

Seite 3

Übertragung von Grundeigentum

Seite 4

Human Resources Compliance-Check

Seite 5

Teilrevision MWST-Gesetz 2018

Seite 6

10 Jahre Truvag Luzern

Bewertung von grösseren Liegenschaftsbeständen



Ein grosser Teil der Liegenschaften in der Schweiz ist im Eigentum von Pensionskassen, Versicherungen, Fondsgesellschaften, Anlagestiftungen und der öffentlichen Hand. Das VBS ist beispielsweise Eigentümerin von rund 24'000 Hektaren Land mit 9'500 Gebäuden und Anlagen. Die Pensionskassen ihrerseits legen rund 20% der Gelder in Immobilien an (Direktanlagen). Daneben gibt es auch zahlreiche kleinere und grössere Unternehmen, welche im Besitz von mehreren Wohn- und/oder Gewerbeliegenschaften sind. Viele dieser Immobilien werden jährlich wiederkehrend bewertet.

Immo-Ecke

Kaufobjekt



Eigentumswohnungen mit Weitsicht

Renggstrasse
6125 Menzberg

Willkommen auf dem Menzberg! Im Neubau entstehen attraktive Eigentumswohnungen. Die Wohnungen (4.5- und 5.5-Zimmer-Wohnungen) bestehen durch folgende Highlights:

- Moderne und grosszügige Grundrisse
- Offene Wohnküchen
- Sonnige Terrassen
- Helle Wohnungen mit viel Platz

Ein individueller Innenausbau ist möglich. Es versteht sich von selbst, dass alle Wohnungen bequem mit einem Lift erreichbar sind.

Kaufpreis: ab CHF 645'000

Kontaktperson: stefan.mueller@truvag.ch

Telefon: 041 818 75 31

Mietobjekt



Die neuen Pendlerwohnungen direkt beim Bahnhof!

Industriestrasse 3-7
6210 Sursee

Centerpoint Sursee bietet Ihnen Wohnen an verkehrstechnisch idealer Lage mit den Vorzügen einer Kleinstadt in Gehdistanz. In nur 5 Gehminuten erreichen Sie den Bahn- und Busbahnhof von Sursee – mehrmals stündlich gibt es Verbindungen in die nächsten Städte und Gemeinden. Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Fitnessangebote sind in der Nachbarschaft vorhanden.

Bezug: ab August 2017

Mietzins: ab CHF 1'880 netto

Kontaktperson: jennifer.schuler@truvag.ch

Telefon: 041 818 77 22

Webseite: www.center-point.ch

Weitere Objekte finden Sie auf unserer Webseite:

www.truvag.ch



Was ist eine Portfoliobewertung?

In der Bewertungslehre bezeichnet eine Portfoliobewertung das Bewerten grosser Bestände gleichartiger Liegenschaften auf Basis minimalster Informationen und ohne Augenschein vor Ort. Dieses Vorgehen wird bei der Wertermittlung von grossen Liegenschaftsbeständen gewählt, welche mehrere tausend Liegenschaften umfassen können. In solchen Fällen sind Einzelbewertungen aufgrund des Aufwandes sowie des Zeitdrucks, beispielsweise im Rahmen einer geplanten Transaktion, unverhältnismässig und somit nicht zielführend. Die mangels Augenschein und detaillierten Liegenschaftsunterlagen mögliche Ungenauigkeit bei der Wertermittlung einzelner Objekte wird aufgrund der grossen Datenmenge ausgeglichen.

In der Schweiz werden solche klassischen Portfoliobewertungen praktisch nicht vorgenommen, da die Liegenschafts-portfolios in der Regel deutlich kleiner sind. Wir stellen fest, dass hierzulande auch bei verhältnismässig grossen Liegenschaftsbeständen ein periodischer Augenschein sowie ein fundiertes Studium der Liegenschaftsunterlagen Standard ist. Der Wert des Liegenschaftsportfolios wird dann in Form von Einzelbewertungen ermittelt. Um dem Auftraggeber den bestmöglichen Überblick seines Portfolios zu geben und ihm strategische Handlungsoptionen aufzuzeigen, wird den Einzelbewertungen oft ein Bericht mit einem Zusammenzug sämtlicher Liegenschaften beigelegt.

Ablauf und Inhalt einer Bewertung

Häufig werden Neubewertungen von Liegenschaften in Intervallen von drei bis fünf Jahren (je nach Struktur des Portfolios und tatsächlichen Veränderungen) inkl. Besichtigung der Liegenschaften vor Ort vorgenommen. Handelt es sich um ein grösseres Portfolio, bei dem die Begehung aller Liegenschaften in der gleichen Zeitperiode faktisch kaum bewerkstelligt werden kann, erfolgen die Besichtigungen gestaffelt über mehrere Jahre.

Im Rahmen einer Neubewertung werden sämtliche bewertungsrelevanten Unterlagen (z.B. Grundbuchauszug, Gebäudeversicherungspolice, Mietverträge etc.) eingesehen. Es folgt die Wertermittlung der Liegenschaften unter Berücksichtigung der sich allenfalls veränderten, wertrelevanten Rahmenbedingungen. So kann es beispielsweise vorkommen, dass eine Liegenschaft aufgrund einer planungsrechtlichen Änderung (z.B. Ortsplanungsrevision, Aufzoning) deutlich an Wert gewinnt.

In den Jahren zwischen den Neubewertungen finden unter Berücksichtigung der veränderten Parameter Revisionsbewertungen (sogenannte Pultbewertungen) statt. Dabei wird insbesondere der Berechnungsteil auf Basis des Mieterspiegels sowie des Zinsumfeldes aktualisiert. Die Grundlagen werden jedoch von der Vorperiode übernommen.

Bewertungsmethodik

Grundsätzlich können je nach Liegenschaftstypen auch unterschiedliche Bewertungsmethoden zum Einsatz kommen. Insbesondere bei Pensionskassen, Versicherungen oder Stiftungen setzen sich die Portfolios grösstenteils aus

bestehenden Renditeliegenschaften zusammen (Wohn- oder Mischnutzung). Die Bewertungen erfolgen daher ertragswertbasiert mittels Discounted Cash Flow-Methode (DCF). Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt abdiskontierten Nettoerträgen (Cash Flows) bestimmt. Die Nettoerträge werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. Alle zu erwartenden Zahlungsströme der Liegenschaft werden offengelegt, um dadurch die grösstmögliche Transparenz zu schaffen.

Da der Verkehrswert der Liegenschaften wesentlich durch den verwendeten Diskontsatz beeinflusst wird und eine gewisse Konstanz bei den Bewertungsparametern unerlässlich ist, gilt dem Diskontsatz ein besonderes Augenmerk. Die Truvag arbeitet hier mit einem eigens entwickelten Zinsmodell, welches sowohl die langfristige Zinsentwicklung wie auch alternative Investitionsanlagen berücksichtigt. Auch die Teuerungserwartung kann im Zinsmodell abgebildet werden und kommt in der DCF-Berechnung in Form des nominalen und des realen Zinssatzes zur Anwendung.

Rechnungslegungsvorschriften

Bei Portfoliobewertungen gilt es immer auch zu berücksichtigen, nach welchen Rechnungslegungsstandards die Bewertungen zu erstellen sind (OR, Swiss GAAP FER, IFRS). Bei Vorsorgeeinrichtungen haben die Bewertungen beispielsweise mehrheitlich nach Swiss GAAP FER Nr. 26 zu erfolgen. Immobilienbewertungen, welche nach IFRS 13 zu erstellen sind, haben dem Prinzip des «Fair Value» zu folgen.

Durch unsere selber entwickelten Bewertungstools sind wir in der Lage, objekt- und kundenspezifisch auf die unterschiedlichen Bedürfnisse einzugehen. Neben der Erfüllung von gesetzlichen Regulatorien liefern Bewertungen dem Eigentümer wichtige Entscheidungsgrundlagen für die zukünftige Liegenschafts- oder Portfoliostrategie.

Haben Sie Fragen zum Thema «Portfoliobewertungen» oder verwalten Sie selber ein Portfolio, welches in absehbarer Zeit bewertet werden muss? Unsere Fachpersonen geben gerne Auskunft. Wir stehen Ihnen auch für die Bewertung eines einzelnen Objektes zur Verfügung.

Autoren:



Ronny Winkler
Betriebsökonom FH
Immobilien-Bewerter FA
Schätzungsexperte SEK/SVIT
Truvag Sursee



Reto Langenstein
Immobilien-Bewerter FA
Inhaber Gemeindeschreiberpatent
Truvag Willisau

Übertragung von Grundeigentum an die Nachkommen (Teil 2/3)

Im zweiten Teil unseres Fallbeispiels der Familie Meier aus Ruswil zeigen wir die erbrechtlichen Überlegungen bei der Eigenheimübertragung an die Nachkommen auf.

Die Ehegatten Meier möchten ihr Einfamilienhaus in Ruswil zu Lebzeiten an ihre Tochter Jana übertragen. Grundsätzlich können die Eltern Meier, unter Berücksichtigung der gesetzlichen Schranken, frei über ihr Vermögen verfügen. Bei der Übertragung einer Liegenschaft an die Nachkommen empfehlen wir, erbrechtliche Überlegungen miteinzubeziehen, um spätere Erbschaftsstreitigkeiten zu vermeiden. Herr und Frau Meier stellen sich vor der Eigentumsübertragung folgende Fragen:

Haus an beide Kinder gemeinsam übertragen?

Wenn das Grundstück von beiden Nachkommen übernommen wird, ist sichergestellt, dass die Kinder gleichbehandelt sind und der Entscheid von sämtlichen Erben gestützt wird. Gegen eine gemeinsame Übernahme sprechen die anfallenden Kosten einer späteren Übertragung der Liegenschaft ins Alleineigentum eines Kindes sowie das Risiko von Meinungsverschiedenheiten bei Sanierungen oder grösseren Reparaturen.

Haus verkaufen oder verschenken?

Eine Immobilie wird innerhalb der Familie oft unter dem Verkehrswert verkauft. Zu prüfen ist dabei, ob dem Kind eine Schenkung oder ein Erbvorbezug ausgerichtet werden kann. Ein allfälliger Erbvorbezug müssen die Erben im Erbfall grundsätzlich zur Ausgleichung bringen bzw. an ihren Erbteil anrechnen lassen. Sofern keine Regelung vorgenommen wird, berechnet sich der Wert nach dem Verkehrswert der Liegenschaft im Todeszeitpunkt der Eltern. Aus diesem Grund empfiehlt es sich, den anzurechnenden Wert bereits bei der Liegenschaftsübertragung mit sämtlichen Familienmitgliedern erbrechtlich verbindlich festzulegen. Andernfalls partizipieren die weiteren Erben an einer künftigen Wertsteigerung oder -minderung. Bei einer Schenkung ist die Gleichbehandlung beider Nachkommen zu beachten und die Verletzung der Pflichtteilsrechte zu prüfen. Sowohl beim Verkauf wie auch bei einer teilweisen Schenkung sind die Liquidität der Eltern als auch die finanziellen Folgen für den übernehmenden Nachkommen im Detail zu klären.

Idealer Zeitpunkt für die Übertragung?

Gründe für eine lebzeitige Übertragung können die Vermögensplanung der Eltern oder die Erarbeitung einer gemeinsamen familiären Lösung sein. Damit kann eine erbrechtliche Regelung vorweggenommen werden, die Eltern werden finanziell entlastet und die übernehmende Tochter hat frühzeitig einen Nutzen. Wenn es die finanzielle Situation des prädestinierten Erben nicht erlaubt, bereits zu Lebzeiten die Liegenschaft zu übernehmen, kann man dies mittels letztwilliger Verfügung vorsehen.

Weiterverkauf durch Tochter Jana verhindern?

Bei einer lebzeitigen Übertragung können die Eltern Meier durch die Einräumung eines Vorkaufsrechtes zu Gunsten des Sohnes Luca oder eines eigenen Rückkaufsrechtes sicherstellen, dass die Liegenschaft längerfristig im Eigentum der Familie bleibt. Auch die Einräumung eines Wohn- oder Nutzniessungsrechtes erschwert die Übertragung an Dritte.

Wohnrecht oder eine Nutzniessung als Option?

Um sicherzustellen, dass die Eltern Meier das Einfamilienhaus auch nach der Eigentumsübertragung noch selber bewohnen können, kann ihnen das Wohnrecht oder die Nutzniessung eingeräumt werden. Der Wert dieses Rechtes wird mittels Barwerttabellen berechnet und mit dem Übertragungswert verrechnet. Im vorliegenden Fall beläuft sich der Wert des Wohnrechtes auf CHF 454'000 bzw. der Nutzniessung auf CHF 258'000. Nachfolgend finden Sie die Gegenüberstellung:

	Wohnrecht	Nutzniessung
Dauer	Tod der berechtigten Person, Wegzug oder Befristung.	Tod der berechtigten Person oder Befristung.
Inhalt/ Rechte	Liegenschaft oder Teile davon selbst oder mit Familienangehörigen bewohnen. Vermietung ist nicht gestattet.	Liegenschaft oder Teile davon selbst bewohnen oder vermieten.
Pflichten	Bezahlung gewöhnlicher Unterhalt und Nebenkosten.	Bezahlung gewöhnlicher Unterhalt, Nebenkosten, Hypothekarzinsen, Versicherungsprämien und periodische Steuern und Abgaben.

Erbgang/Erbfolge bei Tod der Ehegatten Meier

Bei der Liegenschaftsübertragung auf Jana sollte man zur Absicherung der Ehegatten Meier sowie zur Sicherstellung der Gleichbehandlung beider Nachkommen eine erbrechtliche Regelung treffen. Die Übertragung eines Grundstückes muss gemäss Art. 216 OR öffentlich beurkundet werden. Neben Beurkundungskosten fallen auch Grundbuchgebühren an. Bei allen Liegenschaftsübertragungen sollten die steuerlichen Folgen vorgängig bekannt sein bzw. geklärt werden. Rechenbeispiele und Optimierungsmöglichkeiten dazu werden wir in der Dezember-Ausgabe aufzeigen.

Autoren:



Urs Lüdi
Rechtsanwalt
Master of Law
Sachwalter
Truvag Sursee



Paula Zemp-Wermelinger
Inhaberin Gemeindefachfrau
Fachausweis für luzernische Steuerfachleute
Truvag Sursee

Human Resources Compliance-Check

Sie sind für die HR-Belange im Unternehmen verantwortlich und möchten wissen, wo Sie diesbezüglich stehen? Sie haben ein HR-Projekt abgeschlossen und sind unsicher, ob alle Komponenten ideal aufeinander abgestimmt sind? Ist Ihr HR richtig aufgestellt bzw. haben Sie die Gewissheit, dass keine unerwarteten Risiken auftauchen?

Auch in der HR-Welt hat sich in den letzten Jahren viel verändert. In der Praxis stellen wir immer wieder fest, dass gewissen Fragen zu wenig Beachtung geschenkt werden.

Welches sind die grössten Stolpersteine in der Lohnbuchhaltung?

Bei AHV-/SUVA-Revisionen führen regelmässig ähnliche Lohnfälle zu Diskussionen bzw. bei falscher Handhabung zu Nachzahlungen:

- **Entschädigung für Lohnausfall:** Korrekte Berücksichtigung von Taggeldentschädigungen in der Lohnabrechnung und bei den Lohnmeldungen an die Sozialversicherungen.
- **Spesen:** Lohn und Spesen sollen in einem angemessenen Verhältnis stehen. Bei Vorliegen eines Spesenreglements ist Voraussetzung, dass dieses von der kantonalen Steuerbehörde genehmigt wurde und die Vorgaben eingehalten werden.
- **Lohn versus Dividende:** Damit ein Teil der Dividende nicht als Lohn qualifiziert wird, müssen die steuerrechtlichen und sozialversicherungsrechtlichen Grundsätze eingehalten werden.
- **Naturalleistungen:** Darunter fallen u.a. die freie Verpflegung und Unterkunft sowie der Privatanteil an Fahrzeugen. Diese sind gemäss gesetzlichen Vorgaben oder Merkblätter zu deklarieren.

Technische/organisatorische Stolpersteine

- **Controlling:** Welche Personen sind für welche Themen in der Lohnbuchhaltung verantwortlich?
- **Zugriffe:** Welche Personen dürfen welche Daten und Informationen aus der Lohnbuchhaltung sehen und darauf zugreifen? Wie sicher sind Logins und Passwörter abgelegt?
- **Finanzbuchhaltung:** Werden die Lohnarten auf das richtige FIBU-Konto gebucht? Werden Rückstellungen richtig erfasst? Stimmt der Aufwand der einzelnen Sozialversicherungen bezüglich der pflichtigen Lohnsumme?

Mit einem HR Compliance-Check erhalten Sie die gewünschte Sicherheit.

Prüfgebiete beim HR Compliance-Check

- Einrichtung der Lohnarten
- Einrichtung der Personalstammdaten
- Einrichtung des Zahlweges, DTA
- Verbuchungsvorgang
- Überprüfung des Sozialversicherungsaufwandes und der Verbindlichkeiten «Sozialversicherungen»
- Überprüfung der Schnittstellen
- Anwendung des GAV-Vertrages
- Einhaltung des Spesenreglements
- Einhaltung von BVG-Reglement und Krankentaggeldvertrag
- Kontrolle und Verantwortlichkeiten durch Management
- Zugriffsberechtigung
- Datenschutz, Code of Conducts, IKS
- Etc.

Wie läuft ein HR Compliance-Check ab?

Anhand eines Fragenkatalogs werden die zuständigen Personen interviewt. Gleichzeitig wird auch das Umfeld analysiert. Die erhaltenen Antworten und Informationen werden ausgewertet. Selbstverständlich behandeln wir sämtliche Angaben vertraulich und die Ergebnisse werden nur dem mit dem Auftraggeber gemeinsam definierten Personenkreis zugänglich gemacht. Nach Abschluss des Checks erfolgt eine Besprechung, bei der neben den Prüfungsergebnissen auch Massnahmen aufgezeigt werden. Diese fliessen auch in den Schlussbericht ein.

AHV-/SUVA-Revision

Gemäss den Bestimmungen in AHV-Gesetz und AHV-Verordnung (Art. 68 AHVG und Art. 162ff. AHVV) sind die der Ausgleichskasse angeschlossenen Arbeitgeber periodisch auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen hin zu kontrollieren. Die Revision muss nicht zwingend beim Arbeitgeber vor Ort erfolgen sondern kann nach Absprache mit der Revisionsstelle beim Treuhänder durchgeführt werden. Der Treuhänder braucht aus Datenschutzgründen eine Vollmacht, welche spätestens bei der Revision vorzulegen ist.

Um allfällige unangenehme Aufrechnungen, Verzugszinsbelastungen und ein daraus drohendes schlechtes Rating zu vermeiden, unterstützen wir Sie gerne beim Einrichten der Lohnbuchhaltung und Zusammenstellen der notwendigen Unterlagen. Weiter nehmen wir an der Schlussbesprechung teil, überprüfen den Schlussbericht und begleiten Sie bei allfälligen Einsprachen und Verhandlungen mit den Sozialversicherungen.

Autoren:



Claudia Berger
Leiterin Human Resources FH
Truvag Sursee



Urs Koller
Treuhänder FA
Sozialversicherungsfachmann FA
Truvag Sursee

Teilrevision MWST-Gesetz 2018

Die Eidgenössischen Räte haben das teilrevidierte Bundesgesetz über die Mehrwertsteuer (revMWSTG) am 30.09.2016 angenommen und die Referendumsfrist ist am 19.01.2017 ungenutzt abgelaufen. Es ist vorgesehen, dass das revMWSTG per 01.01.2018 in Kraft tritt. Wir stellen die wesentlichsten Neuerungen kurz vor.

Steuerpflicht von Unternehmen mit Sitz im Ausland

Neu werden alle in- und ausländische Unternehmen obligatorisch MWST-pflichtig, wenn sie **im In- und Ausland** (weltweiter Umsatz) mehr als CHF 100'000 Umsatz aus Leistungen erzielen, die nicht von der MWST ausgenommen sind. Bisher wurde ein ausländisches Unternehmen nur dann MWST-pflichtig, wenn es mit Leistungen im Inland mehr als CHF 100'000 Umsatz realisierte. Mit dieser Bestimmung sollen die MWST-bedingten Wettbewerbsnachteile inländischer Unternehmer gegenüber ausländischen Konkurrenten beseitigt werden. Die ESTV geht davon aus, dass rund 30'000 ausländische Unternehmen neu MWST-pflichtig werden und rechnet mit Mehreinnahmen von bis zu CHF 70 Mio. Die neu steuerpflichtigen Unternehmen müssen sich bis 31.01.2018 bei der ESTV anmelden. Weiterhin von der Steuerpflicht ausgenommen sind ausländische Unternehmen, die lediglich Dienstleistungen nach Art. 8 Abs. 1 MWSTG erbringen.

Lockerung der Bedingungen für die Option

Neu genügt es, wenn die optierten, von der Steuer ausgenommenen Leistungen in der MWST-Abrechnung deklariert werden (separater Ausweis in Ziffer 205 der MWST-Abrechnung). Bisher war die Option nur zulässig, wenn auch in Rechnungen/Verträgen auf die MWST hingewiesen wurde. So kann ein Vermieter einer Büroliegenschaft ab 2018 die Mieteinnahmen durch Deklaration in der MWST-Abrechnung freiwillig versteuern, obwohl im Mietvertrag keine MWST ausgewiesen wird. Als Folge davon kann der Vermieter per 01.01.2018 die Vorsteuern auf den Investitionen in die Liegenschaft anteilmässig geltend machen, d.h. die Einlageentsteuerung vornehmen. Die Option muss spätestens innerhalb der Finalisierungsfrist ausgeübt werden. Es ist somit möglich, bis zum 30.06. des Folgejahres zu entscheiden, ob man rückwirkend gewisse Leistungen freiwillig versteuern will. Umgekehrt ist es künftig möglich, in den Quartalsabrechnungen bereits deklarierte, optierte Umsätze via Jahresabstimmung wieder rückgängig zu machen.

Ausweitung des Abzuges fiktiver Vorsteuern

Der Abzug fiktiver Vorsteuern kann neu angewendet werden beim Erwerb von **gebrauchten und neuen** individualisierbaren beweglichen Gegenständen, die ohne offen überwältzte MWST erworben wurden, sofern die Gegenstände für den steuerbaren Bereich verwendet werden. Bisher war dies nur bei gebrauchten Gegenständen, die für den Weiterverkauf im Inland bestimmt waren, zulässig.

Steuerpflicht von Gemeinwesen

Neu sind Dienststellen des Gemeinwesens von der Steuerpflicht befreit, wenn sie weniger als CHF 100'000 Umsatz pro Jahr (bisher CHF 25'000 pro Jahr) aus steuerbaren Leistungen an Nicht-Gemeinwesen erzielen. Zudem müssen

Leistungen an andere Gemeinwesen bei der Beurteilung der Steuerpflicht nicht mehr berücksichtigt werden. Gemeinwesen sollten im Laufe dieses Jahres abklären, ob ihre heute steuerpflichtigen Dienststellen ab 2018 weiterhin steuerpflichtig sind. Die Abmeldung per Ende 2017 muss bis spätestens Ende Januar 2018 erfolgen. Dabei müssen allfällige Konsequenzen beim Eigenverbrauch beachtet werden.

Steuersatzänderung auf 01.01.2018 (?)

Zurzeit ist unklar, ob sich die MWST-Sätze per 01.01.2018 verändern. Die befristete Erhöhung des Steuersatzes um 0.4% für die IV-Zusatzfinanzierung läuft Ende 2017 aus. Der Normalsatz würde somit auf 7.6% angepasst. Mit Annahme der FABI-Vorlage wurde jedoch bereits eine Satzerhöhung um 0.1% beschlossen. Nun findet am 24.09.2017 die Volksabstimmung über die Altersvorsorge 2020 statt. Falls diese Vorlage angenommen wird, erhöht sich der MWST-Normalsatz zusätzlich um 0.3%. Unter dem Strich bleiben die MWST-Sätze also vorerst unverändert. Falls die Vorlage jedoch abgelehnt wird, sinkt der Normalsatz von heute 8% ab 01.01.2018 auf 7.7%. Der Sondersatz für Beherbergungsleistungen würde von 3.8% auf 3.7% reduziert. Der reduzierte Steuersatz von 2.5% bleibt unverändert.

Autoren:



Otto Muff

dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling
MWST-Experte NDK FH
Truvag Luzern



Kurt Hummel

Betriebsökonom FH
dipl. Treuhandexperte
MWST-Experte NDK FH
Truvag Sursee

Steuer-News – Kanton Luzern

Seit dem 01.01.2016 werden die **Vermögenswerte** qualifizierter Beteiligungen (mind. 10%-Beteiligung am Grund- oder Stammkapital von Kapitalgesellschaften) **nicht mehr privilegiert** besteuert. Vorher galten für diese Beteiligungen eine 40%-Ermässigung bei der Vermögenssteuer. Der Kantonsrat hat am 07.11.2016 zusätzlich entschieden, die **Teilbesteuerung** der Erträge aus **qualifizierten Beteiligungen ab Steuerperiode 2018 auf 60% (analog direkte Bundessteuer) zu erhöhen**. Bis und mit Steuerjahr 2017 gilt die 50%-Teilbesteuerung der Erträge aus qualifizierten Beteiligungen im Kanton Luzern.

Die Ausschüttung einer höheren (Substanz-)Dividende im Jahr 2017 an Gesellschafter mit Wohnsitz im Kanton Luzern kann daher Sinn machen, wobei ein angemessenes **Lohn- und Dividendenverhältnis im Auge behalten** werden muss. Grundsätzlich darf die Dividende nur dann höher sein als 10% des Steuerwertes der Gesellschaft, wenn an dieselbe Person ein branchenübliches Gehalt bezahlt wird.

Seit 10 Jahren auch in der Stadt Luzern



Die Truvag wurde vor 56 Jahren in Sursee gegründet. Man wollte damals Treuhanddienstleistungen auf der Luzerner Landschaft anbieten. Verständlicherweise stand deshalb die Eröffnung eines Standortes in der Stadt Luzern lange Zeit nicht im Fokus.

Die Truvag entwickelte sich sehr erfreulich. Nach der Eröffnung von Niederlassungen in Willisau und Reiden sowie aufgrund der stetig wachsenden Mitarbeiterzahl stand zunehmend die Frage von Kunden im Raum, weshalb die Truvag nicht auch in der Stadt Luzern vertreten sei. Im Herbst 2006 war es dann soweit. Ein Team von sechs qualifizierten Mitarbeitenden nahm in neuen Büroräumlichkeiten am Hallwilerweg 2 in Luzern die Arbeit auf. Auch unser Team in Luzern hat sich sehr erfreulich weiterentwickelt. Unter der Leitung von Andreas Thommen wirken aktuell 16 Personen für unsere Kunden in der Stadt und Agglomeration Luzern.

Ausgewiesene Berater für KMU und Privatpersonen

Eine hohe Dienstleistungsqualität sowie die umfassende Kundenbetreuung erfordern qualifizierte Mitarbeitende. In der Abteilung Treuhand, welche von Andreas Thommen geleitet wird, stehen mit Mario Britschgi, Fabienne Gut und Otto Muff kompetente Ansprechpersonen auf Expertenstufe zur Verfügung. Zudem wirken auch Sandra Guiot, Maria Matter und Eveline Müller als Mandatsleiterinnen, welche von Simon Emmenegger, Julian Lingg und Karin Vögeli unterstützt werden. Neben Mandaten aus den Bereichen Buchführung, Abschlussgestaltung und Steuern werden auch Nachfolgeregelungen und Businesspläne erarbeitet sowie Finanzierungen begleitet oder Finanz- und Vorsorgeplanungen für Privat-

personen vorgenommen. Bei Bedarf können bei allen Themen auch weitere Spezialisten aus dem Truvag-Netzwerk miteinbezogen werden. Die Revisionsmandate oder auch Spezialprüfungen werden durch die Partnerfirma Truvag Revisions AG betreut.

Weitere Dienstleistungen im Immobilienbereich

Unter der Leitung von Ignaz Walker betreuen seine Stellvertreterin Renata Furrer sowie Andrea Baschung, Monika Cofano, Nino Kiser und Noemi Stadelmann Immobilienbewirtschaftungsmandate von Wohn- und Geschäftsliegenschaften sowie von Stockwerkeigentümergemeinschaften. Bei der Immobilienvermarktung und -beratung wie auch für Immobilienbewertungen wirken weitere erfahrene Fachleute aus dem Truvag-Netzwerk mit. Die wachsende Komplexität – auch in Immobilienmandaten – erfordert zunehmend das effiziente Zusammenwirken von mehreren Fachspezialisten sowohl aus dem Immobilien- wie auch aus dem Treuhandbereich.

Interessante Arbeits- und Ausbildungsplätze

Die Truvag fördert und unterstützt die Weiterbildung ihrer Mitarbeitenden und bietet auch Lernenden die kaufmännische Grundausbildung an. Ab August 2017 wird Joel Wallimann das Ausbildungsangebot in Luzern nutzen.

Dank und Ausblick

Das Team Luzern dankt ihren Kunden für die wertvolle Zusammenarbeit und freut sich, weiterhin für die bisherigen und selbstverständlich auch für neue Kunden Herausforderungen in den verschiedensten Dienstleistungsbereichen zu bearbeiten. Gerne leisten wir auch zu Ihrem privaten oder geschäftlichen Erfolg unseren Beitrag.

Truvag Treuhand AG
www.truvag.ch
info@truvag.ch

Leopoldstrasse 6
6210 Sursee
Tel. +41 41 818 77 77
Fax +41 41 818 77 99

Hallwilerweg 2
6003 Luzern
Tel. +41 41 818 78 78
Fax +41 41 818 78 99

Hauptstrasse 36
6260 Reiden
Tel. +41 41 818 76 76
Fax +41 41 818 76 99

Ettiswilerstrasse 12
6130 Willisau
Tel. +41 41 818 75 75
Fax +41 41 818 75 99