

**Elmar Birgelen Zollikon**  
Treuhandbüro

Seestrasse 121  
8702 Zollikon

+41 44 391 47 10  
+41 44 391 47 81  
info@birgelen-treuhand.ch  
www.birgelen-treuhand.ch

Mitglied TREUHAND | SUISSE  
Membre FIDUCIAIRE | SUISSE  
Membro FIDUCIARI | SUISSE

Mitglied TREUHAND + KAMMER  
Membre CHAMBRE + FIDUCIAIRE  
Membro CAMERA + FIDUCIARIA



**Meierhofer**  
Immobilien-Treuhand AG  
Elmar Birgelen  
dipl. Treuhandexperte

Bergstrasse 195  
Postfach 324  
8707 Uetikon am See

+41 44 920 34 24  
+41 44 920 44 85  
info@meierhofer-treuhand.ch  
www.meierhofer-treuhand.ch



Schweizerischer Verband  
der Immobilienwirtschaft

(Fortsetzung von Seite 3)

Zu Recht, wie nun das Bundesgericht bestätigt hat. Laut den Richtern in Lausanne darf der sogenannte Unternutzungsabzug nur in eigentlichen Härtefällen vor allem im Alter gewährt werden. Sowieso ausgeschlossen sei der Abzug bei Zweit- oder Ferienwohnungen.

Eine Unternutzung liege im Modellfall etwa dann vor, wenn die Kinder ausgezogen seien oder ein Ehegatte sterbe. Das Problem von überdimensioniertem Wohnraum im Alter stelle sich vor allem bei voll eigenfinanzierten Häusern, wenn bei gleichem oder tieferem Einkommen der Eigenmietwert marktbedingt steige.

Hier könne es zu einem Härtefall kommen, falls ein solcher Eigentümer gezwungen sein könnte, ohne Gewährung des Unternutzungsabzuges sein Haus oder seine Woh-

nung verkaufen zu müssen. Der Abzug setze weiter voraus, dass einzelne Räume tatsächlich und dauernd nicht benutzt würden.

Dabei sei davon auszugehen, dass gutsituierte Personen in der Regel höhere Erwartungen an den Wohnkomfort hätten und deshalb mehr Räume beanspruchen würden als Leute mit schmalen Geldbeutel. Schliesslich müsse der Abzug dann verwehrt werden, wenn jemand von Anfang an eine zu grosse Liegenschaft kaufe.

Das gelte für Neuerwerber selbst dann, wenn sich etwa ein Kinderwunsch nicht verwirkliche. Bei Beachtung dieser Grundsätze sei der Abzug im konkreten Fall zu Recht verwehrt worden. Für die kantonalen Steuern kennen nur wenige Kantone eine entsprechende Abzugsmöglichkeit, darunter etwa Zürich.

Quellenangabe: Jusletter, 21.09.2009

## Wer sind wir - Was wollen wir?

Unser Treuhandbüro wurde 1949 durch Wolfgang Birgelen gegründet. Das Angebot umfasste von Anfang an die Bereiche der kaufmännischen Betreuung kleinerer bis mittlerer Unternehmen einschliesslich die Sanierung.

Mit der Übernahme des Geschäftes im Jahre 1968 durch Elmar Birgelen wurde dieses Angebot ergänzt und laufend weiter ausgebaut, sodass wir heute in der Lage sind, unserer Kundschaft eine umfassende, professionelle,

zielgerichtete Beratung und Auftragsausführung anzubieten.

Seit der Übernahme der Meierhofer Immobilien-Treuhand AG konnten wir unsere Angebotspalette erweitern und sind seither in der Lage, Ihnen ebenfalls Dienstleistungen im Bereich der Liegenschaftenverwaltung anzubieten.

Dabei sind wir flexibel und erarbeiten innovative Lösungen. Fordern Sie uns zu Höchstleistungen!

## Was bieten wir Ihnen?

### Steuern

- ✓ Steuerberatung
- ✓ Steuererklärungen für natürliche und juristische Personen
- ✓ Vertretung in Steuer-sachen

### Unternehmens-beratungen

- ✓ Firmengründungen
- ✓ Firmenliquidationen
- ✓ Unternehmens-sanierungen

### Beratungen & allgemeine Treuhandfunktionen

- ✓ Verträge
- ✓ Administration
- ✓ Domizilstelle

### Buchhaltungen & Revisionen

- ✓ Einrichten und Erstellen der Grundlagen für die Buchhaltung
- ✓ Führung der Buchhaltung
- ✓ Abschlüsse
- ✓ MWST-Abrechnungen
- ✓ Revisionen
- ✓ Finanzplanung

### Inkasso

- ✓ Einzug von Forderungen
- ✓ Bewirtschaftung von Ver-lustscheinen
- ✓ Durchführung von Boni-tätsprüfungen

### Erbschafts-angelegenheiten

- ✓ Nachlassregelungen
- ✓ Nachlassliquidationen
- ✓ Erbrechtsfragen
- ✓ Vertretung in Erbsachen

### Personaladministration

- ✓ Monatliche Salär- verarbeitungen mit Abrechnungen
- ✓ Auswertungen
- ✓ Sozialversicherungsab- rechnungen
- ✓ Lohnausweise

### Liegenschaften

- ✓ Beratung
- ✓ Verwaltung
- ✓ Verkauf

Sollte das von Ihnen gesuchte Fachgebiet nicht aufgeführt sein, schildern Sie uns bitte Ihre Bedürfnisse. Gerne unterbreiten wir Ihnen einen Lösungsvorschlag.

# Elmar Birgelen Zollikon

## Treuhandbüro

### INFORMATIONEN - BULLETIN

#### IN DIESER AUSGABE:

Editorial - von Elmar Birgelen	1
Liegenschaftsbewertungen	2
AHV-Pflicht bei Früh-pensionierten	2
Mehrwertsteuergesetz 2010	3

Abzug beim Eigenmietwert nur in Härtefällen (Fortsetzung)	4
Wer sind wir - Was wollen wir?	4
Was bieten wir Ihnen?	4

## Editorial - von Elmar Birgelen

Liebe Leserin, lieber Leser

Abschied von Amerika. So lautet der Titel des Anlagekommentars Nr. 265 vom 24. August 2009 der „Wegelin & Co. Privatbankiers“.

Ich habe dazu zwei Feststellungen:

1. Neben der Wegelin & Co. AG in St. Gallen gibt es im Handelsregister etliche Zweigniederlassungen und einige Kommanditgesellschaften mit ebenso etlichen „unbeschränkt haftenden Gesellschaftern“. Sie sehen also, dass eine Gesellschaftsform für eine Bank durchaus die persönliche Haftung der leitenden Mitarbeiter beinhalten kann. Hut ab vor der „Wegelin & Co. Privatbankiers“. Damit bekommt die Frage der Boni eine ganz andere Dimension. Es geht also; wie in meinem Editorial im Bulletin vom März 2009 beschrieben.
2. Peer Steinbrück von Deutschland und die US-Regierung wettern gegen die ganze Welt. Jedem ist klar, dass sie von den eigenen Problemen im Inland ablenken und die „anderen“ verantwortlich machen wollen. Ob es ihnen letztlich gelingt und ob das der innenpolitischen Problembewältigung dient, bleibe dahingestellt. Der Kommentar von Wegelin zeigt aber, wie vor allem Amerika eine Haltung aufbaut, die heisst: Wir sind die (selbsternannten) Retter der Welt; also sind wir die Herren und ihr (alle anderen) habt zu gehorchen, denn ihr seid entweder Feinde, die man bekämpfen muss oder ihr seid Freunde und dabei ist gemeint „Untertanen“.

Es geht dabei so weit, dass neben den US-Bürgern und den „Green Card Besitzern“, also den Niedergelassenen, sogenannte „US-Persons“ geschaffen oder erkannt wurden. Was heisst das? Neben den bereits hinlänglich bekannten Nachforschungsbemühungen der USA nach in ihrem Lande möglicherweise steuerhinterzogenen Einkommen und Vermögen, gibt es vielerorts eine „Erbschaftssteuer“!

Hierzulande, in Europa und anderen weiten Teilen der Welt knüpft eine Erbschaftssteuer an den Erblasser und dessen letzten Wohnsitz sowie allenfalls an den Ort der gelegenen Sache, z.B. bei Liegenschaften, Betriebsstätten und dergleichen, oder gar an die Erben.

Anders im angelsächsischen und insbesondere im amerikanischen Recht. Dieses kennt keine Pflichtteile und es knüpft daher ihr Recht an den „Estate“, also das hinterlassene Vermögen, ungeachtet wie dieses beschaffen ist. Der blosser Besitz einer Aktie einer amerikanischen Gesellschaft bringt diese Anknüpfung mit sich; der Erblasser war „US-Person“!

Auch ein Student, der sich 31 Tage im Jahr oder 183 Tage im Dreijahresdurchschnitt in den USA aufhält, ist nach deren Definition eine „US-Person“!

Konsequenz daraus ist, dass diese US-Persons aufgrund dieser Anknüpfungen in den USA steuerpflichtig werden und der amerikanischen Steuerbehörde (IRS) die gesamte, weltweite Hinterlassenschaft offenlegen müssen.

Ich glaube, dass wir gut daran tun, unsere Kunden zuerst dahingehend zu untersuchen, ob solche latenten Probleme vorhanden sind. Es ist z.B. vorgekommen, dass eine Schweizerin, die „unglücklicherweise“ mehrere Jahrzehnte in den USA weilte, weil ihr Schweizer Ehemann bei einer Fluggesellschaft arbeitete, nun, nach seinem Tod, in die Schweiz zurückgekehrt ist und von der ZKB eine Kündigungsandrohung erhalten hat, wenn sie nicht alle ihre Vermögenswerte dem US-Finanzamt offenlegt. Zudem wird auch ihre Hinterlassenschaft in den USA der Erbschaftssteuer unterworfen.

Ich würde mich freuen, mit Ihnen diese Themen persönlich zu diskutieren.

Ihr Elmar Birgelen



## Liegenschaftsbewertungen

Die Verkehrswerte von Wohneigentumsobjekten sind seit dem Inkrafttreten der Weisung 2003 teilweise stark gestiegen, in Einzelfällen um fast ein Drittel. Zudem ist die Entwicklung in den einzelnen Regionen sehr unterschiedlich. Der Regierungsrat hat die Weisung über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte nun an die aktuellen Marktverhältnisse angepasst.

Seit der Steuerperiode 2003 gilt die «Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2003». Die heutigen Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum gemäss der Weisung 2003 sind zu tief.

Der Erlass der neuen Weisung 2009 trägt den Preissteigerungen und den regionalen Unterschieden Rechnung. Die Veränderungen gegenüber der Weisung 2003 basieren auf Gutachten, die von Sachverständigen erstellt wurden. Insbesondere werden der kantonale Durchschnittspreis für unbebautes Wohnbauland und der Umrechnungsfaktor zur Ermittlung des Zeitbauwerts der Gebäude an die aktuellen Marktverhältnisse ange-

passt. Da die Mietwerte nicht im gleichen Ausmass wie die Verkehrswerte angestiegen sind, werden sodann die Umrechnungsfaktoren für die Berechnung der Eigenmietwerte reduziert.

Die Eigenmietwerte erhöhen sich im Vergleich zu den bisherigen Werten durchschnittlich um weniger als 10%. Bei den Vermögenssteuerwerten ergibt sich ein durchschnittlicher Anstieg von rund 16%.

Mit dem Erlass der neuen Weisung 2009 werden die steuergesetzlichen Bestimmungen und die Vorgaben des Bundesgerichts eingehalten, nachdem dies bei den Formelwerten gemäss der bisherigen Weisung zunehmend nicht mehr der Fall war. Gesetzmässig sind die Vermögenssteuerwerte, wenn sie sich innerhalb einer Bandbreite von 70% und 100% des Verkehrswertes befinden. Die Eigenmietwerte müssen innerhalb eines Zielkorridors von 60% und 70% des Marktmietzins liegen.

Die neuen Liegenschaftswerte werden den Steuerpflichtigen im Januar 2010 zugestellt und sind erstmals im Kalenderjahr 2010 in der Steuererklärung 2009 einzusetzen.  
Quellenangabe: [www.steuern.ch](http://www.steuern.ch)

## AHV-Pflicht bei Frühpensionierten

Für Frauen liegt das ordentliche Rentenalter bei 64, für Männer bei 65 Jahren. Bis dahin sind Versicherte AHV-beitragspflichtig – auch wenn sie vorzeitig in Pension gehen. Arbeitgebende sollten betroffene Mitarbeitende auf die Beitragspflicht hinweisen.

Jeder fünfte Erwerbstätige in der Schweiz geht bis zu fünf Jahre vor dem ordentlichen Rentenalter in Pension. Dies ergab eine 2008 veröffentlichte Studie des Bundesamts für Statistik. Der Trend zur Frühpensionierung hält auch in der aktuellen wirtschaftlichen Lage an.

Bei vielen Pensionskassen ist der Vorbezug der Altersrente ab 60 Jahren möglich, bei einzelnen bereits ab 58 Jahren. Massgebend ist das Reglement der Vorsorgeeinrichtung. Die AHV-Rente können Frauen ab 62 vorbezogen, Männer ab 63, was allerdings eine lebenslange Kürzung der Rente zur Folge hat.

Ein Vorbezug der Altersrente aus der ersten oder zweiten Säule ändert nichts an der Pflicht, bis zum Erreichen des ordentlichen

Rentenalters AHV-Beiträge zu leisten. Wer die Berufstätigkeit vor dem 64. beziehungsweise 65. Geburtstag aufgibt, ist als Nichterwerbstätiger beitragspflichtig. Die Höhe des Beitrags von Nichterwerbstätigen hängt ab von Renteneinkommen (ohne AHV-Leistungen) und Vermögen. Nichterwerbstätige, deren Ehepartner erwerbstätig ist und den doppelten jährlichen Mindestbeitrag leistet, sind in vielen Fällen von eigenen Beiträgen befreit. Der doppelte Mindestbeitrag liegt aktuell bei CHF 920, was einem Bruttojahreseinkommen von CHF 9'108 entspricht. Eine unverbindliche Berechnung des Jahresbeitrags an die AHV/IV/EO bietet der Online-Rechner der SVA Zürich.

Fehlende Beitragsjahre können zu einer Kürzung der AHV-Rente führen. Deshalb sollten Arbeitgebende ihren Mitarbeitenden, die vorzeitig in Pension gehen, empfehlen, sich an die Ausgleichskasse des Wohnsitzkantons zu wenden. So kann die konkrete Situation geklärt werden.

Quellenangabe: Newsletter 07.2009 SVA Zürich



## IST DAS SCHWEIZER STEUER-SYSTEM FÜR SIE EIN SCHWEIZER TEUER-SYSTEM?

Bei uns sind Sie an der richtigen Adresse, wenn Sie jemanden suchen, der das Schweizer Steuersystem kennt wie seine Westentasche. Wir beraten Sie in allen fiskalischen Fragen, helfen Ihnen, Steuern zu sparen und sind Ihnen bei der Erstellung Ihrer Steuererklärung behilflich. Zudem informieren wir Sie über sämtliche Abzugsmöglichkeiten und füllen für Sie die nötigen Formulare für Einkommen, Vermögen, Grundstückgewinne, Erbschaften oder Schenkungen aus. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ich freue mich auf Sie!  
Elmar Fischer  
Tel. 044 218 63 63  
[www.bankcoop.ch](http://www.bankcoop.ch)



## Mehrwertsteuergesetz 2010

### Das Wichtigste in Kürze

Wie bereits in unserem letzten Bulletin mitgeteilt, tritt am 1. Januar 2010 in der Schweiz das neue Mehrwertsteuergesetz (nMWSTG) in Kraft. Gegenüber dem bisherigen Gesetz aus dem Jahr 2001 (aMWSTG) sind viele Bestimmungen neu formuliert und in anderer Reihenfolge angeordnet. Die drei Steuersätze (7.6%, 3.6% und 2.4%) bleiben vorerst bestehen, die Steuerausnahmen werden leicht ausgedehnt.

### Steuerpflicht

Steuerpflichtige Unternehmen, die Ende Jahr die nach dem neuen Gesetz erforderliche Umsatzgrenze von CHF 100'000 nicht erreichen, können von der Steuerpflicht befreit und aus dem MWST-Register gelöscht werden. Falls eine Unternehmung dies wünscht, muss sie die ESTV bis zum 31. Januar 2010 schriftlich darüber informieren. Erfolgt keine solche Meldung, wird angenommen, dass sie auf die Befreiung von der Steuerpflicht verzichtet. Dies gilt ebenfalls für gegenwärtig steuerpflichtige Sportvereine, gemeinnützige Organisationen sowie Kulturvereine, welche die neu vorgesehene Umsatzgrenze von CHF 150'000 nicht erreichen. Steuerpflichtige Gemeinwesen, deren Umsätze – abzüglich der Umsätze aus Leistungen innerhalb des eigenen Gemeinwesens – Ende Jahr die Umsatzgrenzen von Artikel 12 nMWSTG nicht überschreiten (CHF 25'000 bzw. CHF 100'000), müssen innerhalb derselben Frist die ESTV schriftlich darüber informieren, wenn sie von der Steuerpflicht befreit werden möchten.

### Saldosteuersätze

Wählt eine steuerpflichtige Person die Abrechnung nach Saldosteuersätzen, muss sie diese Methode neu nur noch während mindestens einer Steuerperiode, d.h. einem Jahr, beibehalten (bisher: fünf Jahre). Entscheidet sie sich für die effektive Abrechnungsmethode, kann sie frühestens nach drei Jahren zur

Abrechnung nach Saldosteuersätzen wechseln (bisher: nach fünf Jahren).

Mit Inkrafttreten des neuen Gesetzes wird die ESTV in Absprache mit den betroffenen Branchenverbänden die Saldosteuersätze neu festsetzen. Unabhängig davon erhalten alle steuerpflichtigen Personen die Möglichkeit, ihre Abrechnungsmethode auf den 1. Januar 2010 zu wechseln. In diesem Fall ist bis Ende März 2010 ein schriftliches Gesuch an die ESTV zu richten. Wer die gegenwärtige Abrechnungsmethode beibehalten will, braucht keine weiteren Schritte zu unternehmen.

### Vorsteuerabzug

Das neue Gesetz verfolgt den Grundsatz, dass alle im Rahmen einer unternehmerischen Tätigkeit angefallenen Vorsteuern grundsätzlich abziehbar sein sollen. Daher ist ein Ausschluss von 50% des Vorsteuerabzugs auf den Ausgaben für Verpflegung und Getränke nicht mehr vorgesehen.

### Eigenverbrauch

Mit der Gesetzesreform wird der Eigenverbrauch nur noch in Form einer Korrektur des Vorsteuerabzugs berechnet und bildet somit nicht mehr einen Bestandteil des zur Steuerberechnung massgebenden Umsatzes.

Die wichtigste Änderung betrifft die Abschaffung des baugewerblichen Eigenverbrauchs (auf Eigenleistungen; Art. 9 Abs. 2 aMWSTG). Da solche Eigenleistungen für das Bestehen der Steuerpflicht nicht mehr massgebend sind, können sich Unternehmen aus dem MWST-Register löschen lassen, wenn sie einzig auf Grund des baugewerblichen Eigenverbrauchs steuerpflichtig waren – oder die nach Abzug dieses Eigenverbrauchs die Umsatzgrenze von CHF 100'000 nicht mehr erreichen. Betroffene Unternehmen werden gebeten, dies der ESTV bis zum 31. Januar 2010 mitzuteilen.

## Abzug beim Eigenmietwert nur in Härtefällen

Wer alleine eine übergrosse Liegenschaft bewohnt, kann bei der direkten Bundessteuer nur unter sehr restriktiven Bedingungen einen Abzug beim Eigenmietwert beanspruchen. Laut Bundesgericht soll dies nur in eigentlichen Härtefällen vor allem im Alter möglich sein (Urteil 2C\_87/2009).

Beschwert hatte sich ein Mann aus dem Kan-

ton Thurgau, der von seinem Vater 2006 ein fünfeinhalb-Zimmer-Einfamilienhaus übernommen hatte, das er nun alleine bewohnt. Er machte bei der direkten Bundessteuer einen Abzug vom Eigenmietwert geltend, weil er die Liegenschaft nicht voll ausnutze. Der Abzug wurde ihm verwehrt.

(Fortsetzung auf Seite 4)



## EVERYTHING YOU ALWAYS WANTED TO KNOW ABOUT TAX

If you are looking for someone who knows all the ins and outs of the Swiss tax law, you are at the right address. We will advise you on all fiscal matters, help you to reduce taxes and assist you in filling-in your tax returns. We will inform you of all possible tax deductions and gladly fill-in all forms pertaining to income, assets, capital gains, inheritances and gifts for you. We are very much looking forward to being of assistance to you soon.