AUSGABE 2 | 2017

revimagazin

Neuigkeiten rund um die Revimag Treuhand AG

Immobilien-AG versus im Privatvermögen gehaltene Immobilien 1 – 2

Immobilien-News 1

Revisionspflicht – was gilt? 3

Nachfolgeregelung Hess Muldenservice AG, Reiden 4

Immobilien-AG versus im Privatvermögen gehaltene Immobilien

Das aktuell tiefe Zinsumfeld und das grosse Angebot an neu gebauten Wohnungen und Mehrfamilienhäusern ist für viele Grund genug, eine Investition in eine oder mehrere Immobilien zu prüfen. In diesem Zusammenhang stellt sich für den Investor immer wieder die Frage, ob er das beabsichtigte Kaufobjekt in seinem Privatvermögen halten soll oder ob er dazu eine Immobiliengesellschaft gründet.

Mit den anhaltend tiefen Zinsangeboten – auch für langfristige Verpflichtungen – und den in den vergangenen Jahren praktisch dauerhaft vermietbaren Objekten, ist und bleibt die Versuchung gross, Investitionen in den (Wohn-) Immobilienmarkt zu tätigen. Im Zusammenhang mit der Frage nach dem direkten (als Privatperson) oder indirekten (via eine juristische Gesellschaft) Halten einer Immobilie ist zuerst die Strategie des Investments zu definieren. Weiter sollten die aus der Transaktion hervorgehenden Steuern (jetzt und in Zukunft anhand der aktuellen Gesetzes- und Gerichtspraxis) bekannt sein.

Selbstbewohntes Wohneigentum

Bei selbstbewohntem Wohneigentum stellt sich in der Regel die Frage nach indirektem Halten des Einfamilienhauses oder der Eigentumswohnung nicht. Die selbstbewohnten Objekte werden bereits steuerlich entlastet – so beim reduzierten Eigenmietwert oder dem reduzierten Vermögenssteuerwert.

Immobilien-News

Mieten

Erstvermietung – Mietwohnungen mit hoher Wohnqualität
Lindengarten, 6252 Dagmersellen

Von 2.5-ZW bis 5.5-ZW, die verschiedenen Wohnungstypen bieten für jede Lebenssituation ideale Möglichkeiten. Geborgene Wohnatmosphäre mit einer optimalen Verkehrsanbindung.

Bezugstermin: ab 1. September 2017
Detaillierte Informationen:
www.lindengarten-dagmersellen.ch
Kontakt: 062 748 31 41

Kaufen

Verkauf Traumwohnungen in Reiden
Hauptstrasse 18A, 6260 Reiden

Investieren Sie in die eigene Kapitalanlage oder erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum.
Diverse grosszügige, lichtdurchflutete 4.5-Zimmer-Eigentumswohnungen mit besonnten Balkonen zu verkaufen.

Verkaufspreis: ab Fr. 680'000.00
Detaillierte Informationen:
www.weinberg-reiden.ch
Kontakt: 062 748 31 41

Investor

Beabsichtigt ein Investor mehrere Liegenschaften zu kaufen, zu halten oder zu verkaufen, kann die Form einer Immobiliengesellschaft vorteilhafter sein. U.a. können auf Liegenschaften im Geschäftsvermögen Abschreibungen vorgenommen werden, was wiederum zu tieferen Gewinnsteuern führt. Bei einer späteren Veräusserung der Immobilie sind die wieder eingebrachten Abschreibungen zu versteuern.

Immobilienhandel

Natürliche Personen, welche beabsichtigen, mit Immobilien zu handeln, müssen sich bewusst sein, dass ihr Handeln als gewerbsmässige Tätigkeit qualifiziert werden kann. Dies hätte zur Folge, dass allfällige Grundstückgewinne nicht mehr mit der Grundstückgewinnsteuer, sondern mit der Einkommenssteuer und den Sozialleistungen (AHV) abgerechnet werden. Je nach Höhe des steuerbaren Immobiliengewinnes kann die Steuer- und AHV-Belastung erheblich sein (Progression).
Exkurs: Ein gewerbsmässiges Handeln kann auch bei anderen Tätigkeiten angenommen werden. Bsp.: Wertschriften, Fahrzeuge

Aktuelle Gesetzgebung

Bei der Planung und der späteren Umsetzung einer Immobilienstrategie sind die aktuellen Steuerpraxen einfliessen zu lassen. Der Entscheid, Immobilien via eine juristische Person, z.B. eine Aktiengesellschaft, zu halten und erzielte Gewinne als reduziert besteuerte Dividendenbezüge dem Aktionär zukommen zu lassen, hat die aktuellen Diskussionen rund um die «Steuervorlage 17» in seine Beurteilung miteinzubeziehen. Dividendenbesteuerung Kanton Luzern bei einem Anteil >= 10 %. Bisher: 50 %. In Diskussion: 70 %

Fazit

Aufgrund der Vielschichtigkeit der Interessen des künftigen Liegenschaftseigentümers sind die Gegebenheiten im Einzelfall zu prüfen und zu analysieren. Gern steht Ihnen der Autor für ein Erstgespräch zur Verfügung.

Auszug aus Vor- und Nachteilen von im Privatvermögen oder im Geschäftsvermögen gehaltenen Liegenschaften (Sicht Kanton Luzern):

Liegenschaft im Privatvermögen

Vorteile

- Verkaufsgewinn unterliegt der Grundstückgewinnsteuer. Wird nicht dem übrigen Einkommen zusammengerechnet.
- Auch ohne effektiven Liegenschaftsunterhalt kann jährlich ein Liegenschaftsunterhalt geltend gemacht werden (Pauschale).

Nachteile

- Verkaufsverlust kann steuerlich nicht geltend gemacht werden.
- Es können keine Abschreibungen und Rückstellungen vorgenommen werden.

Liegenschaft im Geschäftsvermögen

Vorteile

- Es können Abschreibungen und Rückstellungen gebildet werden.
- Der Immobiliengewinn (jährlicher Ertrag und Verkaufsgewinn) wird in der juristischen Gesellschaft mit aktuell tiefem Steuersatz besteuert. Ohne Progression.
- Ein Verkaufsverlust kann mit übrigen Gewinnen verrechnet werden.
- Unternehmensverlust kann innerhalb von sieben Jahren verrechnet werden.

Nachteile

- Doppelbesteuerung (Unternehmensgewinn und Dividendenbezug).
- Aktuelle Entwicklung der Steuerpraxis lässt vermuten, dass Dividenden in Zukunft höher besteuert werden (Steuervorlage 17).
- Minimalbesteuerung.
- Beachtung der wirtschaftlichen Handänderung beim Verkauf eines Aktienpaketes einer Immobiliengesellschaft.

Roger Staub

Partner und Mitglied der Geschäftsleitung

Dipl. Steuerexperte / Dipl. Treuhandexperte

roger.staub@revimag.ch
062 748 31 71

WIR ÜBERNEHMEN IHR INKASSO!

Von Betreibungsbegehren bis zum Rechtsvorschlag, damit kennen wir uns aus.
Mit schwierigen Schuldnern umzugehen ist unsere Fachkompetenz.

Kontaktieren Sie unsere Frau Esther Widmer, sie hilft Ihnen gerne weiter!

esther.widmer@revimag.ch oder 062 748 31 76

Revisionspflicht – was gilt?

Muss ich meine Firma revidieren lassen oder nicht? Wann macht ein Opting-out Sinn? Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, dass ich eine eingeschränkte (= erleichterte) Revision vornehmen kann? Wann muss die Buchhaltung ordentlich revidiert werden? Gerne verschaffen wir Ihnen einen Überblick über das aktuelle Revisionsrecht.

Ordentliche Revision

Eine Firma muss sich ordentlich revidieren lassen, wenn eines der folgenden Kriterien erfüllt wird:

- Wirtschaftlich bedeutendes Unternehmen (20 Mio. Bilanzsumme / 40 Mio. Umsatz / 250 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt), zwei dieser drei Bedingungen müssen in zwei aufeinander folgenden Jahren erfüllt sein.
- Publikums- und Konzerngesellschaften.
- Falls statutarische Bestimmungen eine ordentliche Revision vorsehen.
- Wenn ein allfälliger Generalversammlungsbeschluss eine ordentliche Revision verlangt.

Im Vergleich zu einer eingeschränkten Revision sind unter anderem die folgenden höheren Anforderungen im Bereich der ordentlichen Revision festzuhalten:

- Der Revisor verfügt über ein grösseres Wissen und ist somit in der Lage, ein verlässlicheres Urteil abzugeben. Das Prüfurteil wird positiv formuliert, das heisst, es wird eine Empfehlung zur Abnahme der Jahresrechnung zu Handen der Generalversammlung abgegeben.
- Einholen von Drittbestätigungen bei Banken, Debitoren und Kreditoren ist notwendig.
- Eine Teilnahme an der Warenlagerinventur ist vorgeschrieben.
- Beurteilung, ob ein internes Kontrollsystem (abgekürzt IKS) vorhanden ist.
- Umfangreichere, gesetzlich vorgeschriebene Berichterstattung zu Handen des Verwaltungsrates.
- Höhere Anforderungen an die Revisionsstelle im Hinblick auf Dokumentation und Unabhängigkeit.

Eingeschränkte Revision

Sind die Voraussetzungen für eine ordentliche Revision nicht gegeben, so muss die Gesellschaft eingeschränkt geprüft werden. In der Schweizer KMU-Welt können 95 % aller Firmen von dieser Erleichterung profitieren. Folgende Punkte sind dabei zu beachten:

- Die Prüfzusicherung des Revisors ist weniger hoch, da lediglich Befragungen, analytische Prüfungshandlungen und angemessene Detailprüfungen vorgenommen werden. Daher wird das Prüfurteil negativ formuliert, d.h., es wird lediglich bestätigt, dass keine Gesetzeswidrigkeiten festgestellt wurden.
- Die Anforderungen an den Prüfer und an die Unabhängigkeit sind weniger hoch, d.h., eine gewisse Mitwirkung bei der Buchhaltung ist möglich. Doppelmandate für die Unterstützung der Buchführung und Revision sind bei einer ausreichenden organisatorischen Trennung ebenfalls gestattet.
- Der Prüfumfang fällt insgesamt wesentlich geringer aus, da keine Drittbestätigungen einverlangt werden müssen.

Verzicht auf eine Revisionsstelle – Opting-out

Sofern sämtliche folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind, kann der Verzicht auf eine Revisionsstelle beantragt werden (d.h. ein Opting-out vorgenommen werden):

- Nicht mehr als 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt.
- Zustimmung sämtlicher Aktionäre.
- Die aktuell gültigen Statuten sehen die Möglichkeit eines Opting-outs vor.

Zu beachten ist, dass jeder Aktionär das Recht hat, bis zehn Tage vor der Generalversammlung eine eingeschränkte Revision zu verlangen. Die Vollzeitstellen sind gemäss den gültigen Arbeitsverträgen zu berechnen, d.h., auch die Pensen von Lernenden sind, bereinigt um die Schulabsenzen, in die Berechnung mit einzubeziehen

Ein Opting-out sollte immer gut überlegt sein. Zum einen werden kurzfristig Kosten eingespart. Zum anderen kann durch einen Revisionsbericht bei verschiedenen Stakeholdern wie Banken, Sozialversicherungen oder Aktionären Vertrauen gewonnen werden. Zudem wird die Arbeit des Buchhalters von einem Profi überprüft.

Nur Pflicht – Steigerung des Nutzes möglich

Damit die jährliche Revision nicht zu einer lästigen Pflichtübung verkommt, können verschiedene Massnahmen in die Wege geleitet werden, damit für die geprüfte Firma ein höherer Nutzen erzielt werden kann.

- Ausgedehnte Prüfungshandlungen zu einem vom Verwaltungsrat ausgewählten Prüfthema (z.B. Prozessabläufe, werden interne Kontrollen korrekt vorgenommen, werden vorhandene Weisungen gelebt?). Das Ergebnis der Prüfungen kann mündlich besprochen oder in einem kurzen schriftlichen Bericht festgehalten werden.
- Im Zuge von Nachfolgeregelungen können verschiedene (z.B. Kaufpreis) relevante Zahlen neutral überprüft und bestätigt werden.

Sie haben Fragen zur Revision? Unsere Spezialisten beraten Sie gerne.

Urs Peyer

dipl. Wirtschaftsprüfer
MSc Business Administration
Eingetragener Revisionsexperte

urs.peyer@revimag.ch
062 748 31 43

Nachfolgeregelung Hess Muldenservice AG, Reiden

Urs Vogel, Marietta Vogel und Roger Staub

Vor rund 30 Jahren gründete Peter Hess eine Einzelfirma im Bereich Muldenservice und Transporte. Über die Jahre ist der Betrieb auf 15 Mitarbeiter angewachsen und in der Region fest verankert. Per 1. Januar 2017 übernahmen Urs und Marietta Vogel die Hess Muldenservice AG als Geschäftsführer und Eigentümer.

Wie kam es dazu, dass Sie Unternehmer/Unternehmerin wurden? Haben Sie dies schon immer gewollt?

UV: Nach mehreren Jahren als Bauführer in einer grossen Baufirma und nach Abschluss meiner Baumeisterausbildung kam der Wunsch zur Selbstständigkeit auf. Nach einem eher zufälligen, unverbindlichen Gespräch mit Peter Hess begannen wir Schritt für Schritt, die Nachfolgeregelung der Hess Muldenservice AG zu planen.

MV: Wir haben in den letzten Jahren oft mit dem Gedanken gespielt, beruflich gemeinsam ein Projekt anzugehen. Durch die Übernahme der Hess Muldenservice AG konnten wir mit Freude unsere Pläne verwirklichen.

Wie waren die Reaktionen auf Ihren Einstieg als Unternehmer/Unternehmerin?

UV: Die Reaktionen waren sehr positiv. Unsere Freunde, die Mitarbeiter und die Reider Bevölkerung schätzen es sehr, dass die Geschicke der Hess Muldenservice AG auch weiterhin in Reider Händen liegen.

Wie haben Sie die ersten Monate erlebt?

MV: Die ersten Monate waren intensiv, aber auch sehr lehrreich. Die täglichen neuen Herausforderungen haben den Arbeitsalltag überaus spannend gemacht. Die sehr gute Zusammenarbeit mit unseren Vorgängern und unseren toll aufgestellten Mitarbeitern hat die ersten Monate wie im Flug vergehen lassen.

Wie ist es zur Zusammenarbeit mit der Revimag Treuhand AG gekommen?

UV: Über den persönlichen Kontakt zu Roger Staub. Wir haben im Rahmen der Nachfolgeregelung auf seine überaus kompetente Hilfe zählen dürfen.

Welche Tipps geben Sie Jungunternehmern und Jungunternehmerinnen mit auf den Weg, die selbst Unternehmer/Unternehmerin werden wollen?

MV: Motivation und Freude. Die Selbstständigkeit bringt viele Herausforderungen mit sich. Das ist sehr spannend und verlangt viel Entscheidungsfreudigkeit.

UV: Ein Jungunternehmer braucht sicher zu Beginn sehr viel Durchhaltewillen und Geduld. Man soll sich an Positivem erfreuen und an Negativem wachsen.

Roger Staub

Partner und Mitglied der Geschäftsleitung

Dipl. Steuerexperte / Dipl. Treuhandexperte

roger.staub@revimag.ch
062 748 31 71