

**In dieser Ausgabe**

Ein Wort an Sie

Steuern

Immobilien: Der Verkaufsprozess

Kundenportrait Wälti &amp; Partner

Neues Rechnungslegungsrecht 2015

Immobilien: Verkaufsmandate

# news

Sommer 2015



## Ein Wort an Sie

Dass die Schweizerische Nationalbank nicht mehr länger Euro-Stützungskäufe tätigen konnte, war vermutlich allen klar. Und doch, die erfolgte Aufhebung des Euro-Mindestkurses aus heiterem Himmel hat wohl alle überrascht.

Und heute? Es werden immer mehr Stimmen laut, die von einem Abgleiten in eine rezessive Phase sprechen. Das dürfte wohl nicht von der Hand zu weisen sein, zumal bereits einige unserer Kunden auf Kurzarbeit umstellen mussten oder sich sogar Gedanken machen, Entlassungen vorzunehmen.

Hinzu kommen natürlich auch strukturelle Probleme, so z. B. in der Hotellerie oder in der graphischen Branche, insbesondere im Druckbereich. Zu viele Hotels verfügen nicht über notwendige Reserven um dringende Sanierungsarbeiten vornehmen zu können – der Gast hat diesbezüglich hohe Erwartungen.

Die Leerbestände vor allem im Gewerbe- und Bürobereich deuten darauf hin, dass auch in der Baubranche die Boomjahre eine deutliche Abschwächung erfahren werden.

Aber es gibt auch positives zu berichten. Wir denken, die wuchtige Abfuhr, welche die Erbschaftssteuerinitiative erfahren hat, hat uns einerseits wohl vor viel Ungemach bewahrt und andererseits gezeigt, dass die Schweizer Stimmbürger klar gegen eine höhere und erst noch zentralistisch gesteuerte Fiskalquote sind.

**ggm+partner, seit 1945 Ihre Treuhandgesellschaft an der Goldküste.**

## Steuern

### Automatischer Informationsaustausch und Steueramnestie

Die Schweiz und die EU haben am 27. Mai 2015 ein Abkommen zur Einführung des globalen Standards für den automatischen Informationsaustausch in Steuersachen unterzeichnet. Dieses Abkommen stellt – formell betrachtet – eigentlich ein Änderungsprotokoll dar, welches das seit 2005 bestehende Zinsbesteuerungsabkommen zwischen der Schweiz und der EU ersetzt.

Neu wird beabsichtigt, ab 2017 Kontodaten zu erheben und ab 2018 auf Ersuchen, spontan und automatisch auszutauschen, nachdem die erforderlichen Rechtsgrundlagen geschaffen wurden. Die heutigen Vorschriften in der Schweiz schliessen den automatischen Informationsaustausch nämlich grundsätzlich noch aus.

Betroffen sind sowohl natürliche als auch juristische Personen. Die auszutauschenden Daten umfassen u. a. Namen, Adresse und Geburtsdatum von Steuerpflichtigen im Ausland mit einem Konto in einem anderen Land als dem Herkunftsstaat, alle Einkommensarten und auch den Saldo des Kontos.

Das Jahr 2018 dürfte daher für Steuersünder besonders unangenehm werden, da happige Nachzahlungen und saftige Bussen drohen. Abhilfe könnte dabei möglicherweise eine allgemeine Steueramnestie bieten, welche (wen wundert's) im Wahljahr 2015 in aller Parteienmunde ist. Nach Ansicht der Finanzministerin Eveline Widmer-Schlumpf muss eine solche Steueramnestie zwingend diskutiert werden, da sich durch den automatischen Informationsaustausch – bei welchem die Steuerbehörden beispielsweise Kenntnisse von bisher im Ausland nicht deklarierten Konten Schweizer Staatsbürger erhielten – die Frage nach einer würdigen Möglichkeit zur Offenlegung unversteuerter Gelder stellt. Eine Anpassung der rechtlichen Rahmenbedingungen macht einen fairen Übergang unumgänglich. Es müsste eine Lösung geschaffen werden, um im Ausland liegende Werte in die Schweiz zurückzuholen, ohne in ein Strafverfahren verwickelt zu werden. Des Weiteren sei gegenüber dem Ausland mit allen Partnerstaaten eine Regularisierung der Vergangenheit ausgehandelt worden. Eine Amnestie käme aber vor allem auch dann in Frage, wenn das Bankgeheimnis im Inland aufgehoben würde. Laut engen Vertrauten der Finanzministerin hätte man ein Glaubwürdigkeitsproblem, wenn man gegenüber anderen Staaten internationale Standards akzeptieren und diese im Inland nicht anwenden würde.

Eine Amnestie bedeutet, dass Steuersündern die Möglichkeit offen steht, bisher nicht deklarierte Einkünfte und Vermögenswerte unter mildereren Umständen anzuzeigen. Bereits am 1. Januar 2010 ist die sogenannte «kleine Steueramnestie» in Kraft getreten. Dadurch wurde den Pflichtigen bei Erfüllung gewisser Kriterien die Möglichkeit eingeräumt, einmal im Leben von

ihnen in der Vergangenheit hinterzogenes Einkommen und Vermögen straffrei (d. h. ohne Erhebung einer Busse) mittels Selbstanzeige offenzulegen. Seither haben sich knapp 30'000 Personen (etwas über 6'000 allein im Kanton Zürich) – deutlich mehr als erwartet – selber angezeigt und dabei ein Vermögen von rund 13.5 Milliarden Franken legalisiert. Bund, Kantone und Gemeinden haben dadurch gegen 1.24 Milliarden Franken an Nachsteuern eingenommen. Der Bundesrat hielt die straflose Selbstanzeige bisher für ausreichend.

Bei der «generellen Amnestie», wie sie die Schweiz im Jahr 1969 schon einmal durchgeführt hat, wurden bei den Einkommens-, Vermögens- und Erbschaftssteuern weder die hinterzogenen Steuern nachgefordert, noch irgendwelche Strafen verhängt. Der Amnestierende konnte mit dem Fiskus sauberen Tisch machen, wenn er gewillt war, von da an ehrlich zu versteuern. Das Hauptziel einer Amnestie besteht darin, eine möglichst grosse Zahl von Steuerpflichtigen zu veranlassen, steuerehrlich zu werden. Sie kann den Kantonen und Gemeinden aber auch neues Steuersubstrat bringen. Anders als bei der «kleinen Steueramnestie» ist eine «generelle Amnestie» zeitlich begrenzt. Diejenigen Steuerzahler, welche die Amnestie beanspruchen wollen, müssen somit in festgesetzten Fristen handeln.

Wie die heute zur Diskussion stehende Amnestie ausfallen könnte, ist derzeit noch völlig offen. Sie müsste aber sicher 2017 wirksam werden, also noch vor der ersten Datenlieferung im Rahmen des automatischen Informationsaustauschs.

#### Neues aus dem Steuerrecht

Zufolge Annahme der Vorlage über die Finanzierung und den Ausbau der Eisenbahninfrastruktur (FABI) anlässlich der Volksabstimmung vom 9. Februar 2014 treten am 1. Januar 2016 einige Änderungen in Kraft, welche auch einen Einfluss auf die Direkten Bundessteuern haben. Bei den Berufsauslagen können die notwendigen Fahrkosten zwischen der Wohn- und Arbeitsstätte nämlich nur noch bis zu einem Maximalbetrag von CHF 3'000.00 pro Jahr abgezogen werden. Den Kantonen ist es (aufgrund des geänderten Steuerharmonisierungsgesetzes StHG) grundsätzlich freigestellt, ob sie ebenfalls einen Maximalbetrag für den Arbeitswegkostenabzug einführen wollen oder nicht.

## Immobilien Der Verkaufsprozess

Der Verkaufsprozess beginnt mit dem Entscheid eines Hauseigentümers sein Objekt zu verkaufen. Ein erstes Gespräch mit einem ausgewiesenen Immobilien-Fachmann klärt erste Fragen: Welcher Preis ist zu erwarten? Innert welcher Frist kann ein Verkauf abgewickelt werden?

Der Preis eines Objektes entsteht wie bei anderen Gütern auch aus der Übereinstimmung von Angebot und Nachfrage. Wer sich täglich im Markt bewegt, kennt sein aktuelles Verhalten und berät den Hauseigentümer korrekt. Ein zu ehrgeiziges Preisziel lässt Verkaufsobjekte lange im Angebot verharren. Dadurch erwecken die Objekte den Eindruck der Unverkäuflichkeit.

Die behutsame Abklärung im Gespräch mit der Verkäuferschaft bildet eine wichtige Grundlage für das Objektverständnis. Bei älteren Objekten werden mittels Machbarkeitsstudien Entwicklungspotenzial und Einschränkungen abgeklärt. Hier kann eine Zusammenarbeit mit einem Architekten wertvolle Informationen liefern. Ist das Produkt definiert, gilt es die passende Zielgruppe und die damit verbundenen Marketinginstrumente zu bestimmen. Eine gepflegte, informative Dokumentation mit ansprechendem Text und Bildmaterial weckt das Interesse von Kaufwilligen. Mit Unterlagen zum Objekt (Grundbuchauszug, Katasterplan und Gebäudeversicherungsausweis) und einer Objektbegehung wird das Datenpaket für den Kaufinteressenten abgerundet.

Äussert sich der Kaufinteressent nun in Form einer schriftlichen Kaufabsichtserklärung, werden Angebotshöhe und Finanzierungsnachweis eingefordert. Damit wird sichergestellt, dass der Kaufinteressent seine finanzielle Situation abgeklärt hat und gewährleistet ist, dass er das Objekt auch wirklich erwerben kann.

Sobald die Verkäuferschaft sich mit dem Angebot des Kaufinteressenten einverstanden erklärt, wird eine Reservationsvereinbarung getroffen mit der eine Anzahlung einhergeht. Dieses Verfahren gewährleistet die entschiedene Absicht des Interessenten zum Kauf und sichert die Mittel zur Beauftragung des Notariats mit der Aufsetzung des Kaufvertragsentwurfes. Gleichzeitig wird das Steueramt um Berechnung der Grundstückgewinnsteuer angefragt, die als separater Betrag im Kaufvertrag erwähnt und direkt auf das Konto des Steueramts bezahlt wird.

In Zusammenarbeit mit der Mandantschaft werden die detaillierten Vertragsbestimmungen definiert. An dieser Stelle ist die Kenntnis von rechtlichen Belangen unumgänglich, um über die volle Tragweite dieser Normen im Bild zu sein. Ziel soll es sein, die Vertragsbestimmungen im Sinne des Mandanten zu formulieren.

Der Beizug eines ausgewiesenen Immobiliensachverständigen zur Abwicklung eines Liegenschaftenverkaufs lohnt sich also in vielfacher Weise: er kennt den Markt und die Marktteilnehmer, er bewertet das Potenzial eines Objektes, verhandelt sachlich mit Kaufinteressenten, prüft deren finanzielle Situation, organisiert das Notariats- und Vertragswesen und begleitet die Parteien schliesslich aufs Grundbuchamt um das Geschäft abzuschliessen.



## Kundenportrait Wälti & Partner Vermögensverwaltungs AG

### Seit 17 Jahren im Dienste anspruchsvoller Kunden

Nach längerem Auslandsaufenthalt in Kanada und mehrjähriger Tätigkeit bei Schweizer Banken nahm Henry Wälti im Herbst 1998 seine Tätigkeit als bankenunabhängiger Vermögensverwalter und Finanzberater an der Unteren Dorfstrasse 14 in Küssnacht auf. Seine langjährige Erfahrung und die Motivation, Kundinnen und Kunden neutral, partnerschaftlich und langfristig zur Seite zu stehen und Vermögen massgeschneidert und individuell betreuen zu können, bewogen ihn zu diesem Schritt. Die Dienstleistungspalette umfasst die traditionelle, individualisierte Vermögensverwaltung und -beratung, bankenunabhängiges Mentoring in Hypothekfragen, Vorsorgeberatung in Bezug auf eine anstehende Pensionierung und generationenübergreifende Vermögensbetreuung. Weiter findet seit der Finanzkrise das neutrale Beurteilen von selbst- oder bankverwalteten Wertschriftendepots grossen Zuspruch, da viele Investorinnen und Investoren das Dickicht der vielen Fonds und modernen Finanzprodukte nicht mehr vollumfänglich überblicken oder ganz einfach eine Zweitmeinung schätzen. Dies kann auf einmaliger oder regelmässiger Basis erfolgen. Auch für eine Standortbestimmung im Zusammenhang mit der Pensionierung lohnt sich eine Kontaktaufnahme. Den Lesern unseres Forums offeriert Herr Wälti eine kostenlose Depotanalyse oder Erstberatung.

Telefon 044 913 16 50 oder [info@waelti-kuesnacht.ch](mailto:info@waelti-kuesnacht.ch)

## Das neue Rechnungslegungsrecht 2015 – was muss beachtet werden?

Bereits im Newsletter vom Vorjahr (siehe [www.ggm.ch/newsletter](http://www.ggm.ch/newsletter)) haben wir auf die wesentlichen Veränderungen des neuen Gesetzes hingewiesen. Ab 1. 1. 2015 ist nun das neue Rechnungslegungsrecht umzusetzen. Abschlüsse im 2015 müssen nach dem neuen Recht vorgenommen werden. An dieser Stelle fassen wir die Neuerungen nochmals zusammen und weisen auf möglichen Anpassungsbedarf hin.

- Bilanz: Aktiven und Passiven werden im Gesetz definiert. Eine Bilanzierung dieser Positionen ist zwingend erforderlich. Die Bildung von stillen Reserven ist dabei erlaubt.
- Mindestgliederung: Im Gesetz wird die Mindestgliederung von Bilanz und Erfolgsrechnung vorgegeben. Umbenennungen oder Umklassierungen von Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen können notwendig werden.
- Eigenkapital: Das Eigenkapital wird zukünftig nach der Herkunft gruppiert. Damit wurden auch neue Bezeichnungen für Teile des Eigenkapitals eingeführt.
- Bewertung: Das Gesetz führt die Bewertungsgrundsätze auf. Neu müssen Aktiven und Verbindlichkeiten einzeln bewertet werden. Gruppenbewertung ist nur noch bei Gleichartigkeit erlaubt.
- Anhang: Der Anhang sieht verschiedene Änderungen vor und wird umfangreicher ausfallen als bisher.
- Vorjahreszahlen: Die Übergangsregelung kennt eine Wahlmöglichkeit für die Darstellung der Vorjahreszahlen (keine Nennung, Verzicht auf Stetigkeit, Anpassung an die neuen Vorschriften). Ab 2016 sind die Vorjahreszahlen ohne Ausnahme aufzuführen.

Damit die neuen Offenlegungsanforderungen bei der Erstellung des Jahresabschlusses erfüllt werden können, sollten Änderungen in der Buchführung schon ab Januar 2015 wirksam sein. Wir empfehlen in jedem Fall, den aktuellen Kontoplan mit dem vom veb.ch publizierten Kontenrahmen abzustimmen und Umbenennungen, Umklassierungen oder Ergänzungen des Kontenplanes frühzeitig vorzunehmen. Die im Anhang ausweispflichtigen Informationen werden im Obligationenrecht Art. 959c aufgeführt. Wir empfehlen, diese Positionen auf ihre Relevanz für die eigene Unternehmung rechtzeitig zu analysieren. Die Umstellung auf das neue Rechnungslegungsrecht muss aktiv angegangen werden. Wenn die Analyse der Auswirkungen auf die Buchführung der eigenen Unternehmung noch nicht vorgenommen wurde, dann empfehlen wir dies möglichst umgehend in Angriff zu nehmen. Wir beraten und unterstützen Sie gerne individuell zu den für Ihre Gesellschaft notwendigen Anpassungen.



# Immobilien

## Verkaufsmandate

Auszug unserer aktuellen Verkaufsangebote:



### Panorama-Sicht über das Engadin

Freistehendes Wohnhaus mit herrlicher, freier Aussicht auf die Engadiner Bergwelt und den Dorfkern von Samedan. Das 1959 erstellte Haus wurde 1973 renoviert, umgebaut und ergänzt und beinhaltet heute zwei autonome Wohnungen mit separaten Zugängen.

Die Liegenschaft liegt erhoben an absolut ruhiger, sonnenbeschienener Lage.

**VP: CHF 1.95 Mio**



### Einfamilienhaus in Zumikon

Freistehendes Einfamilienhaus an sonniger Südwestlage mit Wintergarten umgeben von einem riesigen grünen Umschwung. Dazu gehört eine grosse Garage, die Platz für 6 Autos bietet und direkt vom Haus zugänglich ist.

**VP: auf Anfrage**



### Freistehendes Einfamilienhaus in Erlenbach

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich an zentraler Lage, nur 5 Gehminuten vom Bahnhof Erlenbach entfernt.

Es verfügt über einen grünen Umschwung sowie eine angebaute Einzelgarage, die direkt vom Haus zugänglich ist.

**VP: auf Anfrage**



### Bauland an erhöhter, zentraler Lage

1431 m<sup>2</sup> Bauland der Zone WG 2.3 mit baulichen Restriktionen

Mit bestehenden Bauten:

- 2-Familienhaus Hauptstrasse 24 - Renovationsobjekt
- Liegenschaft Hauptstrasse 26 - Abbruchobjekt

**VP: CHF 975'000**



### Immobilienuche

Für solvente Kunden suchen wir attraktive Häuser, Villen, Wohnungen, Renditeobjekte und erschlossenes Bauland in den Bezirken Zürich, Meilen, Uster, Pfäffikon, Hinwil und Horgen.

Suchen Sie für Ihre Liegenschaft einen Käufer? Wir freuen uns auf ein Gespräch mit Ihnen.

## Impressum

Satz und Druck: Gonzen Druck AG, 7310 Bad Ragaz. Auflage: «News» 3'000 Exemplare

ggm+partner | Untere Dorfstrasse 14 | CH-8700 Küsnacht ZH  
T +41 44 913 16 16 | F +41 44 913 16 17 | info@ggm.ch | www.ggm.ch

