AUSGABE 2 | 2020

revimagazin

Neuigkeiten rund um die Revimag Treuhand AG

E-Mobility im Stockwerkeigentum 1-2

Berufliche Vorsorge: Swiss Life Gastbeitrag 3

Neueintritt 4

Teamanlass: Revimag on tour 4

E-Mobility im Stockwerkeigentum

Das Interesse an der Elektromobilität wird in naher Zukunft tendenziell laufend zunehmen. Damit wird zwangsläufig auch die Nachfrage nach geeigneten Ladestationen für Elektrofahrzeuge ein Thema. In einem Einfamilienhaus erfordert dies eine technische Ergänzung oder Anpassung in der Garage. Im Stockwerk- und/oder Miteigentum stellt sich die Ausgangslage ungleich komplizierter dar.

Die Einstellhalle mit sämtlichen Anschlüssen, Leitungen und Einrichtungen steht im Miteigentum der Stockwerkeigentümergemeinschaft. Einzelne elektrische Steckdosen sind in der Regel vorhanden, jedoch sind diese für das Laden von Elektrofahrzeugen nicht ideal. Die Steckdosen befinden sich im Eigentum der Miteigentümergemeinschaft und das Stromnetz kommt in der Regel schon bei wenigen Elektro-Ladestationen an seine Grenzen.

Vielfach wird dem einzelnen Miteigentümer durch die Nutzungs- und Verwaltungsordnung das Nutzungsrecht an einem Abstellplatz zugewiesen. Kauft nun ein Miteigentümer ein Elektrofahrzeug, so ist die Errichtung einer Ladestation am zugewiesenen Abstellplatz nicht ohne Weiteres möglich und erfordert je nach Bedarf der Ladeleistung bauliche Massnahmen. Die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten steht grundsätzlich allen Miteigentümern zu. Sofern das Reglement der Einstellhalle nichts Gegenteiliges vorsieht, braucht der Miteigentümer für die Einrichtung einer Ladestation die Zustimmung der Versammlung der Miteigentümergemeinschaft. Im Weiteren stellt diese Veränderung eine bauliche Massnahme dar. Das Gesetz regelt das Quorum für die Zustimmung der Miteigentümer bei einer baulichen Massnahme (Art. 647c bis e ZGB). Es gilt diese bauliche Massnahme zu qualifizieren, ob es sich um eine notwendige, nützliche oder luxuriöse Massnahme handelt. Je nach Qualifizierung ist eine andere Mehrheit erforderlich.

Der Miteigentümer, welcher für sein Elektrofahrzeug eine Ladestation bei seinem Abstellplatz einrichten will, muss einen ausgearbeiteten und sauber formulierten Antrag an die Miteigentümerversammlung stellen und fristgerecht bei der Verwaltung einreichen, damit dieser traktandiert werden kann.

Die Gemeinschaft sollte sich spätestens beim Eingang eines solchen Traktandums darüber klar werden, ob eine Einzelladestation mit direkter Zuleitung ab der Hauptverteilung oder ein smartes Ladesystem mit Lastmanagement eingebaut werden soll. Das Lastmanagement regelt die Ladekapazitäten unter den Miteigentümern und hält die Verbraucherspitzen im gemeinschaftlichen Netz tief. Auch die individuelle Verrechnung der Stromkosten an die Miteigentümer kann darüber erfolgen.

Es ist wichtig, dass die Miteigentümergemeinschaft klar regelt, wer die Errichtungskosten, den Betrieb, den Unterhalt wie auch die Betriebskosten zu tragen hat. Übernimmt die Miteigentümergemeinschaft den Gesamtausbau inkl. Endausbau

Immobilien-News

Miete

Attikawohnung mit grosser Terrasse
Langnauerstrasse 1, 6252 Dagmersellen

Sie halten Ausschau nach Ihrer Traumwohnung? Die grossflächige, moderne und hochwertige Wohnung mit einer grossen Terrasse an der Langnauerstrasse 1, Dagmersellen, wird Ihren Traum erfüllen.

Bezugstermin: 01.11.2020
Detaillierte Informationen:
www.revimag.ch
Kontakt: 062 748 31 41

Verkauf

Eigentumswohnung
Stegmatt 24, 6264 Pfaffnau

Investieren Sie in die eigene Kapitalanlage oder erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum. Das Mehrfamilienhaus liegt zentral und bietet Ihnen viel Charme aufgrund der ländlichen Umgebung. Es sind variable Grundrisse möglich.

Verkaufspreis:
3.5-Zimmerwohnung ab CHF 580'000.00
4.5-Zimmerwohnung ab CHF 650'000.00
5.5-Zimmerwohnung ab CHF 730'000.00
6.5-Zimmerwohnung CHF 985'000.00
Detaillierte Informationen:
www.stegmatt.ch
Kontakt: 062 748 31 49

an den einzelnen Abstellplätzen oder werden diese Kosten vom antragstellenden Miteigentümer getragen. Werden die Kosten vom antragstellenden Miteigentümer übernommen, so wird sich jeder weitere Miteigentümer, welcher durch ein Elektrofahrzeug ein Interesse an der Ladestation bekundet, anteilig daran beteiligen müssen. Einfacher wäre hier wohl eine Kostenaufteilung. Die Miteigentümergemeinschaft übernimmt den Grund- und der einzelne Miteigentümer den Endausbau bei seinem Abstellplatz. Die Kosten für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt sowie die Betriebskosten der einzelnen Ladestation am Abstellplatz sind durch den berechtigten Stockwerkeigentümer zu tragen. Die restlichen Kosten übernimmt die Miteigentümergemeinschaft.

Baut ein Miteigentümer eine Ladestation am Abstellplatz ohne die Zustimmung der Miteigentümerversammlung, so kann die Gemeinschaft jederzeit die Entfernung der Ladestation sowie die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu Lasten des Miteigentümers verlangen.

Für die Miteigentümergemeinschaft ist es wichtig, dass sie die Auswirkungen auf die elektrotechnische Infrastruktur der Einstellhalle kennt, bevor sie einen Entscheid über die Einrichtung einer Ladestation fällt. So wird vermieden, dass durch die vorschnelle Zustimmung für eine direkte Zuleitung ab der Gebäudeverteilanlage zu einzelnen Parkfeldern das System überlastet wird oder später einzelne Anschlüsse abgeriegelt werden müssen.

Eine von einer Fachperson ausgearbeitete Entscheidungsgrundlage sowie klare Regeln erleichtern der Miteigentümergemeinschaft die Entscheidungsfindung und bewahren die Gemeinschaft in Zukunft vor unschönen Überraschungen.

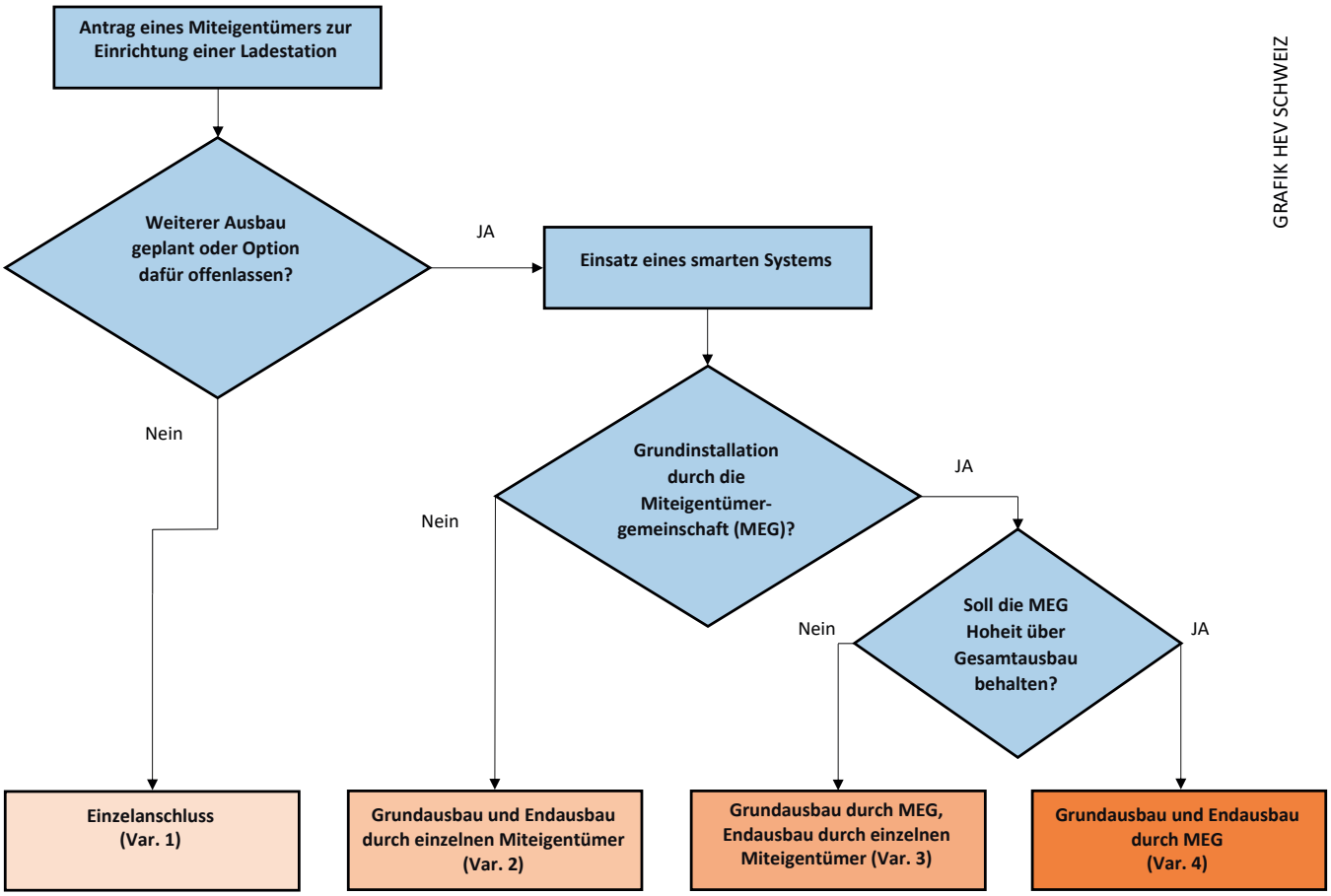
Oliver Gassmann

Technischer Kaufmann mit eidg. Fachausweis

Immobilien-Bewirtschafter mit eidg. Fachausweis

oliver.gassmann@revimag.ch
062 748 31 49

DER ENTSCHEIDUNGSWEG ZUR PASSENDEN E-MOBILITY-LÖSUNG



GRAFIK HEV SCHWEIZ

Gastbeitrag

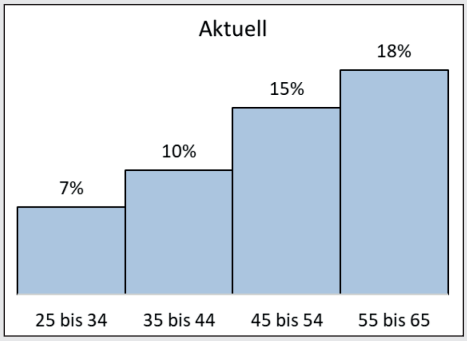
Berufliche Vorsorge: Der Gestaltungsspielraum ist gross – finden Sie die massgeschneiderte Lösung für Ihr Unternehmen

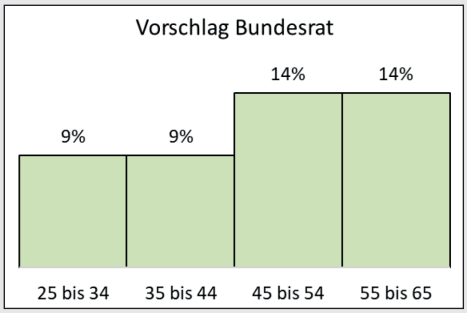
Die berufliche Vorsorge ist stark reguliert – jedoch vor allem der obligatorische Teil. Im Gesetz über die berufliche Vorsorge (BVG) ist im Wesentlichen geregelt, wer versichert werden muss, wie hoch der versicherte Lohn und die Beiträge sind und wie hoch der Umwandlungssatz bei Pensionierung für den obligatorischen Teil definiert ist. Darüber hinaus gibt es einen sehr grossen Spielraum, bei der Ausgestaltung der beruflichen Vorsorge Ihres Unternehmens.

BVG-Reform bereits ab 2023?

Nachdem im Herbst 2017 die geplante Altersreform 2020 vom Volk abgelehnt wurde, liegt aktuell der BVG-Reform-Vorschlag des Bundesrates auf dem Tisch. Die wesentlichen Elemente darin sind:

1. Senkung des obligatorischen Mindestumwandlungssatzes von 6.8% auf 6.0%
2. Reduktion des Koordinationsabzuges von 24'885 auf 12'443 (aktueller Stand)
3. Anpassung der Sparsätze





Die Vernehmlassungsfrist ist per Ende Mai 2020 abgelaufen und die Botschaft des Bundesrates wird bis Ende Jahr erwartet. Die Behandlung im Parlament wird im 2021 erfolgen. Die Umsetzung geschieht frühestens per 2023.

Die zu erwartenden Auswirkungen aufgrund des tieferen Umwandlungssatzes und der demografischen Entwicklung sind tiefere Altersrenten.

Erhöhung der Spargutschriften macht mehrfach Sinn!

Um die Auswirkungen des tieferen Umwandlungssatzes zu kompensieren, sind höhere Altersgutschriften notwendig. Bei gleichbleibendem Lohn kann dies auf zwei verschiedene Arten erreicht werden:

1. Erhöhung der Sparsätze
2. Erhöhung des versicherten Lohnes (z.B. durch Anpassung des Koordinationsabzuges oder durch Weglassen der Plafonierung des oberen Grenzbetrages von CHF 85'320)

Die Erhöhung der Sparbeiträge hat aber auch steuerliche Vorteile – sowohl für das Unternehmen als auch für die versicherte Person.

Versicherte Risiko-Leistungen sind häufig nicht passend!

Neben den Spargutschriften im Alter sind in der beruflichen Vorsorge auch zwingend Leistungen bei Invalidität oder im Todesfall zu versichern. Die Standard-Lösungen sind häufig nicht passend. Bei vielen Teilzeitmitarbeitenden besteht bei Erwerbsunfähigkeit eine Überversicherung, Mitarbeitende mit höheren Löhnen sind unterversichert – insbesondere, wenn die 1. Säule mitberücksichtigt wird. Hier gibt es Lösungen, welche dieses Ungleichgewicht korrigieren und für alle Mitarbeitenden gleichwertige Leistungen aufweisen.

Auch im Todesfall gibt es häufig Optimierungspotential bei den Hinterlassenenrenten. Die Versicherer unterscheiden sich, wie sie mit Konkubinatspaaren umgehen.

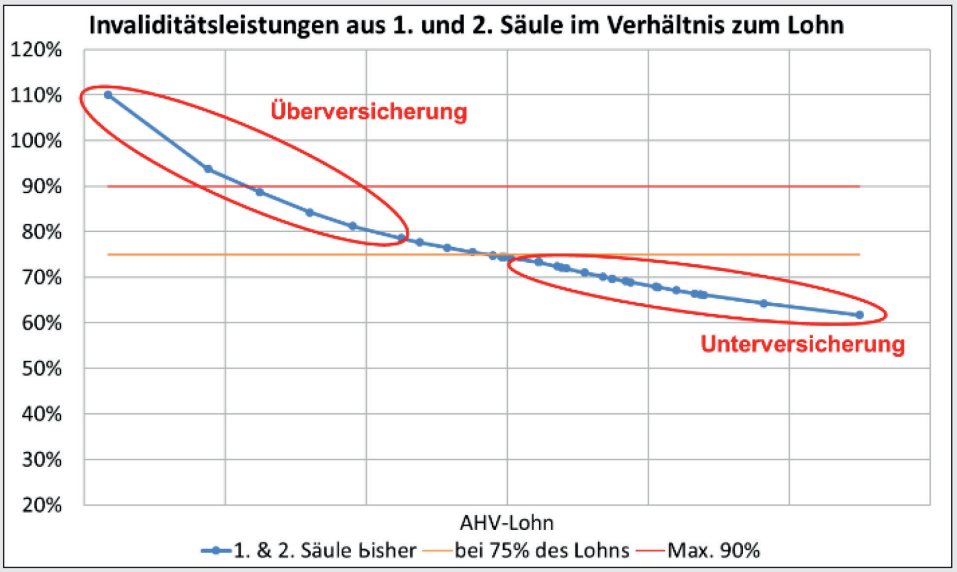
Geben Sie sich nicht mit einer Standardlösung zufrieden!

Mit einer massgeschneiderten Lösung in der beruflichen Vorsorge für Ihr Unternehmen haben Sie folgende Vorteile:

- Passendes Vorsorgemodell
- Elimination von Überversicherungen (Kosten und Leistungen optimieren)
- Steuern sparen auf Mitarbeiter- und Firmenebene
- Bindung von Schlüsselmitarbeitenden durch separate Kategorien
- Separate Lösungen für Geschäftsleitung / Firmeninhaber

Lassen Sie Ihre berufliche Vorsorge durch Ihren Treuhänder oder Vorsorgeexperten regelmässig überprüfen.

Pius Hodel
Verkaufsleiter Firmenkunden
Swiss Life
Generalagentur Sursee
pius.hodel@swisslife.ch
041 926 72 84



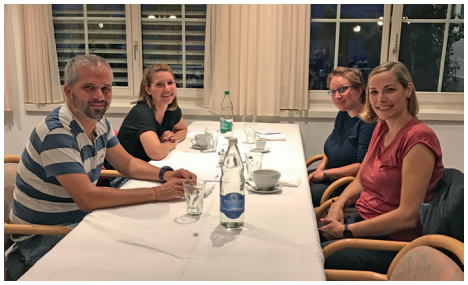
Teamanlass: Revimag on tour!

Unser Sommerausflug führte uns an den Vierwaldstättersee nach Stansstad. Dort wurden wir bereits von drei Herren der Firma event & more erwartet, ausgerüstet mit 23 Pony-Mofas und Schutzhelmen.

So fuhren wir als coole Töffli-Gang durch die Strassen von Ob- und Nidwalden und fühlten uns alle wieder wie Teenager. Nebst dem Stau, den wir mit 30 km/h unbeabsichtigt verursachten, gab es unzählige Leute, welche die Freude vom Strassenrand aus mit uns teilten. Am Ufer des Sarnersees stärkte uns ein kleines Apéro. Der kurze Wetterumbruch nahmen wir mit Humor, schliesslich wurden wir von unseren Tourenleitern freundlicherweise mit Regenpelerinen ausgerüstet.

Durch die schöne Landschaft ging es zurück nach Stansstad. Im Restaurant Winkelried rundeten wir unseren Tag mit einem köstlichen Nachtessen inkl. wunderschönem Seeblick ab.

Wir Töfflimeitli und -buebe bedanken uns herzlich für den tollen Ausflug.



Neueintritt

Im Mai 2020 durften wir Livia Lerch als Kauffrau, im Bereich Treuhand und in Ausbildung zur HR-Fachfrau, im Revimag-Team begrüssen.

Wir heissen dich herzlich willkommen.