



Immobilien als Finanzanlage – was muss beachtet werden?

Erfahrungen mit dem Neuen Lohnausweis

Immobilien als Finanzanlage – was muss beachtet werden?



Toni Bättig
dipl. Immobilien-Treuhänder
Immobilien-Bewerter mit eidg. Fachausweis
Schätzungsexperte SEK/SVIT
Truvag Sursee

Immobilien als Anlageobjekte haben aufgrund der Turbulenzen an den Aktienmärkten wieder deutlich an Attraktivität gewonnen. Selbst für Kleinanleger kann ein Mehrfamilienhaus als Renditeobjekt Sinn machen. Dabei muss nicht zwingend ein Neubauobjekt im Fokus stehen. Auch ältere Objekte können durchaus ihren Reiz haben.

Beurteilung der Rendite

Bruttorendite wird oft falsch interpretiert

Ist ein Objekt mit einer hohen Bruttorendite einem solchen mit einer tieferen vorzuziehen? Die Bruttorendite drückt in Prozenten das Verhältnis zwischen Soll-Nettomietzinseinnahmen und Anlagekosten (Kaufpreis) aus. Ein gut unterhaltenes bzw. neueres Mehrfamilienhaus sollte eine Bruttorendite von rund 6.25 % aufweisen.

Wird ein Mehrfamilienhaus mit einer Bruttorendite von 8 % oder mehr angeboten, kann dies z.B. auf einen Sanierungsbedarf hindeuten. Mit anderen Worten: Im Moment wird zwar noch eine gute Rendite erwirtschaftet – das Objekt muss aber bald saniert werden, damit die Erträge nachhaltig gesichert werden können. Eine tiefe Bruttorendite andererseits kann z.B. mit Ausnützungs- oder Landreserven begründet sein, welche noch keinen Ertrag abwerfen.

In der Schweiz bestehen unabhängig vom Zustand der Objekte grosse regionale Unterschiede bei der durchschnittlichen Bruttorendite. Im Kanton Zug erwarten beispielsweise viele Investoren weiterhin eine positive Marktentwicklung. Sie sind daher bereit, hohe Immobilienpreise zu bezahlen und in der Folge eine relativ tiefe Bruttorendite in Kauf zu nehmen. Gerade gegenteilig verhält es sich in Randregionen. Die durchschnittlichen Bruttorenditen bewegen sich dort häufig über 7 %. Dies selbst bei relativ neuen bzw. gut unterhaltenen Objekten. Mögliche Gründe dafür können die Lage, ein hohes Leerstandsrisiko, negative Markttendenzen, etc. sein.

Nettorendite und Eigenkapitalrendite

Für den Kaufentscheid ist die Nettorendite die wichtigere Messgröße. Neben den Mieterrägen berücksichtigt die



Daniel Rölli
Immobilien-Bewerter mit eidg. Fachausweis
Bauführer SBA
Truvag Sursee

Nettorendite nämlich auch die beim Investor periodisch anfallende Kosten (Unterhalts- und Verwaltungskosten, etc.).

Als letzte, aber keinesfalls unwichtige Kennzahl, sei die Eigenkapitalrendite erwähnt (Verhältnis zwischen Reingewinn und eingesetztem Eigenkapital), welche schlussendlich die Performance der getätigten Anlage zum Ausdruck bringt.



Beurteilung des Objektes

Der Investitionsentscheid setzt eine exakte Prüfung des Objektes voraus. Fragen wie:

- Entspricht der Kaufpreis dem tatsächlichen Verkehrswert?
- Sind die Mietzinsen marktgerecht und nachhaltig?
- Besteht Sanierungsbedarf?
- Können die Kosten einer Sanierung auf die Mietzinsen überwälzt werden?
- Wie soll der Kaufpreis optimal finanziert werden?

müssen genau analysiert und beantwortet werden. Gerade die bauliche Zustandsbeurteilung des möglichen Kaufobjektes setzt entsprechende Fachkenntnisse voraus.

Sanierungsbedarf

Im Falle eines Sanierungsbedarfs müssen alle relevanten Fragen im Vorfeld des Kaufes beantwortet werden:

- Wie viel muss sinnvollerweise kurzfristig investiert werden?
- Wie hoch sind die Investitionskosten in den nächsten Jahren?
- Sind die geplanten Investitionen wertvermehrend?
- Gibt es baurechtliche Rahmenbedingungen, welche zu beachten sind?
- Welcher Anteil der Investitionskosten kann auf die Mietzinse überwälzt werden?
- Sind die kalkulierten Mietzinse marktkonform und somit auch erzielbar?
- Ergeben sich steuerliche Vorteile bei einer gestaffelten Sanierung im Vergleich zu einer Totalsanierung?
- Wie sieht das konkrete Vorgehen und die Kommunikation gegenüber der Mieterschaft aus?

Die Auflistung der verschiedenen Fragen macht deutlich, dass es sich um eine komplexe Materie handelt. Die Beantwortung solcher und ähnlicher Fragen sowie die Analyse möglicher baulicher Massnahmen und deren Wirtschaftlichkeit setzen ein umfassendes Know how voraus.

Die Preisvorstellung des Verkäufers kann auf diese Weise im Detail überprüft und das Risiko einer Fehlinvestition auf ein Minimum reduziert werden.

Freude statt Risiko dank professioneller Beratung

Von einem schnellen Kauf einer Renditeliegenschaft raten wir ab. Die Angebote sind im Detail zu prüfen. Eckdaten und Werte sollen dabei nicht einfach übernommen, sondern kritisch hinterfragt und richtig interpretiert werden.

Unser umfassendes Wissen in baulichen, miet- und steuerrechtlichen sowie betriebswirtschaftlichen Fragen hilft Ihnen bei der Entscheidfindung. Lassen Sie sich von unseren Fachleuten beraten – es lohnt sich!

Erfahrungen mit dem Neuen Lohnausweis



Der Kanton Luzern hat bekanntlich den Neuen Lohnausweis (NLA) per 01.01.2008 eingeführt. Daher sind alle Lohnbescheinigungen für das Jahr 2008 mit dem neuen Lohnausweis auszustellen. Wie die Praxis zeigt, sind noch nicht in allen Betrieben die notwendigen Massnahmen umgesetzt worden, beziehungsweise es gibt noch offene Fragen. Mit den nachfolgenden Ausführungen sollen den Verantwortlichen für das Lohn- und Personalwesen Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie die Lohnausweise einfach erstellt werden können, ohne die zulässigen Spesenbezüge der Mitarbeitenden einzuschränken.



Privatanteil Fahrzeug

Obwohl diese Thematik seit mehr als einem Jahrzehnt von der Eidg.

Steuerverwaltung, Abteilung Mehrwertsteuer, eingehend erläutert wird und in sehr vielen MWST-Revisionen zu Aufrechnungen führte, werden diese Vorgaben in der Praxis nach wie vor nicht volumnäßig beachtet. Für sämtliche Mitarbeitenden, die ein Fahrzeug auch privat nutzen können, muss der Privatanteil mit 0.8 % des Kaufpreises pro Monat, mindestens aber CHF 150, abgerechnet werden. Dies gilt für die MWST, die AHV, die Unfallversicherung und letztendlich muss dieser Privatanteil auch im Nettolohn auf dem Lohnausweis enthalten sein. Auf die Abrechnung bzw. Deklaration kann nur verzichtet werden, wenn der Privatgebrauch erheblich eingeschränkt ist.

Spesen

In den Unternehmungen sind bezüglich Spesen oft die verschiedenen Regelungen anzutreffen, die sich über Jahre entwickelt haben. Meistens fehlen klare interne Vorgaben. In den vergangenen Monaten konnten wir in verschiedenen Fällen aufzeigen, dass sich eine systematische Erfassung der Spesen im Betrieb lohnt – und zwar nicht nur wegen des NLA, sondern auch um ein verbindliches und faires Spesenreglement für alle Mitarbeitenden anzuwenden. Dadurch kann auch der administrative Aufwand deutlich

reduziert werden, da die «Zetteliwirtschaft» durch Pauschalregelungen abgelöst wird.

Möglichkeiten von Pauschalentschädigungen

Mittag- und Abendessen

Die pauschale Entschädigung darf maximal CHF 30 pro Mahlzeit betragen. Sofern mehr als 108 Tage im Jahr entschädigt werden, ist zusätzlich das Feld G (Lunchchecks) mit einem X zu kennzeichnen.

Kleinspesen

Diese können in Form einer Tagespauschale von maximal CHF 20 abgegolten werden.

Fahrzeugentschädigung

Für die geschäftliche Benutzung des Privatwagens werden maximal 70 Rappen pro Kilometer vergütet. Oft stellen wir fest, dass die Arbeitgeber nach eigenen Lösungen rund um die Spesenvergütung für das Fahrzeug suchen. Beispielsweise werden eine Benzinkarte zur Verfügung gestellt, Versicherung und Steuern vom Betrieb bezahlt, das Fahrzeug wird privat erworben und im Gegenzug übernimmt das Geschäft den laufenden Aufwand. Solche Lösungen bringen in der Regel keine wesentlichen Vorteile für die Mitarbeitenden. Im Gegenteil, bei den Steuerbehörden und den Sozialversicherungen muss der Nachweis erbracht werden, dass die Vorgaben bezüglich Privatanteil eingehalten werden. Wir empfehlen deshalb, bei der Anschaffung des Fahrzeuges zu entscheiden, ob eine pauschale Kilometerentschädigung in Frage kommt oder ob das Fahrzeug volumnäßig über die Geschäftsbuchhaltung laufen soll unter Abrechnung des Privatanteils.

Die vorerwähnten Spesenpauschalen müssen im Lohnausweis nicht aufgeführt werden. Es genügt im Feld 13.1.1 des Lohnausweises ein Kreuz (X) einzusetzen. Das Gleiche gilt auch für effektive Spesenauslagen gegen Beleg bei:

- Übernachtungsspesen
- Benutzung öffentlicher Transportmittel wie Bahn-, Flugzeug, usw.

Reise- und Repräsentationsspesen

Für leitende Mitarbeitende werden oft auch Pauschalspesen für Reise- und Repräsentation ausbezahlt. Diese Spesen sind unabhängig von der Höhe des Betrages im Lohnausweis betragsmäßig anzugeben (Ziffer 13.2.1).

Ausgewählte Gehaltsnebenleistungen

Die Deklaration der nachstehenden Gehaltsleistungen ist abhängig von der Höhe der Entschädigung:

Art	Pflichtig	Nicht pflichtig
Wohnung	Abzug < ortsüblicher Mietzins	Abzug = ortsüblicher Mietzins
Naturalgeschenke/ Gutscheine	> 500 pro Ereignis	< 500 pro Ereignis
REKA-Checks	> 600 pro Jahr	< 600 pro Jahr
Beiträge an Vereins-/ Clubmitgliedschaften	> 1'000	< 1'000
Zutrittskarten	> 500 pro Ereignis	< 500 pro Ereignis
Lunch-Checks	> 180 pro Monat	
Legende:	> = grösser als	< = kleiner als

Arbeitgeberbeiträge an Versicherungen

Übernimmt der Arbeitgeber die Arbeitnehmerbeiträge (z.B. in der beruflichen Vorsorge), so sind diese in der Ziffer 7

(andere Leistungen) zu deklarieren und werden somit entsprechend im Nettolohn erfasst. Dies gilt auch für Beiträge an Krankenkassen, freie und gebundene Vorsorge (Säule 3a und 3b) sowie Einkäufe in die berufliche Vorsorge.

Bei den vorerwähnten Fällen empfiehlt es sich, solche Beiträge gleich in den Bruttolohn einzurechnen, damit die Abrechnungen mit den Sozialversicherungen korrekt erstellt und die Fehlerquellen bei der Erarbeitung der Lohnausweise minimiert werden können.

Schlussbemerkungen

Viele Unternehmen haben die Chance bereits genutzt, im Zusammenhang mit der Einführung des NLA ihre Spesenregelungen zu überprüfen und diese neu zu definieren. Dadurch kann nicht nur die eigene Administration entlastet, sondern auch gegenüber den Mitarbeitenden Klarheit geschaffen werden. Auch ein von der Kant. Steuerverwaltung genehmigtes Spesenreglement kann wertvolle Dienste leisten. Unsere Fachleute sind Ihnen bei der Ausarbeitung eines Spesenreglements oder der systematischen Erfassung der Spesen gerne behilflich.

Änderungen im GmbH-Recht

Seit dem 01.01.2008 sind das neue GmbH-Recht sowie die Totalrevision der Handelsregisterverordnung in Kraft. Das revidierte Recht wirkt sich auch auf bereits bestehende GmbH's aus.

Die wichtigsten Änderungen im Überblick

- Einmann-GmbH möglich
- nichtwirtschaftlicher Zweck möglich
- keine Begrenzung des Stammkapitals (bisher CHF 2 Mio.)
- Stammkapital von mindestens CHF 20'000 muss neu vollständig einbezahlt sein. Diese Änderung betrifft auch bereits bestehende GmbH's, indem diese ihr Stammkapital bis zum 01.01.2010 voll einzahlen müssen
- Beschränkung der Nachschusspflicht (sofern statutarisch vorgesehen) auf das Doppelte des Nennwertes
- Stammanteile: eine Person kann neu mehrere Stammanteile halten; für die Abtretung ist keine öffentliche Beurkundung mehr nötig, es genügen ein schriftlicher Abtretungsvertrag und der Eintrag im Anteilbuch der Gesellschaft; der Mindestwert wurde von CHF 1'000 auf CHF 100 herabgesetzt

- für Kapitalveränderungen braucht es neu keine Einstimmigkeit mehr, sondern eine 2/3 Mehrheit der vertretenen Stimmen sowie die absolute Mehrheit des gesamten Stammkapitals
- Erwerb eigener Anteile auf 10 % beschränkt
- Aufhebung der jährlichen Meldepflicht beim Handelsregisteramt
- Revisionspflicht (gilt ab dem 1. Geschäftsjahr, welches nach dem 01.01.2008 beginnt): Ist dem Aktienrecht gleichgestellt; in Abhängigkeit von Bilanzsumme, Umsatz und Vollzeitstellen muss die Jahresrechnung entweder ordentlich oder eingeschränkt geprüft werden; ein Verzicht ist unter bestimmten Voraussetzungen (Zustimmung aller Gesellschafter, nicht mehr als 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt) möglich.

Bestimmungen in bisherigen Statuten, welche dem neuen Recht widersprechen, fallen per 31.12.2009 dahin. Wir empfehlen deshalb allen Gesellschaftern von GmbH's, ihre Statuten zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Unsere Fachleute unterstützen Sie gerne dabei.

Reto Näf
dipl. Treuhandexperte
Truvag St. Gallen