



Frohe Festtage
und alles Gute
im neuen Jahr.

Newsletter

Dezember 2008

Autor:



Thomas Peter
Telefon 041 317 05 10
thomas.peter@redinvest.ch

Die Schweizer Haushalte verändern sich

Kürzlich hat das Bundesamt für Statistik die Entwicklung der Privathaushalte zwischen 2005 und 2030 präsentiert. **Diese Haushalts-Szenarien** werden einen grossen Einfluss sowohl auf neu zu bauende wie auch auf die bestehenden Wohnungen haben. Es gilt daher, bei geplanten Investitionen (Neubau oder Erneuerung) ein besonderes Augenmerk auf diese mögliche Entwicklung zu legen und wir möchten Ihnen daraus einzelne Aussagen näher bringen:

- Ein- und Zwei-Personenhaushalte: Zunahme von je 34 % bis ins Jahr 2030
- Grössere Haushalte gehen im gleichen Zeitraum um 10 % zurück. Am stärksten nehmen die Haushalte mit fünf und mehr Personen ab (- 23 %). Die Vier-Personenhaushalte gehen um rund 10 % und die Drei-Personenhaushalte um ca. 4.5 % zurück.

Die **Veränderung der Anzahl Haushalte** nach ihrer Grösse am Beispiel des Kantons Luzern für die Zeit von 2005 bis 2030 könnte wie folgt aussehen:

- | | |
|-----------------------------------|--------|
| ■ Ein-Personenhaushalte | + 39 % |
| ■ Zwei-Personenhaushalte | + 42 % |
| ■ Drei-Personenhaushalte | - 1 % |
| ■ Vier-Personenhaushalte | - 8 % |
| ■ Fünf und Mehr-Personenhaushalte | - 32 % |

Haushalts-Typen

Die Studie zeigt auch grosse Veränderungen bei den Haushalts-Typen auf:

- Weniger Paare mit Kindern (- 12 %), mehr Paare ohne Kinder (+ 38 %)
- Haushalte, in denen eine Einzelperson mit ihrem Vater und/oder ihrer Mutter zusammenlebt, nehmen sehr stark zu (+ 78 %)
- Bald ein Drittel der Privathaushalte sind Paare ohne Kinder.

Diese spannenden Haushalts-Szenarien üben einen direkten Einfluss auf die künftige Wohnbautätigkeit aus: Was sind in Zukunft für Wohnungsgrössen und -typen gefragt? Wer sind die Zielgruppen? Solche und ähnliche Fragen beantworten wir Ihnen gerne und unterstützen Sie bei Analyse und/oder Entwicklung Ihrer Immobilien.

Redinvest Immobilien AG
Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 00
Fax 041 317 05 01
luzern@redinvest.ch
www.redinvest.ch

Mehrere Steuerdomizile – Steuerauscheidungen zwischen Kantonen und Gemeinden – eine Herausforderung bei Immobilienbesitz

Autor:



Paul Bürgler

Telefon 041 317 05 50

paul.buergler@redinvest.ch

Besitzen Sie Immobilien in mehreren Kantonen? Wenn ja, dann ist Ihnen das Steuerauscheidungsverfahren grundsätzlich bekannt. Es beginnt, vereinfacht gesagt, mit dem Erhalt von mehreren Steuerformularen und endet nach Vorliegen der definitiven Einschätzungen sowie den dazugehörigen Steuerauscheidungen. Ein Formularanfall, dessen Überprüfung sich durch einen Fachmann lohnen kann.

Der Reihe nach:

Die uneingeschränkte Steuerpflicht löst eine natürliche Person an ihrem Hauptsteuerdomizil aus. Dieses befindet sich an dem Ort, zu welchem eine steuerpflichtige Person die stärksten Beziehungen hat; wo sich der Lebensmittelpunkt abspielt. Besitzer von Immobilien begründen am Ort «der gelegenen Sache» ein Nebensteuerdomizil. Auf Grund wirtschaftlicher Zugehörigkeit entsteht eine beschränkte Steuerpflicht.

Steuerauscheidung am Beispiel eines Liegenschaftsbesitzes im Privatvermögen

Die Kantone wenden im Veranlagungsverfahren ihre Steuergesetze an. Um eine interkantonale Doppelbesteuerung zu vermeiden, erfolgt eine Steuerauscheidung. Im Verhältnis zum Ausland sind die zwischenstaatlichen Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung (DBA) massgebend.

Bei Immobilienbesitz bildete nicht der Vermögenswertausgleich des Objektes aufgrund des jeweiligen Repartitionswertes einen Zankapfel sondern beispielsweise ein allfälliger Unterhaltsmehraufwand bzw. Liegenschaftsverlust. Denn es galt, dass eine natürliche Person, die in mehreren Kantonen steuerpflichtig war, nicht mehr als ihr gesamtes Reineinkommen zu versteuern hatte. Der reine Liegenschaftskanton musste Verluste, die am Hauptsteuerdomizil, unter anderem hervorgerufen durch eine selbständige Tätigkeit, nicht übernehmen. Umgekehrt fanden Liegenschaftsverluste im Hauptsteuerdomizilkanton keine Berücksichtigung. Die Folge waren Ausscheidungsverluste, dies bedeutete, dass der Steuerpflichtige ein höheres Einkommen versteuerte. Die Steuerpraxis erfuhr aufgrund verschiedener Bundesgerichtsentscheide eine Änderung; Ausscheidungsverluste sind zu vermeiden. Für den Besitzer von Privatliegenschaften heisst dies, dass Gewinnungskostenüberschüsse (Aufwand höher als Ertrag) vorerst im Liegenschaftskanton mit anderen Einkünften (eventuell weitere Immobilieneinkünfte) verrechnet werden. Ist eine Verrechnung nicht möglich, werden die Überschüsse an den Hauptsteuerdomizilkanton zu Lasten des übrigen Einkommens übertragen. Demgegenüber übernimmt bei ausländischen Liegenschaften das Hauptsteuerdomizil keine Mehraufwendungen. Sie dienen lediglich der Satzbestimmung.

Wie eingangs erwähnt, ist die Steuerauscheidung das Endergebnis der eingereichten Selbstdeklaration. Damit Liegenschaftsbesitzer ihrer Steuerpflicht in verschiedenen Kantonen nachkommen können, genügt den zuständigen Steuerämtern jeweils eine Kopie der Selbstdeklaration des Hauptdomizilkantons. Zugegeben, eine einfache Vorgehensweise. Befinden sich die Liegenschaften jedoch in Kantonen, die beim Liegenschaftsunterhalt die Wechselpauschale kennen, ist der Umweg über die Formulare durchaus zu prüfen. Aus einem Liegenschaftsmehraufwand könnte schnell ein Steuerauscheidungsverlust entstehen. Will heissen, dem ausgewiesenen Verlust wiederfährt nicht die vollständige, steuermindernde Würdigung. Die Konsequenz hieraus; die jeweils zuständige Veranlagungsbehörde muss über einen pauschalen oder effektiven Aufwand instruiert sein.

Der Autor steht Ihnen bei Steuerfragen zur Verfügung. Wir unterstützen Sie auch gerne bei Ihrer nächsten Steuereingabe.

Redinvest

Finanz und Verwaltungs AG

Guggistrasse 7

6002 Luzern

Telefon 041 317 05 50

Fax 041 317 05 51

info@redinvest.ch

www.redinvest.ch

Autor:



Martin Fischer

Telefon 041 317 05 18

martin.fischer@redinvest.ch

Redinvest Immobilien AG

Guggistrasse 7

6002 Luzern

Telefon 041 317 05 00

Fax 041 317 05 01

luzern@redinvest.ch

www.redinvest.ch

Redinvest Immobilien AG

Riedenmatt 2

6371 Stans

Telefon 041 632 53 53

Fax 041 632 53 50

stans@redinvest.ch

www.redinvest.ch

Immobilien und Mehrwertsteuer

Ausgangslage

Grundsätzlich befinden sich die Einnahmen aus Vermietung von Grundstücken und Grundstücksteilen auf der Ausnahmeliste des Art. 18 des MWSTG. Das heisst, dass diese Einnahmen nicht mehrwertsteuerpflichtig sind und auf diesen keine Steuer abgeliefert werden müssen. Auf der anderen Seite kann aber auch die Vorsteuer auf den Aufwendungen nicht geltend gemacht werden.

Kurz gesagt kann in den meisten Fällen davon ausgegangen werden, dass sich Liegenschaftseigentümer nicht um die Mehrwertsteuer für ihre Liegenschaften kümmern müssen.

Freiwillige Unterstellung der MWSt

Gerade der Umstand, dass bezahlte Vorsteuern auf Handwerker- und Zuliefererrechnungen (z.B. im Bereich Energie) nicht zurückgefordert werden können, kann die Eigentümerschaft dazu bewegen, sich freiwillig der Mehrwertsteuer zu unterstellen. Diese Unterstellung nennt man Option.

Diese Optierung ist jedoch nur möglich, wenn Gebäudeteile an eine steuerpflichtige Person oder Unternehmung überlassen werden, z.B. wenn Gewerbeflächen an eine mehrwertsteuerpflichtige Unternehmung vermietet werden. Die Vermietung einer Wohnung an eine Familie kann jedoch nicht der Mehrwertsteuer unterstellt werden. Auf dem geschuldeten Mietzins wird im Falle einer Optierung die Mehrwertsteuer von 7.6% aufgerechnet, welche die Mieterschaft in deren MWSt-Abrechnung als Vorsteuer wieder von der eidgenössischen Steuerverwaltung zurückfordern kann. Bei einer Optierung können auch sämtliche auf Reparaturen oder Nebenkosten bezahlten Vorsteuern zurückgefordert werden. Diese Vorsteuer muss unter Umständen gekürzt werden, wenn in der betreffenden Liegenschaft neben Geschäftsräumlichkeiten auch Wohnungen an Nicht-Steuerpflichtige vermietet werden.

Zwingend pflichtige Umsätze

Obwohl Umsätze aus Immobilienvermietung grundsätzlich auf der Ausnahmeliste aufgeführt sind, kann es auch für nicht optierte Erträge zu einer Mehrwertsteuer-Pflicht kommen.

Werden bei einer Liegenschaft Parkplätze vermietet, so sind diese Einnahmen als mehrwertsteuerpflichtige Umsätze zu deklarieren, wenn:

- Parkplatz nicht zu einer Wohnung an Nicht-Steuerpflichtige vermietet wird
- der Umsatz aus dieser Vermietung pro Jahr über CHF 75'000 liegt oder
- Liegenschaftseigentümerschaft für andere Umsätze mehrwertsteuerpflichtig ist.

Szenario

Die XY AG Luzern ist als Handelsunternehmung mehrwertsteuerpflichtig und besitzt in Kriens eine Liegenschaft mit Wohnungen und einer Einstellhalle. Die Parkplätze in der Einstellhalle sind zum Teil an die Wohnungsmieter vermietet, die restlichen an Dritte aus dem Quartier. Sämtliche Mietzinseinnahmen aus an Dritte vermietete Parkplätze sind mehrwertsteuerpflichtig und müssen von der XY AG zusammen mit dem Umsatz aus ihrer Handelstätigkeit bei der Eidgenössischen Steuerverwaltung deklariert werden.

Optierung ja oder nein?

Wird ein Neubau mit einem hohen Anteil an Geschäftsräumlichkeiten realisiert, so kann sich eine Optierung auszahlen. Ob sich die Optierung bei einer bestehenden Liegenschaft lohnt oder nicht, kann am Besten in einem persönlichen Gespräch mit einem unserer Experten ermittelt werden.

In eigener Sache



Gian-Andrea Prevost

Prüfungserfolg

Gian-Andrea Prevost hat sich auf dem Gebiet des Personalwesens weitergebildet und als Personalfachmann mit eidg. Fachausweis abgeschlossen. Zu diesem tollen Erfolg gratulieren wir ihm herzlich und danken ihm für sein grosses zusätzliches Engagement.



Martin Fischer

Dienstjubiläum

Martin Fischer konnte im November dieses Jahres auf 15 Dienstjahre zurückblicken. Seit Mitte 2002 ist er für die Leitung des Kundenrechnungswesens verantwortlich. Ausserdem obliegen ihm die Führung unserer Firmenbuchhaltungen und die IT-Verantwortlichkeit.

Wir danken Martin Fischer sowohl für seinen tollen Einsatz wie auch die Firmentreue herzlich, wünschen ihm weiterhin Befriedigung bei seiner Arbeit und freuen uns auf die Fortsetzung des angenehmen Zusammenwirkens.



Nadine Baumann

Herzlich willkommen bei der Redinvest Immobilien AG Luzern

Nadine Baumann (verheiratet mit Andreas Baumann, Teamleiter techn. Immobilien-Bewirtschaftung) verstärkt seit 1. Dezember 2008 als Assistentin/Sachbearbeiterin den Bereich Verkauf, Erstvermietung und Beratung in einem 80%-Pensum. Sie ist seit ihrer kaufmännischen Lehre in der Immobilien-Branche tätig und verfügt über entsprechend gute Kenntnisse. Wir heissen sie in unserem Team herzlich willkommen und freuen uns auf eine angenehme und erfolgreiche Zusammenarbeit.



Rolf Nötzli

Pensionierung – Alles Gute

Vor 40 Jahren hat **Rolf Nötzli** seine Laufbahn als Immobilien-Treuhänder mit eidgenössischem Diplom – notabene eines der ersten in der Schweiz - begonnen und mit seinem Wirken die Immobilienlandschaft in der Zentralschweiz und insbesondere diejenige im Kanton Nidwalden nachhaltig mitgeprägt. Sei dies als erfolgreicher Unternehmer, als langjähriger Präsident des Hauseigentümerverbandes Nidwalden oder als Präsident des SVIT Zentralschweiz, um nur einen Bruchteil seiner zahllosen Engagements zu nennen.

Ende Oktober 2008 ist Rolf Nötzli nun in den wohlverdienten Ruhestand getreten. Ganz werden wir jedoch auf ihn nicht verzichten müssen. Er wird auch in Zukunft als freier Mitarbeiter die eine oder andere Aufgabe für unsere Firma übernehmen.

Es ist uns ein grosses Anliegen, Rolf Nötzli für seine ausserordentlich wertvolle Arbeit wie auch für sein Lebenswerk herzlich zu danken. Für seinen neuen Lebensabschnitt wünschen wir ihm das Allerbeste und hoffen, dass sich unsere Wege noch recht lange kreuzen werden.

redinvest

Redinvest Immobilien AG

Luzern
Guggistr. 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 00
Fax 041 317 05 01
luzern@redinvest.ch
www.redinvest.ch

Stans
Riedenmatt 2
6371 Stans
Telefon 041 632 53 53
Fax 041 632 53 50
stans@redinvest.ch
www.redinvest.ch

Sursee
Christoph-Schnyder-Str. 48
6210 Sursee
Telefon 041 926 70 50
Fax 041 926 70 55
sursee@redinvest.ch
www.redinvest.ch

Schötz
Luzernerstr. 11
6247 Schötz
Telefon 041 984 01 21
Fax 041 984 01 20
schoetz@redinvest.ch
www.redinvest.ch

redinvest

Redinvest Finanz
und Verwaltungs AG

Luzern
Guggistr. 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 50
Fax 041 317 05 51
info@redinvest.ch
www.redinvest.ch

casag

Casag Immobilien AG

Luzern
Guggistr. 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 80
Fax 041 317 05 81
info@casag-immobilien.ch
www.casag-immobilien.ch