicht mehr selber entscheiden kann? Diese Frage kann mit einer Patientenverfügung im Voraus beantwortet werden. Beim FMH (Berufsverband der Schweizer Ärztinnen und Ärzte) findet man geeignete Muster, welche kostenlos unter www.fmh.ch heruntergeladen werden können. Die FMH unterscheidet bei den Patientenverfügungen zwischen einer kurzen und einer ausführlichen Musterversion. Bei Unklarheiten beim Ausfüllen der Verfügung ist zu empfehlen, dies mit ihrem Hausarzt zu besprechen.

Gerade wer ein Unternehmen führt, sollte sich Gedanken zu einem Vorsorgeauftrag machen, damit in der ohnehin schwierigen Situation das Unternehmen ohne grosse Hürden mittels der Beauftragten am laufen gehalten werden kann. Bei Fragen zum Thema helfen wir ihnen gerne weiter und geben Denkanstösse zur Regelung des Vorsorgeauftrages.

STEUERN

Von Florian Hüsler

Neuerungen und Änderungen Mehrwertsteuer

1. Steuersatzänderungen per 1. Januar 2018

Ab dem 1. Januar 2018 gelten folgende Steuersätze:

	bisher	neu
Normalsatz	8,0 %	7,7 %
Reduzierter Steuersatz	2,5 %	2,5 %
Sondersatz für Beherbergungsleistungen	3,8 %	3,7 %

Die Reduktion der Steuersätze bedingt auch eine entsprechende Anpassung der mittleren und höheren Saldosteuersätze.

Saldosteuersätze bis 31. Dezember 2017	Saldosteuersätze ab 1. Januar 2018
0,1 %	0,1 %
0,6 %	0,6 %
1,3 %	1,2 %
2,1 %	2,0 %
2,9 %	2,8 %
3,7 %	3,5 %
4,4 %	4,3 %
5,2 %	5,1 %
6,1 %	5,9 %
6,7 %	6,5 %

Grundsätzliches zur Umsetzung der Steuersatzänderungen

- Es ist unbedingt darauf zu achten, auf Kaufbelegen oder Rechnungen für Leistungen ab dem 1. Januar 2018 die Mehrwertsteuer mit den neuen Steuersätzen auszuweisen. Werden die bisherigen Steuersätze ausgewiesen, sind diese gegenüber der ESTV abzurechnen auch, wenn die Leistungserbringung nach dem 31. Dezember 2017 erfolgt. (Art. 27 Abs. 2 MWSTG wonach die Steuer auch dann geschuldet ist, wenn sie zu hoch oder zu Unrecht ausgewiesen ist)
- Massgebend für den anzuwendenden Steuersatz sind weder das Datum der Rechnungsstellung noch der Zahlung, sondern der Zeitpunkt respektive der Zeitraum der Leistungserbringung. Bis zum 31. Dezember 2017 erbrachte Leistungen unterliegen grundsätzlich den bisherigen, ab dem 1. Januar 2018 erbrachte Leistungen den neuen Steuersätzen. Werden Leistungen der Jahre 2017 und 2018 auf derselben Rechnung aufgeführt, muss das Datum oder der Zeitraum der Leistungserbringung und der jeweils darauf entfallende Betragsanteil getrennt ausgewiesen werden.
- Entgeltsminderungen, Retouren und Rückgängigmachung für Leistungen aus der Zeit vor dem 1. Januar 2018 sind mit den bisherigen Steuersätzen zu korrigieren.
- Beim Vorsteuerabzug darf die in Rechnung gestellte Inlandsteuer (auch wenn der Steuersatz falsch ist) in Abzug gebracht werden.

2. Übersicht über die wichtigsten Änderungen Teilrevision MWSTG per 1.1.2018

- Für die Limite CHF 100'000.–, ab welcher ein Unternehmen obligatorisch steuerpflichtig wird, ist neu nicht mehr nur der im Inland erzielte Umsatz massgebend, sondern der weltweit erzielte. Das heisst, dass auch alle Unternehmen mit Sitz im Ausland und einem weltweiten Umsatz über CHF 100'000.– bereits ab dem ersten Franken Umsatz in der Schweiz per 1. Januar 2018 obligatorisch mehrwertsteuerpflichtig werden.
- Erst ab 1. Januar 2019 wird neu in der Schweiz mehrwertsteuerpflichtig, wer für mindestens CHF 100'000.– pro Jahr von der Einfuhrsteuer befreite Kleinsendungen (d.h. die Einfuhrsteuer beträgt nicht mehr als 5 Franken) vom Ausland in die Schweiz sendet.
- Von der Steuer ausgenommene Leistungen können neu auch durch blosser Deklaration in der MWST-Abrechnung freiwillig versteuert (Option) werden. Ein Hinweis auf die MWST in der Rechnung ist nicht mehr zwingend nötig.
- Elektronische Zeitungen, Zeitschriften und Bücher werden gedruckten Publikationen gleichgestellt. Deshalb gilt neu ab 1. Januar 2018 der reduzierte Steuersatz.
- Der fiktive Vorsteuerabzug (Kauf von nicht MWST-steuerpflichtigen Pers./Untern.) ist neu auch beim Erwerb von Betriebsmitteln (Eigengebrauch) und ungebrauchten Waren möglich. Ebenfalls möglich ist der fiktive Vorsteuerabzug bei beweglichen Gegenständen die exportiert werden. Bis anhin war der fiktive Vorsteuerabzug nur bei beweglichen Gegenständen beim Weiterverkauf (Handel) an inländische Abnehmer möglich.
- Sammlerstücke wie Kunstgegenstände, Antiquitäten und dergleichen unterliegen neu der Margenbesteuerung. Daher ist der fiktive Vorsteuerabzug auf diesen Gegenständen nicht mehr möglich.
- Die Steuerpflichtigen sind von Gesetzes wegen verpflichtet, die Leistungen mit Lieferungen von Lebensmitteln (Take-Away) einerseits und gastgewerblichen Leistungen andererseits separat zu erfassen (organisatorische Trennung). Wird diese Trennung unterlassen, unterliegen sämtliche Umsätze dem Normalsatz.

Bei der Umsetzung der Änderungen bei der MWST stehen wir ihnen zur Verfügung.

Von Christian Zumbühl

Zur Berechnung der Mieten in der Schweiz wurde am 1. Januar 2008 mit der Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) ein neues System für die Mietzinsgestaltung in Kraft gesetzt. Damit wurde der einheitlich geltende Referenzzinssatz eingeführt. Dieser wird vom Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) vierteljährlich bekannt gegeben. Der Referenzzinssatz stützt sich auf den vierteljährlich erhobenen durchschnittlichen Zins im Hypothekarbestand der Schweizer Banken. Bei der Einführung im Jahr 2008, lag der noch bei 3.5 Prozent, danach ist er aufgrund der bekannten Tiefzinsphase seit dem Juni 2017 auf dem aktuellen Niveau von 1.5%.

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, eine sich ergebende Reduktion der Miete von sich aus weiter zu geben. Der Mieter kann aber eine sich ergebende Reduktion einverlangen, in dem er dem Vermieter ein Senkungsbegehren schreibt. Das Senkungsbegehren wird immer auf den

Mietzinsanpassungen Referenzzinssatz bei 1.5%

nächstmöglichen Kündigungstermin wirksam. Somit muss der Brief vor Beginn der Kündigungsfrist beim Vermieter eintreffen. So muss zum Beispiel für eine Mietzinssenkung ab dem 1. Oktober bei einer dreimonatigen Kündigungsfrist das Senkungsbegehren Ende Juni beim Vermieter sein. Will der Vermieter den Mietzins erhöhen, so muss er dies

mittels des offiziellen Formulars vornehmen. Aufgrund der Beweislage sollten die Briefe eingeschrieben versandt werden.

Zur Berechnung der Mietzinssenkungen oder Erhöhungen sind die Werte auf der Basis der letzten Mietzinserrhöhungsanzeige heranzuziehen. Wenn seit Vertragsbeginn noch keine Mietzinserrhöhungen erfolgten, so gelten die Werte gemäss Vertragsabschluss.

Bei einer Mietzinsanpassung ist nicht nur die Veränderung des Referenzzinssatzes massgebend. So kann auch ein Teuerungsausgleich von 40 Prozent der Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise verlangt werden. Weiter ist auch ein Ausgleich der allgemeinen Kostensteigerung für allfällig höhere Unterhaltskosten, Gebühren, Objektsteuern, Baurechtszinsen oder Versicherungen möglich. Die allgemeine Kostensteigerung kann in zahlreichen Regionen mittels einer Pauschale von 0.5 bis 1 Prozent pro Jahr vorgenommen werden. Nicht so zum Beispiel im Kanton Luzern, wo die allgemeine Kostensteigerung nachgewiesen werden muss.

Der Mietzins kann im Weiteren aufgrund von Mehrleistungen des Vermieters erhöht werden. Als Mehrleistungen gelten Investitionen für wertvermehrnde Verbesserungen, die Vergrösserung der Mietsache sowie zusätzliche Nebenleistungen. Die Kosten von umfassenden Überholungen gelten in der Regel zu 50-70 Prozent als wertvermehrnde Investitionen. Als Mehrleistungen können auch energetische Verbesserungen geltend gemacht werden, so z.B. bessere Gebäudehülle, rationellere Energienutzung, Verminderung von Emissionen bei haustechnischen Anlagen, Einsatz erneuerbarer Energien oder energieeffizientere Haushaltsgeräte. Als Mehrleistungen kann nur der Teil der Kosten geltend gemacht werden, der die Kosten zur Wiederherstellung oder Erhaltung des ursprünglichen Zustandes übersteigt. Es ist zu empfehlen den Mietzins nach Abschluss der Mehrleistungsarbeiten mit dem offiziellen Formular anzupassen.

Gemäss OR Art. 269 besteht grundsätzlich der Schutz vor missbräuchlicher Mietzinsen und anderer missbräuchlicher Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen. Mietzinsen sind in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie insbesondere:

- im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinsen liegen;
- durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind;
- bei neueren Bauten im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite liegen;
- lediglich die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital ausgleichen

Somit besteht für den Vermieter noch die Möglichkeit den orts- und quartiersüblichen Mietzins oder die kostendeckende Bruttorendite anzurufen. Der orts- und quartiersübliche Mietzins beurteilt sich dabei für andere Wohn- oder Geschäftsräume, die nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode mit dem konkreten interessierenden Mietobjekt vergleichbar sind. Die Gerichtspraxis verlangt dabei mindestens fünf solche Vergleichsobjekte und stellt damit sehr hohe Anforderungen an die Vergleichbarkeit.

Bei Fragen und Unterstützung im Zusammenhang mit Mietfragen und Liegenschaftsverwaltung steht ihnen unsere Spezialistin Ursi Matthias gerne zur Verfügung.



Mitarbeiter-Jubiläen:

Antonia Amrein konnte im Jahr 2017 das 25-jährige Arbeitsjubiläum feiern. Sie betreut mit ihrer langjährigen Erfahrung als kaufmännische Angestellte Buchhaltungs- und Steuermandate für juristische und natürliche Personen. Des Weiteren erledigt sie bei einzelnen Mandaten auch Buchhaltungsarbeiten vor Ort. Antonia Amrein arbeitet Teilzeit und führt daneben zusammen mit ihrem Mann einen Landwirtschaftsbetrieb. Herzliche Gratulation und besten Dank für deinen Einsatz zugunsten unserer Kunden.

Eintritt und Pensionierung:

Alex Pfiffner ist im April 2017 in den wohl verdienten Ruhestand getreten. Er war im Dezember 1980 in den Dienst der heutigen Pemag Treuhand AG eingetreten, baute die Geschäftsstelle Reinach auf und zeichnete für diese verantwortlich. Alex Pfiffner hat seine Kundenschaft und die Mitarbeitenden jederzeit mit voller Kraft und Weitsicht begleitet. Das ganze Team dankt Alex herzlich für seine geleisteten Dienste und wünscht ihm für seine Pension alles Gute, Gesundheit und viele schöne Stunden in der Natur bei der Ausübung seiner sportlichen Aktivitäten. Alex Pfiffner steht uns weiterhin in beratender Funktion zur Seite.



Als Verstärkung unseres Teams ist per Juni 2017 **Eva Pia Bitterli** neu bei der Pemag eingetreten. Sie ist im Kanton Solothurn auf einem Bauernhof aufgewachsen und arbeitet seit über 25 Jahren im landwirtschaftlichen Treuhand- und Beratungsbereich. Eva Pia Bitterli kann auf einen reichen Erfahrungsschatz zurückgreifen und wird unser Team in Zukunft als Mandatsverantwortliche in den Bereichen Steuern, Buchhaltung, Beratung und Liegenschaftsverwaltung unterstützen. Wir heissen Eva herzlich willkommen und wünschen ihr Erfüllung und Erfolg in ihrem neuen Umfeld.

