

Seite 1

Wert/Preis des Unternehmens

Seite 4

Erbschafts-/Schenkungssteuer

Seite 5

Immobiliarsachenrecht

Beilage

Sozialversicherungs-Kennzahlen

Unternehmensbewertung



Wie viel ist mein Unternehmen wirklich wert?

Vor allem in der Nachfolgeplanung, bei der es darum geht, Optionen im Hinblick auf die spätere Nachfolgeregelung zu erarbeiten, stellt sich rasch einmal die Frage nach dem Unternehmenswert. Natürlich gibt es in der Praxis weitere Situationen, in denen der Unternehmenswert gefragt ist: Kreditbeschaffung, Standortbestimmung, Aufnahme und Ausscheiden von Partnern, Verkauf des Unternehmens, Scheidung, Nachfolgeregelung, Fusion, etc.

Immo-Ecke

Kaufobjekt



5½-Zimmer-Attikawohnung

Waldegg, 6242 Wauwil

Durch die erhöhte Lage der Überbauung erleben Sie eine Traumhafte Fern- und Bergsicht. Auf der grosszügigen Terrasse geniessen Sie den ganzen Tag die Sonne. Die helle und grosszügig konzipierte Wohnung weist einen hohen Ausbaustandard auf und ist bequem mit einem Lift erschlossen. Weitere Information finden Sie unter www.waldegg-wauwil.ch.

Wohnfläche: 154 m²**Baujahr:** 2011 **Kaufpreis:** CHF 780'000**Kontaktperson:** michael.schaerli@truvag.ch**Telefon:** 041 818 77 22

Mietobjekt



4½-Zimmer-Wohnung

Am Dorfbach 2a , 6207 Nottwil

Mitten im Dorf, 5 Minuten von Sempachersee und Bahnhof entfernt. Die grosszügigen, modernen Wohnungen mit Parkettboden verfügen unter anderem über einen eigenen Waschturm in der Wohnung. Neuste Umwelttechnik mit Erdsondenwärmepumpe und Photovoltaikanlage ermöglicht nachhaltiges Wohnen.

Wohnfläche: 124 m²**Baujahr:** 2010**Miete/Monat:** CHF 2'180, inkl. NK**Kontaktperson:** caroline.kurmann@truvag.ch**Telefon:** 041 818 77 22

Weitere Objekte finden Sie auf unserer Website:

www.truvag.ch



Wert und Preis sind nicht das Gleiche

Bei Verkaufsverhandlung wird jeweils auf den Unterschied zwischen Wert und Preis einer Unternehmung hingewiesen. Obwohl diese Frage für Nicht-Fachleute eher eine philosophische zu sein scheint, ist es wichtig, den Unterschied zu kennen.

Der **Wert** einer Unternehmung ist eine rein rechnerische Grösse, welche durch Berechnungen und Schätzungen anhand von betriebswirtschaftlichen Kriterien ermittelt wird. Die Ermittlung eines so genannt objektiven Wertes ist nicht möglich, da bei allen noch so ausgeklügelten Bewertungsmodellen nach wie vor auf Annahmen und Einschätzungen abgestützt werden muss, insbesondere wenn es um die zukünftige Entwicklung des zu bewertenden Unternehmens geht.

Der **Preis** hingegen ist das Ergebnis von manchmal sehr langwierigen Verhandlungen zwischen Käufer und Verkäufer. Für die meisten Unternehmer spielen neben rein finanziellen Aspekten auch emotionale Werte eine wichtige Rolle, wie beispielsweise die Fortführung des eigenen Lebenswerkes. Dabei spielt die Zufriedenheit des Verkäufers mit der sich abzeichnenden Lösung bzw. das beim Verkauf der Unternehmung persönlich empfundene Glück eine wichtige Rolle.

Methoden der Unternehmensbewertung

Die Ermittlung des Unternehmenswertes erfolgt meistens einerseits aufgrund von Zahlen, welche in der Vergangenheit erzielt wurden, und andererseits aufgrund von Planzahlen. Dabei werden verschiedene Methoden angewendet, welche gemäss Theorie grundsätzlich alle zum gleichen Wert führen müssen.

Grundsätzlich werden in der Praxis drei Arten von Bewertungsverfahren unterschieden:

Klassische Bewertungsverfahren

- Substanzwertmethode
- Ertragswertmethode
- Mittelwertmethode

Neuere Bewertungsverfahren

- Discounted Cashflow-Methode (DCF-Methode)
- Economic Value Added (EVA-Modell)

Marktwertanalyse

- Market Multiples (z.B. EBITDA-, EBIT-Multiples)
- Börsenkaptalisierung

Welche nun die richtige Methode ist, darüber sind auch Experten unterschiedlicher Auffassung. Je nach Grösse und Komplexität des Unternehmens ist die eine oder andere Methode angemessen und sinnvoll. Aufgrund der vorhandenen Daten bzw. der Qualität des Zahlenmaterials sind einzelne Methoden nur bei grösseren Unternehmen anwendbar. Bei kleinen und mittleren Unternehmen wird auch heute noch die so genannte Praktikermethode, eine Kombination von Substanz- und Ertragswertmethode, angewendet. Häufig kommt aber auch die DCF-Methode (Discounted Cashflow) zur Anwendung. Insbe-

sondere Investoren oder finanzierende Banken erwarten Unternehmensbewertungen nach der DCF-Methode.

Im Sinne eines kurzen Einblicks werden die Kernelemente ausgewählter Bewertungsverfahren nachfolgend kurz aufgezeigt.

Substanzwertmethode

Bei der Ermittlung des Substanzwertes versucht der Bewerter den betriebswirtschaftlichen Wert der Aktiven und der Passiven zu ermitteln. Dabei werden die meistens nach steuerlichen Grundsätzen erstellten Bilanzen um die stillen Reserven korrigiert (abzüglich latente Steuern). Somit entspricht der Substanzwert dem bereinigten Eigenkapital der Unternehmung bzw. dem in der Vergangenheit geschaffenen Nettovermögen.

Ertragswertmethode

Der Ertragswert stützt sich auf den nachhaltig zu erwirtschaftenden Zukunftsgewinn. Diesen zu ermitteln ist anspruchsvoll. Dazu werden in der Regel die in der Vergangenheit ausgewiesenen Gewinne um die Veränderung der stillen Reserven korrigiert und die ausserordentlichen Positionen eliminiert. Daraus abgeleitet und unter Berücksichtigung der Budgeterwartungen werden die künftigen Gewinne ermittelt. Je nach Datenqualität können die Zahlen der Vergangenheit und jene der Zukunft unterschiedlich gewichtet werden. Der so ermittelte nachhaltige Gewinn wird mit der an das Unternehmen gestellten Renditeforderung (Kapitalisierungszinssatz) kapitalisiert. Der Ertragswert dokumentiert die zukünftige Ertragskraft des Unternehmens und diese ist entscheidend für Tragbarkeitsüberlegungen des Käufers.

Mittelwert- und Praktikermethode

Wie es der Name schon antönt, wird bei der Mittelwertmethode aus dem Substanzwert und dem Ertragswert ein Durchschnitt berechnet. Dabei können Substanzwert und Ertragswert unterschiedlich gewichtet werden. So werden beispielsweise bei der Praktikermethode der Substanzwert einmal und der Ertragswert zweimal gewichtet und das Ganze durch drei dividiert.

Discounted Cashflow-Methode (DCF-Methode)

Bei der DCF-Methode wird ausschliesslich auf Planzahlen abgestellt. Dabei wird versucht, die zukünftigen Geldflüsse (Cashflow) zu ermitteln. Die jährlich frei verfügbaren Cashflows (FCF), welche dem Kapitalgeber/Investor ausgeschüttet werden könnten, werden auf den Bewertungsstichtag abdiskontiert. In der Regel werden FCF für fünf Planjahre sowie ein repräsentativer FCF ab dem sechsten Planjahr im Sinne einer ewigen Rente (Residualwert) definiert. Dabei ist zu beachten, dass der Residualwert zwischen 50 und 80 % des schlussendlich berechneten Unternehmenswertes ausmachen kann. Dies ist ein häufig genannter Kritikpunkt bei der Anwendung der DCF-Methode.

Zinssatz

Dem Kapitalisierungszinssatz bzw. Kapitalkostensatz und dem Diskontsatz kommt eine entscheidende Rolle zu. Beiden gemeinsam ist, dass üblicherweise von einer risikofreien



Verzinsung ausgegangen wird und auf dieser verschiedene Risikozuschläge gemacht werden. Bei einigen dieser Zuschläge können bei KMU's oft nicht rein objektive Kriterien angewendet werden (Personenabhängigkeit, Branchenrisiken, etc.), sondern diese sind abhängig von der subjektiven Einschätzung durch den Bewerter.

Goodwill, immaterielle Werte

Zur Bewertung des so genannten Goodwills von Marken oder Patenten gehen die Meinungen weit auseinander. Grundsätzlich sind aber alle immateriellen Werte im Preis enthalten und entsprechen der Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem Wert der erworbenen Substanz. Die Frage stellt sich nur, wie sich dieser Mehrwert auf die verschiedenen Komponenten wie Kundenstamm, Technologie, etc. aufteilen lässt. Bei sämtlichen ertrags- bzw. Cashflow basierenden Methoden ist der immaterielle Wert enthalten, da immaterielles Vermögen nur so viel wert ist, wie daraus künftig Erträge erwirtschaftet werden können.

Wichtige Werttreiber

Der rechnerisch ermittelte Unternehmenswert wird von folgenden Faktoren massgebend beeinflusst:

- Höhe der zukünftigen Cashflows
- Betriebliches Umlauf- und Anlagevermögen
- Nichtbetriebliche Vermögensteile (die nicht betriebsnotwendige Substanz ist immer separat zu bewerten und am Schluss zum Unternehmenswert dazu zu zählen)
- Fremdfinanzierung (Leverage-Effekt)
- Zinssituation und davon abgeleiteter Kapitalisierungssatz (vgl. grosse Hebelwirkung)

Preisbestimmung

Aufgrund der individuellen Einschätzung der Angemessenheit der Unternehmensbewertung und der preisbeeinflussenden Faktoren ermitteln sowohl Verkäufer wie auch Käufer den für sie als fair empfundenen Unternehmenspreis. Dass in der Anfangsphase der Verhandlungen die Preisvorstellungen von Käufer und Verkäufer meist weit auseinander liegen, ist eigentlich normal und ergibt sich aus der unterschiedlichen Gewichtung und Einschätzung dieser Faktoren.

Wichtige Preistreiber

Verschiedene Faktoren können die Preisbildung massgebend beeinflussen:

- Position des Unternehmens auf der Lebenszykluskurve (innovative Produkte/Dienstleistungen, Umsatz-/Gewinnwachstum, Marktposition und Auftragspotenziale, Substitutionsprodukte, bevorstehender Technologieschub, etc.)
- Selbständigkeit/Leistungsfähigkeit von Kader und Mitarbeitenden und Stand der Unternehmensorganisation
- Situation des Verkäufers (Finanz- und Liquiditätsslage, zeitliche Verhältnisse, Verkaufszwang?)
- Situation des Käufers (finanzielle Verhältnisse, Strategie und erwartete Synergien, Zukunftsglaube und Risikobereitschaft)
- Emotionale Komponenten (Fortführung Lebenswerk, Standort- und Arbeitsplatzsicherung, etc.)
- Art der Kaufpreiszahlung (z. B. Verkäuferdarlehen als Finanzierungshilfe)
- Gegenseitiges Vertrauen dank offener und transparenter Kommunikation
- Anzahl Kaufinteressenten (Angebot/Nachfrage)

Um schlussendlich die Kaufverhandlungen erfolgreich abschliessen zu können und den gemeinsamen Nenner zu finden, werden preisrelevante Komponenten vertraglich geregelt, wie zum Beispiel die Gewährleistungen, ein Verkäuferdarlehen, die Beteiligung des Verkäufers an zukünftigen Gewinnen (Earn-out-Modell) oder die Weiterbeschäftigung des Verkäufers.

Anspruchsvolle Aufgabe

Die Ermittlung des korrekten Unternehmenswertes und die Bestimmung eines für beide Parteien akzeptablen Preises stellt für alle Beteiligten eine grosse Herausforderung dar. Eine auf Vertrauen basierende, transparente Kommunikation und die hohe Qualität der Informationen gepaart mit der Erfahrung und dem Know how des Bewerterers, sind die Grundlage für einen vom Verkäufer und vom Käufer als fair empfundenen Preis.

Unsere erfahrenen Fachleute beantworten Ihnen gerne die Frage, was Ihr Unternehmen tatsächlich wert ist. Wir unterstützen Sie auch gerne bei der Steigerung des Unternehmenswertes und begleiten Sie professionell beim Verkauf und beim Kauf von Unternehmen.

Autoren:



Michael Heusser
lic.rer.pol., dipl. Wirtschaftsprüfer
Truvag Sursee



René Kaufmann
Betriebsökonom FH, dipl. Wirtschaftsprüfer
Truvag Sursee

Nationale Erbschafts- und Schenkungssteuer-Initiative

Autoren:



Georges Felder
dipl. Treuhandexperte
Inhaber Gemeindeschreiberpatent
Truvag Sursee



Fritz Suter
dipl. Steuerexperte
Inhaber Gemeindeschreiber- und Notariatspatent
Truvag Sursee

Am 16.08.2011 ist auf eidgenössischer Ebene die Unterschriftensammlung für die Volksinitiative «Millionen-Erbchaften besteuern für unsere AHV (Erbschaftssteuerreform)» gestartet worden. Mit dieser Initiative soll eine **nationale Erbschafts- und Schenkungssteuer von 20 %**, voraussichtlich **ab 2016** eingeführt werden. 2/3 der Einnahmen sollen der AHV und 1/3 den Kantonen zufließen. Obwohl das Inkrafttreten der Initiative per 2016 geplant ist, würden **Schenkungen** bereits rückwirkend **ab 01.01.2012 dem Nachlass zugerechnet**.

Heute ist die Erbschafts- oder Schenkungssteuer in den kantonalen Gesetzen geregelt, welche alle auf einer eigenständigen Gesetzgebung beruhen und demzufolge Unterschiede aufweisen. Die **Nachkommen** sind heute in den meisten Kantonen von der Erbschafts- und Schenkungssteuer befreit.

Änderungen bei Annahme der Initiative

Wird die Initiative angenommen, würde der Bund voraussichtlich ab dem 01.01.2016 eine Erbschafts- und Schenkungssteuer von **20 %** erheben. **Nicht besteuert** würde:

- Ein einmaliger **Freibetrag von CHF 2 Mio.** auf der Summe des Nachlasses und aller steuerpflichtigen Schenkungen
- Die Teile des Nachlasses und die Schenkungen, die den **Ehegatten**, dem registrierten Partner/der registrierten Partnerin zugewendet werden
- Die Teile des Nachlasses und die Schenkungen, die einer von der Steuer befreiten juristischen Person zugewendet werden
- Geschenke von höchstens **CHF 20'000 pro Jahr** und beschenkte Person

Die **Nachkommen** sind von dieser Steuer **nicht befreit**. Sind Unternehmen oder landwirtschaftliche Betriebe ein Teil des Nachlasses oder der Schenkung und werden diese danach noch mindestens 10 Jahre weitergeführt, gelten besondere Ermässigungen.

Wird die Initiative von Volk und Ständen angenommen, tritt diese durch die enthaltene Übergangsbestimmung direkt in Kraft und kann nicht mehr auf ihre Verfassungsmässigkeit überprüft werden. Wie erwähnt, ist die rückwirkende Besteuerung von Schenkungen ab 01.01.2012 vorgesehen, sofern diese den Freibetrag von CHF 20'000 pro Jahr und beschenkte Person übersteigt.

Handlungsbedarf?

Die Erfolgchancen dieser Initiative sind schwer abschätzbar. Momentan sind ca. 45'000 der benötigten 100'000 Unterschriften gesammelt und die Frist läuft noch bis 16.02.2013. Zudem haben Volk und Stände in Form einer Abstimmung das letzte Wort.

Sofern Sie ein Nettovermögen von mehr als **CHF 2 Mio.** besitzen und nicht in den Geltungsbereich der potenziellen rückwirkenden Besteuerung **ab 01.01.2012** geraten möchten, sind **Schenkungen an die direkten Nachkommen** noch **im 2011 zu prüfen** und gegebenenfalls zu vollziehen, sofern Sie dies nicht schon im Rahmen der allgemeinen Vermögenssteuerplanung umgesetzt haben. Hier gilt ja schon länger der Grundsatz, dass Vermögen, welches tatsächlich nicht mehr benötigt wird, aus steuerlicher Sicht an die Nachkommen übertragen werden sollte.

Sofern es sich nicht um Grundstücke handelt, sind Schenkungen grundsätzlich formlos möglich. Es empfiehlt sich aber sowohl für den Schenker wie für den Beschenkten, eine Schenkungsvereinbarung gegenseitig zu unterzeichnen.

Steuern sind nicht das einzige Kriterium

Bei Schenkungen an die direkten Nachkommen ist die drohende Erbschaftssteuer nicht das einzige Entscheidungskriterium.

Die persönliche Finanzplanung, bei der die Lebenserwartung sowie der gewünschte Lebensstandard – auch während einer allfälligen Pflegephase – eine wichtige Rolle spielen, und die eigenen Sicherheitsbedürfnisse sind in diesen Entscheidungsprozess einzubeziehen und angemessen zu gewichten.

Gerne stehen wir Ihnen für konkrete Fragen zu den oben erwähnten Ausführungen sowie für die generelle Finanz-, Vorsorge- und Steuerplanung zur Verfügung. Nehmen Sie mit uns Kontakt auf.

Neues Immobiliarsachenrecht

Am 23.09.2011 hat der Bundesrat die vom eidgenössischen Parlament beschlossene Teilrevision des Immobiliarsachenrechts **auf den 01.01.2012** in Kraft gesetzt. Auf diesen Zeitpunkt wird auch die total revidierte Grundbuchverordnung sowie die neue Verordnung über die elektronische öffentliche Beurkundung in Kraft treten.

Die Revision des Immobiliarsachenrechts umfasst aber auch die vereinfachte Abänderbarkeit von Miteigentümerreglementen, die zwingende Eintragung von Anmerkungen und insbesondere einen massiven Ausbau des Schutzes der Bauhandwerker.

Papierloser Register-Schuldbrief als Kernstück

In der Schweiz sind ungefähr 2,5 Millionen Schuldbriefe zur Sicherstellung von Hypothekarforderungen in der Höhe von rund CHF 700 Milliarden im Umlauf. Bis heute müssen sämtliche Schuldbriefe als Wertpapier, sei es als Namen- oder als Inhaberschuldbrief, ausgestellt werden. Entsprechend hoch sind die täglichen Kosten für die Aufbewahrung und den Transfer der Schuldbriefe zwischen Banken, Notaren, Grundbuchämtern sowie Grundeigentümern.

Nur noch im Grundbuch eingetragen

Ab dem 01.01.2012 stellt das Gesetz mit dem Register-Schuldbrief eine neue Schuldbriefart zur Verfügung. Dieser wird nicht mehr als Wertpapier verbrieft, sondern nur noch im Grundbuch eingetragen. Das Pfandrecht entsteht gleichzeitig mit dem Eintrag des Gläubigers im Grundbuch. Entsprechend erfolgt auch die Übertragung des Register-Schuldbriefs durch Löschung des bisherigen und Eintragung des neuen Gläubigers. Dazu notwendig ist einzig eine schriftliche Übertragungserklärung des bisherigen Gläubigers. Abgesehen von den genannten Unterschieden entspricht der Register-Schuldbrief dem bisherigen Papier-Schuldbrief und ist diesem gleichwertig.

Mit dem Register-Schuldbrief wird ein neues, effizientes und sicheres Mittel zur Sicherstellung von Hypothekendarlehen geschaffen. Da kein Wertpapier mehr ausgestellt werden muss, entfallen jegliche Aufbewahrungs- und Transferkosten. Ausserdem wird das Verlustrisiko eliminiert. Entsprechend besteht für den Grundeigentümer beim Register-Schuldbrief auch nicht die latente Gefahr eines kostspieligen Kraftloserklärungsverfahrens, wie es zwingend bei verloren gegangenen Papier-Schuldbriefen durchzuführen ist.

Die Einführung des Register-Schuldbriefs hat keinen Einfluss auf die Gültigkeit der bestehenden Papier-Schuldbriefe. Diese werden auch nach dem 01.01.2012 gültig Hypotheken

absichern. Es können auch weiterhin Papier-Schuldbriefe errichtet werden. Aufgrund der Vorteile des neuen Register-Schuldbriefs werden aber wohl viele Grundeigentümer – und auch die Banken – den Register-Schuldbrief bevorzugen.

Umwandlung jederzeit möglich

Papier-Schuldbriefe können jederzeit in Register-Schuldbriefe umgewandelt werden und umgekehrt. Die Umwandlung muss grundsätzlich durch eine Urkundsperson öffentlich beurkundet werden.

Dies gilt nicht für Papier-Schuldbriefe, die vor dem 01.01.2012 errichtet wurden. Diese können in einem vereinfachten Verfahren umgewandelt werden. Dafür braucht es einzig eine schriftliche Erklärung des Grundeigentümers und des berechtigten Gläubigers sowie die Vorlage des bestehenden Papier-Schuldbriefs. Dieser wird beim Eintrag des Register-Pfandrechts durch das Grundbuchamt vernichtet.

Erst bei Anpassung umwandeln

Für die Grundeigentümer besteht jedoch kein Grund, die Umwandlung von bestehenden Papier-Schuldbriefen sofort vorzunehmen. Sinnvoller ist es – mitunter auch aus Kostengründen – mit dieser Umwandlung zuzuwarten, bis die bestehenden Schuldbriefe aufgrund einer anderen Anpassung (z. B. Wechsel des Gläubigers oder Erhöhung der Pfandsumme) ohnehin bearbeitet werden müssen. Auch die Banken werden bis auf Weiteres mit einer Massenumwandlung aller bei ihnen hinterlegten Papier-Schuldbriefe zuwarten und ihren Hypothekarkunden nur eine sukzessive Umwandlung bei der nächsten grundbuchlichen Bearbeitung empfehlen. Die Grundeigentümer müssen somit im Moment keine Vorkehrungen treffen, sich aber bewusst sein, dass ihnen mit dem Register-Schuldbrief bei der Errichtung und Abänderung von Schuldbriefen eine neue, effiziente und sichere Pfandrechtsart zur Verfügung steht.

Wenn Sie Fragen haben, stehen Ihnen die Truvag-Fachleute gerne für ein beratendes Gespräch zur Verfügung.

Autor:



Peter Saner
lic. iur.
Truvag Sursee

Photovoltaik und steuerliche Abzugsmöglichkeiten

Die Förderung von erneuerbaren Energien und der Energieeffizienz ist hochaktuell. Daher erläutern wir die Investitionen in die Photovoltaik aus steuerrechtlicher Sicht. Die Überlegungen gelten aber für alle Investitionen in erneuerbare Energien, wie Sonnenenergie, Geothermie, mit oder ohne Wärmepumpen nutzbare Umgebungswärme, Windenergie und Biomasse (inkl. Holz oder Biogas).

Grundsatz

Befindet sich die Liegenschaft im Geschäftsvermögen, gelten die allgemeinen handels- und steuerrechtlichen Vorschriften, weshalb unsere Ausführungen sich lediglich auf Liegenschaften im Privatvermögen beziehen.

Investitionen in Erd- oder Luftwärmepumpen, in Pellet-Heizungen und dergleichen, auch Investitionen in solare Warmwasseranlagen, solare Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen, können von den steuerbaren Einkünften abgezogen werden.

Neubauten / bestehende Bauten

Ein Abzug von energiesparenden Investitionen ist nur möglich beim Ersatz von veralteten sowie bei der erstmaligen Anbringung von neuen Anlagen bei bestehenden Gebäuden. Bei Neubauten oder Totalsanierungen handelt es sich um nicht abzugsfähige Anlagekosten. Die Grenze zwischen einer neuen und einer bestehenden Baute variiert von Kanton zu Kanton und liegt zwischen zwei (Kanton St. Gallen) und fünf Jahren.

Anfallende Erträge

Entschädigungen aus der kostendeckenden Einspeisevergütung (KEV) resp. aus der Direktvermarktung oder durch Überlassung von Liegenschaftsteilen für den Betrieb einer Solaranlage stellen grundsätzlich steuerbares Einkommen aus unbeweglichem Vermögen dar. Soweit die Energieerzeugung zeitgleich den Eigenbedarf nicht übersteigt, kann auf die Aufrechnung eines Ertrages verzichtet werden. Besteht ein Zähler für den Bezug und einer für die Rücklieferung der Energie, handelt es sich nicht um eine Eigenbedarfsanlage und der Ertrag ist zu versteuern.

Befindet sich die Anlage im Besitz eines Netzbetreibers und wird lediglich eine Wand- oder Dachfläche überlassen, stellen die Erträge Mieteinnahmen dar.

Subventionen

Einmalige Subventionen/Förderbeiträge werden als Minderung der entstandenen Auslagen angesehen und sind von den Investitionskosten in Abzug zu bringen.

Fazit

Im Nachgang zur Abschaffung der Dumontpraxis per 01.01.2010 wurde auch die Einschränkung aufgehoben, wonach energiesparende Massnahmen in den ersten fünf Jahren nach Anschaffung der Liegenschaft nur zu 50% abziehbar sind. Aus steuerlicher Sicht spricht daher nichts gegen energetische Sanierungen. Mit einer geschickten Planung kann sogar eine erhebliche Steuerentlastung erzielt werden.

Autor:



Reto Zellweger
Betriebsökonom FH
dipl. Wirtschaftsprüfer
zugelassener Revisionsexperte
Truvag St. Gallen