

Ein Wort an Sie



Kennen Sie dieses Logo?

Es ist das offizielle Logo des Bundesamtes für Berufsbildung und Technologie. Ein entsprechender Kleber befindet sich auch auf unserer Eingangstüre. Damit geben wir zum Ausdruck, dass wir die Berufsbildung in unserem Unternehmen fördern. Jährlich absolvieren mehrere Schüler eine Schnupperlehre um etwas über die Ausbildung zur Kauffrau resp. Kaufmann in Erfahrung zu bringen. Wir möchten die Tradition, jedes Jahr eine oder einen Lernenden in unseren Betrieb aufzunehmen und seriös, d.h. mit relativ viel Aufwand auszubilden, auch in Zukunft weiterführen.

Göldi Grimm Meier & Partner
Ihre Treuhandgesellschaft an der Goldküste,
seit 1945 im Dienste unserer Klienten

IN DIESER AUSGABE

RECHT

STEUERN

KUNDENPORTRAIT

IMMOBILIEN

RECHT

WILLENSVOLLSTRECKUNG/ ERBENVERTRETUNG

Ein Todesfall in der Familie ist in der Regel bereits ein sehr einschneidendes und emotionales Ereignis. Trotzdem müssen sofort viele wichtige Entscheidungen getroffen und Anlässe organisiert werden. Falls der Verstorbene selbst keine Verfügungen zu Organspenden oder Trauerfeier verfasst hat, obliegen diese Entscheidungen den Hinterbliebenen. Fehlen Nachkommen oder nahe Verwandte oder leben diese im Ausland, bleiben selbst diese Entscheidungen pendent (Patientenverfügung).

Abgesehen von den gängigen, sehr persönlichen Vorkehrungen bei einem Todesfall, werden die Hinterbliebenen aber auch umgehend mit vielen administrativen Pflichten und Aufgaben konfrontiert. So muss per Todestag eine Steuererklärung eingereicht, ein Steuerinventar erstellt und das gesamte Nachlassvermögen festgestellt werden. Zudem müssen die AHV, die Pensionskasse, die Post, die Banken, der Vermieter usw. informiert werden und allesamt bestehen darauf, sofort eine neue Kontaktperson zu erhalten. Diese Ansprüche und Pflichten belasten und überfordern viele Hinterbliebene.

Um die Hinterbliebenen zu entlasten und die Nachlassverwaltung und anschliessende Teilung unter den Erben sicherzustellen, kann ein Willensvollstrecker durch eine «Verfügung von Todes wegen» eingesetzt werden.

Der Verstorbene wählt und bestimmt den Willensvollstrecker selbst und setzt diesen mittels Verfügung im Testament ein. Beim Tod des Erblassers reicht der Willensvollstrecker das entsprechende Dokument dem zuständigen Gericht ein und erhält ein Willensvollstreckerzeugnis. Mit diesem Zeugnis kann der Willensvollstrecker sämtliche Rechts- und Amtshandlungen sowie die gesamte Verwaltung des Nachlasses vornehmen. Die Erben haben keinen Zugriff auf den Nachlass und können nur in Absprache mit dem Willensvollstrecker über den Nachlass verfügen.

Es ist die Aufgabe des Willensvollstreckers, den Nachlass nach bestem Wissen und Gewissen zu verwalten und sämtliche administrativen Pflichten und Aufgaben zu erfüllen. Selbstverständlich sucht und pflegt der Willensvollstrecker den Kontakt zu den Erben und wird den Umständen entsprechend mit den Erben zusammenarbeiten. Hierbei werden auch die Wünsche oder Erwartungen der Erben bestmöglichst berücksichtigt. Das Willensvollstreckermandat ist mit der endgültigen Erbteilung und Décharge Erteilung durch die Erben erfüllt. Für seine Arbeit wird der Willensvollstrecker aus dem Nachlass entschädigt. Auf Verlangen der Erben, jedoch spätestens bei der Erbteilung, legt der Willensvollstrecker Rechenschaft über die Verwaltung und die Veränderung des Nachlasses ab.

Als Willensvollstrecker kann jede handlungsfähige Person eingesetzt werden. Es empfiehlt sich jedoch, eine Vertrauensperson mit dieser Aufgabe zu betrauen, die selbst nicht erbberechtigt und neutral gegenüber den Erben ist. Zudem sollte die eingesetzte Person vorgängig angefragt werden und über den Aufbewahrungsort des Testaments oder des Erbvertrages informiert sein bzw. Zugang zum Dokument haben. Die Aufbewahrung des Dokuments im Banksafe empfiehlt sich daher nicht, da dieser bei Eintreten eines Todesfalles nicht ohne entsprechende Vollmacht geöffnet werden darf.

Weitere Themen aus diesem Bereich zu denen wir Sie gerne beraten:

- Neues Gesetz: Kindes- und Erwachsenenschutzrecht ab 1.1.2013
- Die neue Behörde: KESB
- Der Vorsorgeauftrag
- Die Patientenverfügung
- Testament und letztwillige Verfügungen

Die Sammelfrist für diese Volksinitiative läuft noch bis am 16. Februar 2013. Per 27. November 2012 haben die Initianten 99607 Unterschriften zusammengetragen. Bis Ende Jahr sollen (inklusive Reserven) noch mindestens weitere 10000 Unterschriften folgen, so dass mit einer Volksabstimmung zu rechnen ist. Sollte diese Initiative im Jahr 2013 angenommen werden, treten die gesetzlichen Bestimmungen am 1. Januar 2015 in Kraft.

Beiträge Säule 3a im Jahr 2013

Der Bundesrat hat die Grenzbeträge der beruflichen Vorsorge mit Wirkung ab dem 1. Januar 2013 angepasst. Der obere Grenzbetrag wurde von CHF 83'520.00 auf CHF 84'240.00 erhöht, was zur Folge hat, dass der Höchstabzug für Beiträge an die Säule 3a für Steuerpflichtige mit 2. Säule bei CHF 6'739.00 und für solche ohne 2. Säule bei CHF 55'696.00 liegt.

Wurde kein Willensvollstrecker vom Erblasser eingesetzt und können oder wollen die Erben sich nicht selbst um die Verwaltung des Nachlasses kümmern, kann ein Erbenvertreter eingesetzt werden. Hier ist zu beachten, dass diese Anordnung auf Begehren eines Erben zur Verhinderung der Handlungsunfähigkeit der Erbengemeinschaft gestellt werden kann.

STEUERN

Neuigkeiten aus dem Steuerrecht

Erbschaftssteuerreform

Gemäss der am 16. August 2011 anlässlich einer Medienkonferenz im Bundesmedienzentrum lancierten Volksinitiative «Millionen-Erbschaften besteuern für unsere AHV (Erbschaftssteuerreform)» soll die AHV inskünftig auch aus Erträgen einer nationalen Erbschafts- und Schenkungssteuer finanziert werden. Dabei ist vorgesehen, dass der Nachlass von natürlichen Personen (und nicht die einzelnen Erben), die ihren letzten Wohnsitz in der Schweiz hatten oder bei denen der Erbgang in der Schweiz eröffnet worden ist, besteuert wird. Beim Nachlassvermögen besteht ein allgemeiner Freibetrag von CHF 2 Mio. sowie ein Freibetrag für Gelegenheitsgeschenke von CHF 20'000.00 pro Jahr und beschenkte Person.

Aufgrund einer in der Erbschaftssteuerreform enthaltenen Rückwirkungsklausel sollen Schenkungen bereits rückwirkend auf den 1. Januar 2012 dem Nachlass zugerechnet und besteuert werden, was Ende des vergangenen Jahres zu einem regelrechten Ansturm auf die Notariate führte. Um der drohenden Besteuerung zu entgehen haben etliche Vermögende ihre Grundstücke noch rechtzeitig auf ihre Nachkommen übertragen. Die Göldi Grimm Meier & Partner Treuhandgesellschaft konnte in vielen Fällen Hilfestellung anbieten und steueroptimierte Lösungen finden.

Eigenmietwertbesteuerung

Der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen ist in der Schweiz weiterhin steuerbar. Voraussetzung für die Eigenmietwertbesteuerung ist, dass der Eigentümer die Liegenschaft nutzt, indem er sie bewohnt, zu anderen Zwecken gebraucht oder sich zumindest zum jederzeitigen Eigengebrauch zur Verfügung hält. Dieser Umstand hat zur Folge, dass die Steuerbehörden mittlerweile selbst dann den Eigenmietwert aufrechnen, wenn ein Eigentümer in ein Pflegeheim eintritt und sich dieser die Möglichkeit der Nutzung (und damit der Zurverfügunghaltung) seines ehemaligen Eigenheims vorbehält. Von dieser Praxis wird nur abgewichen, wenn die Nutzung der Liegenschaft aus äusseren Gründen unterbleibt, weil sich beispielsweise kein Mieter findet oder das Objekt zum Verkauf bestimmt ist.

Vermögenssteuer von Rentenversicherungen

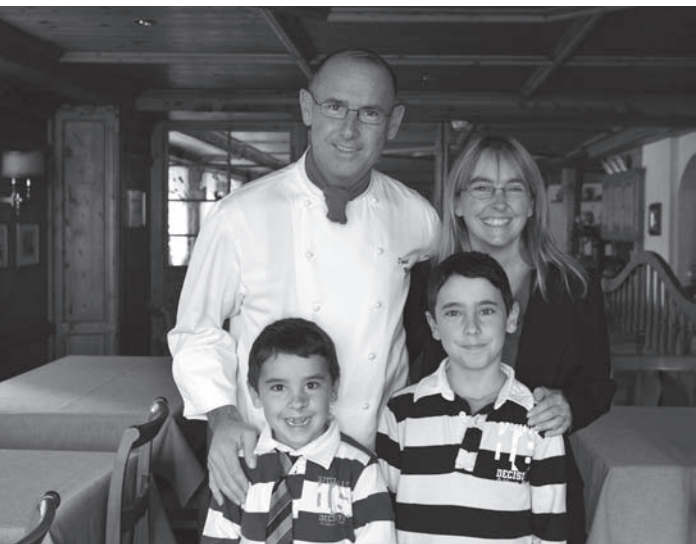
Das gesamte Reinvermögen, zu welchem auch Lebensversicherungen zählen, unterliegt der Vermögenssteuer. Massgebend für die Vermögenssteuer von Lebensversicherungen ist der Rückkaufswert. Gleich verhält es sich bei rückkaufsfähigen Rentenversicherungen, solange der Bezug der Rente aufgeschoben ist. Im Kanton Zürich mussten Rentenversicherungen nach Beginn des Rentenlaufs bisher nicht als Vermögen versteuert werden, was sich aufgrund eines Urteils des Bundesgerichts vom 1. Mai 2012 nun aber ändert. Bei rückkaufsfähigen Rentenversicherungen unterliegt der Rückkaufswert ab der Steuerperiode 2013 nach Beginn des Rentenlaufs nun ebenfalls der Vermögenssteuer.

KUNDENPORTRAIT

Betriebsübernahme und Gründung einer operativen Gesellschaft

Hotel Linde

Mit dem Kauf der Liegenschaft im Herzen von Einsiedeln hat sich unser Klient einen Traum erfüllt und sich gleichzeitig sein Lieblingsrestaurant erhalten. Ein mutiges Unterfangen, in einer Zeit, in der immer öfter kleinere und mittlere Gastrobetriebe über Schwierigkeiten klagen. Einsiedeln jedoch kann sich glücklich schätzen, denn durch den Kauf bleibt dem Dorf ein sehr gutes Restaurant und ein freundliches «Drei Sterne Hotel» erhalten. Da unser Klient nicht selbst aktiv im Gastrobereich tätig ist, durften wir ihn begleiten und eine operative Betriebsgesellschaft gründen, die, nach einer intensiven Vorbereitungsphase, seit dem 1. Oktober 2012 den gesamten Gastro- und Hotelbetrieb führt. Alle bisherigen Mitarbeiter wurden zu den gleichen Bedingungen von der neuen Gesellschaft angestellt. Mit Daniel und Therese Mariotto konnte ein hochmotiviertes, junges Direktions-Ehepaar für den Betrieb vor Ort gefunden werden. Am 9. November 2012 wurde der Betrieb, nach einem zweiwöchigen «Refreshing» und mit neuer Karte, wiedereröffnet. Bereits erfreut sich das Haus und die neue Küche grosser Beliebtheit und viele neugierige Stammkunden sind begeistert vom gut geglückten Übergang.



Familie Mariotto

IMMOBILIEN

Werterhalt bei Liegenschaften

Immobilien erfreuen sich als Anlagen grosser Beliebtheit. Während Börsentitel in der aktuellen Finanzkrise an Attraktivität eingebüsst haben, erfahren Eigentümer von Mehrfamilienhäusern Wertzuwachs und Renditeentwicklungen ihrer Objekte. Doch gilt zu beachten, wer direkt in Immobilien investiert, sich auch der Verpflichtung zum Unterhalt hingibt. Der Alterungsprozess und technische Fortschritt nagen am Substanzwert einer Liegenschaft und dieser soll schliesslich gewahrt bleiben. Aufgabe der professionellen Bewirtschaftung ist es, dem Eigentümer den Wert seines Objektes zu erhalten und damit die wirtschaftlichen Parameter wie auch die Marktakzeptanz zu gewährleisten oder gar zu mehren. Einerseits wird durch die Auswahl geeigneter Nutzer die Mieterqualität gesteuert und damit Hausfrieden und Ansehen der Objekte gefestigt. Andererseits wird durch regelmässige Begehung der Liegenschaft und Aufnahme von Zustandsberichten ein Überblick über zu tätige Reparatur- und Ersatzinvestitionen erstellt, um dann mittels Budgetplanung den laufenden Unterhalt und Sanierungsarbeiten zu koordinieren. Dadurch erhält der Liegenschafteneigentümer Kenntnis über die zukünftigen Aufwendungen, die steueroptimierend eingesetzt werden können und unterbindet damit einen Unterhaltsstau, der in einer Entwertung seines Objektes resultiert.

Gerne beraten wir Sie zu diesem Thema und präsentieren Ihnen unsere Instrumente und Massnahmen anlässlich eines persönlichen Gesprächs.

IMMOBILIEN

Neue Mindeststandards der Finma zur Immobilienfinanzierung

Banken, die Hypotheken vergeben, müssen seit dem 1. Juli 2012 strengere Vorgaben einhalten. Damit will man den Risiken begegnen, die durch das starke Hypothekarwachstum im Bereich der Wohnliegenschaften in den letzten Jahren aufgebaut worden sind. Begünstigt wurde dieses Wachstum durch das tiefe Zinsniveau und die teilweise zu grosszügigen Kreditvergabekriterien der Banken.

Diese Mindeststandards gelten sowohl für selbstgenutztes Wohneigentum als auch für Renditeobjekte und für Neugeschäfte sowie für Krediterhöhungen.

Die **Kreditnehmer** müssen neu mindestens 10% des Belehnungswertes der Liegenschaft aus Eigenmitteln beibringen, die nicht aus Verpfändung oder Vorbezug von Guthaben der zweiten Säule stammen. Die neue Richtlinie verlangt von den Kreditnehmern eine solidere finanzielle Basis. Gleichzeitig verringert sich für sie aber das Risiko, das Vorsorgekapital und damit auch die eigene Rente in späteren Jahren zu gefährden.

Der **Kreditbetrag** muss neu in jedem Fall innerhalb von 20 Jahren auf zwei Drittel des Belehnungswertes amortisiert werden. Mit den Amortisationsvorschriften wird die Kreditbelastung zwingend stetig reduziert, was sich positiv auf die langfristige Tragbarkeit auswirkt.

Werden diese neuen Mindeststandards bei Hypothekarkrediten, die nach dem 1. Juli 2012 abgeschlossen wurden, verletzt, müssen die Banken jetzt ein Mehrfaches an Eigenmitteln zur Unterlegung solcher Hypotheken bereitstellen. Die höhere Hürde für Hypothekarkredite wirkt bereits. So stellt die Aufsichtsbehörde fest: «dass sich sowohl Banken als auch Kunden mit den neuen Mindeststandards auseinandersetzen. Knappe und damit risikoreiche Finanzierungen hinsichtlich Eigenkapital oder Tragbarkeit würden durch die Standards gehemmt.» Banken schauen sich einerseits die Verkehrswerte kritischer an und andererseits auch die finanzielle Tragbarkeit eines Kredits durch den Käufer. Bestehen Zweifel, so sind sie nicht länger bereit, jedes Objekt zu finanzieren.

An diesen neuen Standards scheitern heute oft Kaufwillige mit relativ tiefen Einkommen, weil eben die Liegenschaften vergleichsweise teuer sind.

Mindesteigenmittel:

10% des Belehnungswertes und nicht aus der 2. Säule

Amortisation:

Innert 20 Jahren auf ⅔ des Belehnungswertes

Mehr darf das Haus nicht kosten

Maximaler Kaufpreis einer Liegenschaft in Relation zu Lohn und Eigenkapital

Anforderungen: 20% Eigenkapital und Wohnkosten* und ⅓ des Einkommens

Bruttolohn p.a. CHF	Verfügbares Eigenkapital (CHF)				
	100'000	200'000	500'000	750'000	1'000'000
80'000	460'000	560'000	860'000	1'110'000	1'560'000
100'000	500'000	640'000	940'000	1'190'000	1'440'000
120'000	500'000	750'000	1'050'000	1'280'000	1'550'000
150'000	500'000	870'000	1'170'000	1'420'000	1'670'000
180'000	500'000	1'000'000	1'500'000	1'550'000	1'800'000
200'000	500'000	1'000'000	1'590'000	1'640'000	1'890'000
500'000	500'000	1'000'000	2'500'000	2'970'000	3'220'000

Lesebeispiel:

Jahresbruttolohn und Eigenkapital je CHF 100'000:
Hauspreis max. CHF 500'000

*Berechnung der Wohnkosten nach der 6%-Regel:
Hauspreis × 0.06 (basiert auf einer Fremdfinanzierung von 80%,
einem langfristigen Durchschnittszins von 5%, einer jährlichen Amortisation von 1% der Hypothek, sowie Nebenkosten von 1% des Verkehrswerts)

Quelle: VZ Vermögenszentrum



Für Ihre Kundentreue und die angenehme Zusammenarbeit bedanken wir uns herzlich und wünschen Ihnen frohe Weihnachten und einen guten Rutsch ins 2013.

Geschäftsleitung der Göldi Grimm Meier & Partner

IMPRESSUM

SATZ UND DRUCK: GONZEN DRUCK AG, 7310 BAD RAGAZ

AUFLAGE: «NEWSLETTER» ERSCHEINT IN LOSER FOLGE IN EINER AUFLAGE VON 3'000 EXEMPLAREN