

Aktuelle Themen

Kostenentwicklung einer Eigentumswohnung

Gefahr Cyberspace

Steuroptimierung bei selbstgenutzten Liegenschaften

Patientenverfügung und Vorsorgeauftrag

Über uns

Das Clientis Beratungszentrum ist eine gemeinsame Plattform der Clientis Bank Oberuzwil, Brenner Treuhand und K&B Rechtsanwälte.

Haben Sie Fragen zu Ihrer Hypothek oder Geldanlage, planen Sie einen Hausverkauf oder Ihre Pensionierung, möchten Sie Ihre Liebsten finanziell absichern oder eine Firma gründen?

Unsere Experten beraten Sie ganzheitlich, kompetent und persönlich.

Clientis Beratungszentrum

Bahnhofstrasse 82
9240 Uzwil

Tel. 071 955 02 90



www.beratungszentrum-uzwil.ch

info@beratungszentrum-uzwil.ch

Impressum

Die Zeitschrift Clientis Kommentar in einer Auflage von 10 000 Exemplaren.

Copyright:

Wiedergabe von Beiträgen nur mit Genehmigung der Redaktion.

Beratung im Zeitalter der Digitalisierung

Geschätzte Leser,
Die Marktforschungsinstitute und Analysen von Fachhochschulen und Universitäten im In- und Ausland bestätigen, dass der Bankkunde vermehrt digital agiert und der Online-Einkauf und Direktzahlungen via Smartphones rasant zunimmt. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der Clientis Bank Oberuzwil haben diese Entwicklung im Bereich Basisdienstleistungen schon vor einigen Jahren erkannt und die Weichen entsprechend gestellt, damit die Bedürfnisse und Erwartungen der Kunden erfüllt werden können.

Andererseits belegen unsere Mitarbeiter, dass persönliche Kontakte am Bankschalter, in Kundengesprächen, bei Telefon- und Mailanfragen etc. dennoch sehr zahlreich sind und geschätzt werden. Deshalb legen wir grossen Wert auf persönliche Kontakte und freuen uns über jedes Beratungsgespräch.

Wie bereits erwähnt, bestätigen die gut besuchten Veranstaltungen und die hohe Auslastung unserer Kundenberaterinnen und Kundenberater, dass BERATUNG ein Bedürfnis darstellt. Viele Informationen können zwar rund um die Uhr im Internet gegogelt werden, aber die Anfrage bei einer vertrauten Person oder der vertrauten Bank wird nach wie vor geschätzt. Dies ist und bleibt ein spürbares Bedürfnis vieler Leute, die dann auch bereit sind, bspw. für den Arbeitsaufwand einer Pensionsplanung oder Erbteilung die Kosten zu tragen. Mit dem Bankneubau in Oberuzwil nutzt die Clientis Bank Oberuzwil eine weitere Chance, sich weiter auf die Kundenkontakte und Beratung zu fokussieren. Das gesamte Erdgeschoss wird für unsere Kundenberatung ausgestattet. Mit einer 24-h-Zone, zukunftsorientierten Dienstleistungen, modernen Bankschaltern und vier Beratungszimmern stehen wir auch zukünftig für alle Fragen und Dienstleistungen «rund ums Geld» gerne zur Verfügung.

Mit dem Clientis-Kommentar, welcher seit fünf Jahren regelmässig publiziert wird, haben wir mit verschiedenen Fachartikeln auf unsere Kompetenz und diejenige unserer Netzwerkpartner hingewiesen, bspw.:



Adrian Müller, Vorsitzender der Geschäftsleitung, Clientis Bank Oberuzwil

- Der Traum vom Eigenheim – was gilt es zu beachten
- Pensionsplanung – gut vorbereitet in den nächsten Lebensabschnitt
- Anlegern droht eine schleichende Enteignung
- Investieren in Schwellenländer – Demografie, Wirtschaftswachstum als treibende Kräfte
- Immobilie als Anlage
- Erben und vererben – einige praktische Tipps
- Vorsorgeauftrag und Patientenverfügung – Sie bestimmen, was mit Ihnen geschehen soll
- Liegenschaften vererben, verschenken
- Übertragung von Vermögenswerten im Pflegefall
- Unternehmensnachfolge – Vorkehrungen für eine erfolgreiche Übergabe
- Steuern sparen im KMU
- So steigern Sie Ihre Unternehmensfitness
- Die richtige Risikoversorge – eine Investition in die Zukunft
- Unterversicherung kann teuer werden

Diese und weitere persönliche Themen wie beispielsweise «Sicherheit im Strassenverkehr» oder «wie verbessere ich mein Golfspiel» nutzen wir immer wieder als Gelegenheit für eine öffentliche Veranstaltung, wo wir mit eigenen und externen Referenten den Besuchern Informationen weitergeben und so einen Mehrwert schaffen wollen. Die Veranstaltungen finden jeweils im Clientis Beratungszentrum im Mühlehof in Uzwil oder im Café Keller's verwöhnt in Flawil statt und geniessen eine grosse Beliebtheit bei Kunden und Nichtkunden.

Langfristige Entwicklung der Betriebs-, Unterhalts- und Sanierungskosten einer Eigentumswohnung

Die Beliebtheit von Stockwerkeigentum nimmt in der Schweizer Bevölkerung nach wie vor stark zu. So bewohnen hierzulande fast 30 % aller Wohneigentümer Stockwerkeigentum. Ein Grossteil davon hat in den vergangenen zehn Jahren eine Eigentumswohnung erworben. Dabei wird den langfristig anfallenden Unterhaltskosten meist wenig oder gar keine Beachtung geschenkt. Dieser Beitrag zeigt Ihnen auf, wie Sie langfristig Freude an Ihrer Eigentumswohnung haben, sei es als Bewohner oder Vermieter.



Beschreibung Bild: Die Bauteile eines Gebäudes weisen unterschiedliche Lebensdauern auf.

Stockwerkeigentum – die perfekte Wohnform

Die hohen Baulandpreise verunmöglichen vielen Familien den Traum vom Einfamilienhaus. Wer trotzdem seine eigenen vier Wände besitzen möchte, findet sich als Käufer einer Eigentumswohnung wieder. Jährlich werden schweizweit 15 000 neue Stockwerkeinheiten in Form von Eigentumswohnungen erstellt und veräussert. Die Beliebtheit dieser Wohnform liegt auf der Hand. Die wichtigsten Motive, Wohneigentum zu erwerben, sind der Kostenvorteil, die Unabhängigkeit und die Vermögenslage. Die beiden letztgenannten sind jedoch durch das Stockwerkeigentum nicht nachhaltig gestützt, was ein grosses, aber oft vernachlässigtes Problem darstellt – die Kosten für die Erneuerung und Sanierung sind nicht gesichert. Ebenfalls vorteilhaft ist, dass der Gebäudeunterhalt inklusive derjeniger der Umgebung

mit den andern Bewohnern des Gebäudes geteilt werden kann. Hinzu kommt die hohe Flexibilität; man kann die Wohnung, ohne besondere Vorkehrungen treffen zu müssen, für Ferien etc. verlassen. Falls einem der Standort nicht gefällt oder die privaten Umstände einen Umzug erzwingen, lässt sich eine Wohnung leicht vermieten oder veräussern.

Der Schein trägt

Für viele Käufer von Stockwerkeigentum ist der Kauf ein emotionaler Entscheid. Die Vorfreude auf das neue Heim überwiegt und sobald der Einzug erfolgt ist, möchte man das Wohnen in vollen Zügen geniessen. Vor dem Kauf ist man beschäftigt mit der Bemusterung von Küche, Nasszellen, Bodenbelägen etc., gleichzeitig muss die Finanzierung bei der Bank geprüft werden, es gilt den Bezug zu organisieren etc. Die langfristigen Kosten spielen in diesem Prozess meist eine untergeordnete Rolle. Durch die zurzeit tiefe Hypothekarfinanzierung entsteht der Eindruck, STWE sei ein Schnäppchen. Gerne vergessen werden dabei die zusätzlich anfallenden Bewirtschaftungs- und Verwaltungsaufwände, die Rückstellungen im Erneuerungsfonds sowie Kosten für Sanierungen innerhalb der Woh-

nung. Die Kostenwahrheit wirkt der Marktüberhitzung entgegen. Wer eine Eigentumswohnung kauft, sollte sich bewusst sein, dass über 75 % der Gebäudekosten gemeinschaftliche Gebäudeteile sind, deren Instandhaltung durch die Gemeinschaft erfolgen muss.



Betriebskosten

Die Betriebskosten werden durch die Verwaltung meist quartalsweise eingefordert. Die Höhe der Kosten kann variieren, da diese abhängig sind von der Wohnungsgrösse sowie vom jeweiligen Benutzerverhalten. Für eine durchschnittliche 4,5-Zimmer-Wohnung in einer Liegenschaft mit sieben bis neun Parteien belaufen sich diese auf rund Fr. 450.00 monatlich. (Alter des Gebäudes sehr relevant!)

Mit welchen Kosten ist zu rechnen?

Wir unterteilen die langfristigen Kosten in drei Kostengruppen. Nachfolgend sind einige konkrete Beispiele kategorisiert dargestellt:

Betriebskosten	Unterhaltskosten	Sanierungskosten
Heizkosten (Gas/Strom/Öl)	Anschaffung Türschliesser	Fassadensanierung
Wasser	Neubepflanzung Rabatten	Ersatz Fenster
Versicherungen	Überprüfung Flachdach	Dachsanierung
Personenaufzug/Lift	Anstrich Treppenhaus	Personenaufzug
Verwaltung	Ersatz Aussenbeleuchtung	Ersatz technischer Anlagen
Hauswartung	Dachkontrolle	Erneuerung Leitungen
Zählerablesung	Liftreparatur	Ersatz Tiefgaragentor

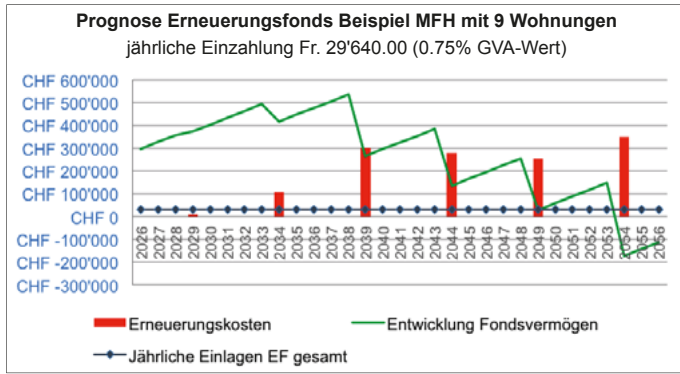


Diagramm 1: Bei einer jährlichen Rückstellung von Fr. 29 640.00 lassen sich die anfallenden Sanierungskosten zu einem grossen Teil decken. Die CHF 29 640.00.- sind 0,75% des GVA-Wertes. Bei diesem Beispiel liegt der Gebäudeversicherungswert des Mehrfamilienhauses bei CHF 3 952 000.00. Diese Angaben stammen aus einem effektiven Objekt.

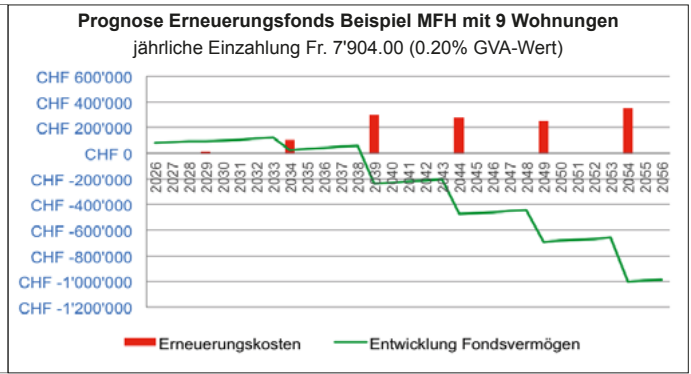


Diagramm 2: Bei einer jährlichen Rückstellung von Fr. 7 904.00 entsteht eine Finanzierungslücke von knapp Fr. 1 Mio.

Unterhaltskosten

Die Unterhaltskosten sind unregelmässig anfallende Kosten, die durch einen Fachmann erledigt werden müssen. Meist sind diese Kosten überschaubar. Die Notwendigkeit der Arbeiten wird an der jährlichen Stockwerkeigentümersammlung besprochen. Spart man bei den Unterhaltsarbeiten, so schlägt sich dies längerfristig in rascher wiederkehrenden Sanierungskosten nieder.

Sanierungskosten

Unter Sanierungskosten verstehen wir planbare, langfristige Erneuerungen, die meist kostenintensiv sind und eine detaillierte Planung voraussetzen. Jedes Bauteil eines Gebäudes verfügt über eine beschränkte Lebensdauer. Entsprechend ist es notwendig, von Beginn weg Rückstellungen zu bilden, damit zu gegebener Zeit die für eine Sanierung notwendigen Mittel vorhanden sind.

Unter Sanierung verstehen wir reine wert-erhaltende Massnahmen. Sanierungen werden meist mit Rückstellungen im Erneuerungsfonds finanziert.

Unterhalts- und Erneuerungsplanung

Es ist existenziell, dass auch bei einem Neubau von Beginn an eine langfristige Unterhalts- und Erneuerungsplanung erstellt wird. Vor allem grosszyklische Erneuerungen sind planbar; dies ermöglicht es, den zukünftigen Bedarf an finanziellen Mitteln zu ermitteln. Man ist gut beraten, wenn man bereits von Beginn an mit den Miteigentümern eine Unterhaltsstrategie festlegt. Vor allem in heterogenen Gemeinschaften kann dies eine grosse Herausforderung sein. So wünscht ein Bewohner seiner eigenen Eigentumswohnung eine Erneuerung früher als der Eigentümer, der seine Wohnung als Renditeobjekt vermietet hat.

sikopotenzial: Eine Gesamtsanierung könnte in eine finanzielle Sackgasse führen. Alles muss entsprechend seiner Lebensdauer erneuert werden, denn ein Rückstand bei der Erneuerung belastet die Verkaufsattraktivität der Wohneinheiten. Es gibt vom SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) Lebensdauertabellen, welchen man die voraussichtliche Lebensdauer jedes Bauteils entnehmen kann.

Luzerner Toolbox

Die Hochschule Luzern hat im Rahmen eines Projektes die Luzerner Toolbox entwickelt. Ein zentrales Instrument dieser Toolbox stellt die Erneuerungsterminplanung dar. Mithilfe der Lebensdauern lassen sich die zukünftigen Sanierungskosten ermitteln. Anhand von diesen kann man die notwendigen finanziellen Mittel bemessen und die jährlich erforderliche Einzahlung in den Erneuerungsfonds ermitteln. Mit einer guten Planung schützen Sie als Wohnungseigentümer den Wert Ihres Eigenheims langfristig.



Erneuerungsfonds – notwendiges Übel?

Der Erneuerungsfonds gilt als das zentrale Steuerelement im Zusammenhang mit Sanierungen. Um für den Fall von Renovationsarbeiten vorsorgen zu können und um eine gleichmässige Belastung für derartige Ausgaben herbeizuführen, empfiehlt sich die Schaffung eines Erneuerungsfonds. Das Gesetz sieht dies nicht zwingend vor, aus praktischen Gründen ist dies jedenfalls sinnvoll. Die Erfahrung zeigt, dass sich in einem Erneuerungsfonds meist zu wenig Kapital befindet, um die anfallenden Kosten zu decken und die Stockwerkeigentümer somit gezwungen sind, zusätzliche Gelder beizusteuern. In der Regel reichen die Mittel zwar für den Unterhalt, nicht aber für die Sanierung und Erneuerung, die nach 30 bis 50 Jahren unweigerlich ansteht. Dies birgt ein hohes Ri-

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne unterstützen Sie die Immobilienbewirtschaftler der VID AG in der Kostenplanung Ihres Mehrfamilienhauses. Mithilfe der Erneuerungsterminplanung zeigen wir Ihnen die zukünftigen Kosten auf, und ermitteln in Zusammenarbeit die optimalen jährlichen Rückstellungen.

Cornelia Stadler, dipl. Immobilienreuhänderin, und Gabriel Walzthöny, Betriebsökonom FH, stehen Ihnen gerne für Fragen zur Verfügung.
071 955 40 30 oder info@vid-ag.ch

Die grosse Gefahr aus dem Cyberspace

Hackerangriffe auf Unternehmen können enorme Schäden verursachen. Deshalb versichern sich immer mehr Unternehmen gegen Cyberrisiken – auch KMU.

Nachdem sie die Server des Unterhaltungskonzerns Sony geknackt hatten, stellten Unbekannte 2014 pikante Informationen und sogar unveröffentlichte Filme ins Netz. Noch grössere Schlagzeilen machte der Angriff auf Ashley Madison in diesem Jahr. Dem weltweit operierenden Seitensprung-Portal droht eine Flut von Sammelklagen; allein bei jener in Kanada geht es um eine Schadenersatzforderung von einer halben Milliarde Dollar. Die Kläger argumentieren, die 36 Millionen Profile bei Ashley Madison hätten nur gehackt werden können, weil das Portal die Sicherheit vernachlässigt habe. Diese spektakulären



v. l. n. r. Rolf Sulger, Rico Fuchs, Evilina Tanner und Ralf Unternährer

Beispiele zeigen: Die Informations- und Kommunikationstechnologien (ICT) setzen die Wirtschaft neuen und beträchtlichen Risiken aus.

Wenige Fakten, hohe Schäden

Im Netz drohen Viren, Schadsoftware, Kreditkartenbetrug und Datenklau – und damit Betriebsunterbrechungen, Wettbewerbsnachteile oder auch Schadenersatzklagen. Zudem sind erhöhte Investitionen in Hard- und Software nötig. Das Technikportal Futurezone weiss, dass sich Cyberkriminelle durchschnittlich 211 Tage im IT-System ihrer Opfer tummeln können, bis sie entdeckt werden. Kaum ein Unternehmen will darüber sprechen, wenn es Opfer von Hackern wurde, weil der Reputationsschaden dann beträchtlich sein könnte. Experten gehen deshalb davon aus, dass nur ein kleiner Bruchteil der Cyberattacken ans Licht kommt. Dennoch wurden 2014 weltweit 43 Millionen Cyberattacken gemeldet, die über

500 Millionen Personen direkt oder indirekt betrafen. Nach neuesten Schätzungen richten Hacker allein in der Schweizer Wirtschaft einen Schaden von 370 Millionen Franken an.

Fachleute raten zu Versicherungen

Auch wenn vieles unentdeckt bleibt, ist eines sicher: Hackerangriffe haben in den letzten Jahren beständig zugenommen, und die Zahl der Unternehmen, die Opfer von Hackerangriffen werden, steigt auch in Zukunft. Denn Hacker sind längst nicht nur verschrobene Einzeltäter; Cyberkriminalität wird heute als organisiertes Verbrechen von einflussreichen Hintermännern gelenkt. Fachleute raten deshalb Unternehmen jeder Grösse und aller Wirtschaftszweige zu besonderen Versicherungen gegen Cyberrisiken. Gerade KMU sind für Kriminelle im Netz oft leichte Opfer. Dennoch hat sich einer aktuellen Erhebung zufolge in Europa erst ein Drittel aller Unternehmen gegen Cyberrisiken versichert.

Die AXA ist Pionierin

Als eine der ersten Versicherer in der Schweiz bietet die AXA seit April 2015 eine Police gegen Cyberrisiken an. Im Schadenfall gleicht die AXA Umsatzeinbussen aus, sie übernimmt die Kosten für die Wiederherstellung von Betriebssystemen, Anwenderprogrammen und Daten – und sie wehrt ungerechtfertigte Haftpflichtansprüche von Dritten ab. Zu den Leistungen zählen auch Sicherheitschecks und Beratungen über Cyberrisiken.

Die Cyberversicherung der AXA bietet nicht nur Versicherungsschutz für Unternehmen an, sondern auch Privatpersonen können sich gegen Cyberangriffe absichern. Dieses Zusatzmodul zur Privatrechtsschutz- oder Hausratsversicherung schützt Sie bei Streitigkeiten als privater Internetbenutzer, zum Beispiel bei Kreditkartenmissbrauch, persönlichkeitsverletzenden Einträgen, Identitätsmissbrauch und bei Verletzung von Urheberrechten durch Downloads.



Hacken vor Publikum

Damit die Zahl der Schadenfälle möglichst tief bleibt, engagiert sich die AXA auch in der Prävention. Bei Live-Hacking-Events demonstrieren Sicherheitsfachleute live, wie Cyberkriminelle vorgehen und welche Schäden sie anrichten können. Ein solcher Anlass fand zum Beispiel Anfang Jahr im Schloss Wülflingen in Winterthur mit 100 eingeladenen Firmenkunden der AXA statt. Antoine Neuenchwander, IT-Sicherheitsanalyst der Compass Security AG, führte die einfachste Form einer Cyberattacke vor: Ein Programm bringt Tausende mit einem Virus infizierte Privatcomputer dazu, bei einem Internetshop anzufragen und diesen an den Rand des Zusammenbruchs zu bringen. «Diese Software kann man fertig kaufen», meinte Antoine Neuenchwander am Anlass. «Sie wurde 2010 für eine Attacke gegen PostFinance genutzt.» Eine gute Nachricht lieferte der Fachmann aber gleich mit: Mit einigen wenigen Präventionsmassnahmen lassen sich 80 Prozent der Attacken verhindern.

Haben Sie Fragen?

Gerne informieren wir Sie über die AXA-Lösung gegen Cyberrisiken. Kontaktieren Sie uns für ein Erstgespräch.

- AXA Winterthur
Hauptagentur Rolf Sulger
Bahnhofstrasse 173
Postfach 317, 9244 Niederuzwil
- Telefon: 071 951 88 51
- www.AXA.ch/uzwil

Steueroptimierung bei selbstgenutzten Liegenschaften

Wer Wohneigentum besitzt und selber darin lebt, muss einen Eigenmietwert als fiktives Einkommen versteuern. Die Höhe des Eigenmietwerts sollte nicht in jedem Fall als gegeben betrachtet werden. Diesem «Ertrag» gegenüber stehen Aufwendungen, die aufgrund des Immobilien-Eigentums angefallen sind. Je nach Art der Ausgaben ergibt sich eine Vielzahl an steuerlichen Optimierungspunkten. Nebst den bekannten Liegenschaftsunterhaltskosten werden Energiesparmassnahmen privilegiert behandelt. Des Weiteren kann eine längerfristige Steuerplanung ebenfalls zu einer Reduzierung des zu zahlenden Steuerbetrages führen.

Zur Gleichstellung von Grundeigentümern gegenüber Mietern von Immobilien haben Erstere einen «fiktiven Ertrag» aus unbeweglichem Vermögen zu versteuern. Aufgrund der Belastung von diesem sogenannten Eigenmietwert ist der Eigentümer der selbstgenutzten Liegenschaft dazu berechtigt, gewisse Ausgaben geltend zu machen.



Martin Brenner, Inhaber Brenner Treuhand

Diese Abzugsberechtigung, in Form von bspw. Schuldzinsen für Hypotheken oder Liegenschaftsunterhaltskosten, kann je nach Planung und Ausführung steuerliche Vorteile für die Eigentümer mit sich bringen. Im Einzelfall bietet auch der Eigenmietwert Anpassungsmöglichkeiten.

Als Ausgangslage wird angenommen, dass die vom Eigentümer selbstgenutzte Liegenschaft auch in dessen Privatvermögen, demnach in der privaten Steuererklärung, deklariert wird. Im Bereich der selbstbewohnten Liegenschaften macht diese Halteform grundsätzlich am meisten Sinn, da die tiefen Eigenmietwerte im Vergleich zu Marktmieten steuerlich vorteilhafter sind.

Der Eigenmietwert als «fiktiver Ertrag» und dessen Optimierungspotenzial

Die Höhe des Eigenmietwerts wird durch eine amtliche Schätzung festge-

legt und stellt steuerbares Einkommen dar. Es empfiehlt sich, diesen Wert bzw. das zur Festlegung verwendete Protokoll innert der geltenden Frist zu überprüfen und gegebenenfalls Einsprache zu erheben.

Zur Berechnung des zu versteuernden Mietwerts ist in der Steuererklärung vom Kanton St. Gallen ein 30%-Abzug vom Eigenmietwert vorgesehen. Diese Kürzung kann aber nur für die am Wohnort selbstbewohnte Liegenschaft eingefordert werden. Als Beispiel profitiert eine Zweitwohnung nicht von dieser Regelung.

Auf Ebene der direkten Bundessteuern gibt es zudem weiteres Optimierungspotenzial in Form eines Unternutzungsabzugs. Neu wird dieser auch im Kanton St. Gallen möglich sein. Die Berechnung des Eigenmietwerts erfolgt unter anderem auf Basis der tatsächlichen Nutzung der Liegenschaft. Aus diesem Grund kann der Steuerpflichtige Anspruch auf eine Reduktion des Eigenmietwerts erheben, sofern einzelne Wohnräume tatsächlich nicht mehr genutzt werden.

Dieser Umstand kann z.B. auftreten, wenn die Kinder ausgezogen sind oder ein Ehegatte verstorben ist. Die glaubhafte Darlegung einer Unternutzung ist Sache des Steuerpflichtigen, wobei eine Absegnung des Antrags schliesslich Ermessenssache der zuständigen Steuerbehörde ist. Ausserdem können je nach Kanton noch zusätzliche Regelwerke gelten.

Liegenschaftsunterhaltskosten

Anstelle eines Pauschalabzugs (20% vom Eigenmietwert oder 20% des Bruttomietwertes ohne Nebenkosten) können die tatsächlich angefallenen Kosten geltend gemacht werden. Der Pauschalabzug ist begrenzt auf Grundstücke des Privatvermögens, die vorwiegend Wohnzwecken dienen. Zum Abzug berechtig-

te Liegenschaftsunterhaltskosten beinhalten sämtliche Aufwendungen, die in gewissen Zeitabständen wiederkehren und bereits Bestehendes im bisherigen Zustand erhalten oder ersetzen, und die notwendig sind für die Erhaltung der liegenschaftlichen Werte. Konkret sind diese zu unterteilen in:

- Instandhaltungskosten: laufende Reparatur- und Unterhaltskosten, z.B. Reparaturen an bauseitigen Einrichtungsgegenständen wie Heizung und Rollläden, Maler- und Tapezierarbeiten etc.
- Instandstellungskosten: unregelmässig anfallende Aufwendungen wie Renovationsarbeiten, z. B. Dach- und Fassadensanierung, Entfeuchtungen etc.
- Ersatzbeschaffungen: Ersatz von Gebäudebestandteilen oder Gegenständen der baulichen Grundausstattung, z.B. Kamin- und Heizungsanlage, Waschmaschine, Tumbler, bauseitige Kücheneinrichtung etc.
- Einlagen in den Reparatur- und Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften: sofern damit nur Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen bestritten werden und sie dem Steuerpflichtigen unwiderruflich entzogen sind

Haben Sie Fragen zur Steueroptimierung?

Brenner Treuhand mit ihren Steuerberatern stehen Ihnen gerne für Fragen zur Verfügung.

- 📍 Brenner Treuhand
Gewerbstrasse 6
9242 Oberuzwil
- ☎ Tel. 071 955 05 65
- ✉ info@brennertreuhand.ch
- 🌐 www.brennertreuhand.ch

- Betriebskosten: Auslagen, die unabhängig von der Nutzung anfallen und sich allein aus dem Besitz ergeben, z.B. Sach- und Haftpflichtversicherungen, Grundsteuern und Unterhaltsperimeter, Verwaltungskosten etc.

Für die Liegenschaft sind diese Aufwände zusammengefasst als werterhaltend zu bezeichnen. Ganz im Gegensatz zu den wertvermehrenden Kosten, die in der Steuererklärung nicht abzugsberechtigt sind. Beispiele dazu wären der Bau eines Wintergartens oder eines Swimmingpools. Bei grösseren Renovationen kann jedoch auch dieser Punkt Ermessenssache sein und ist gegebenenfalls im Vorhinein abzuklären.

Bei Neubauten und kompletten «Aushöhungen» von Altliegenschaften werden die Ausgaben als Anlagekosten betrachtet und sind in diesem Fall nicht abzugsberechtigt.

Energiesparmassnahmen geniessen einen Ausnahmestatus

Im Gegensatz zu den übrigen Aufwendungen sind Investitionen im Bereich von Energiesparen und Umweltschutz auch dann abzugsfähig, wenn es sich um eine wertvermehrende Investition handelt.

Als Anhaltspunkt, um herauszufinden, ob eine Liegenschaft nicht mehr als Neubau betrachtet wird, dient eine Frist von zwei Jahren zwischen der Neubauerstellung und Umsetzung einer Energiesparmassnahme. Einige mögliche Beispiele von Massnahmen:

- Verbesserung der Isolation
- Massnahmen zur Verminderung des Energieverlustes der haustechnischen Anlagen
- Anpassung der Anlagen für den Anschluss an die Fernwärmeversorgung
- Massnahmen zur Rückgewinnung von Wärme
- Wärmeerzeugungsanlagen mit erneuerbaren Energiequellen
- Energietechnische Analysen und Energiekonzepte
- Ersatz von Haushaltsgeräten mit grossem Stromverbrauch

Bund, Kanton oder Gemeinden vergeben teilweise Subventionen und Fördergelder für Investitionen in diesem Bereich. Steuerabzüge sind um die erhaltenen Beträge zu kürzen.

Sanierungskosten kurz nach Gebäudeerstellung

Wenn kurz nach Fertigstellung eines Gebäudes gravierende Mängel auftreten, so sind daraus resultierende Sanierungskosten nicht abziehbar.

Steuerplanung bringt Vorteile

Wie fast immer im Steuerrecht, gelten auch im Bereich der Liegenschaften kantonale Unterschiede. Falls sich die Immobilie nicht im gleichen Kanton wie der Wohnort des Eigentümers befindet, ist das Steuerrecht am Standort der Liegenschaft massgebend.

Zum Abschluss ist die Wichtigkeit einer sorgfältigen Planung in Bezug auf Renovations- bzw. Unterhaltsarbeiten zu erwähnen. Für die Zuordnung von Aufwendungen in die entsprechende

Steuerperiode ist im Kanton St. Gallen das Rechnungsdatum entscheidend. Um steuerliche Vorteile zu erlangen, empfiehlt es sich in den meisten Fällen, grössere Liegenschaftsaufwände auf mehrere Steuerperioden zu verteilen. Auch die Wahl des Pauschalabzugs kann, je nach Ausgangslage, Sinn machen. Im Optimalfall wird mit den Abzügen die Progression innerhalb der Einkommenssteuer gebrochen. Zu vermeiden gilt es, dass das steuerbare Einkommen unter null fällt, denn bei natürlichen Personen können negative steuerbare Einkommen nicht mit positiven steuerbaren Einkommen in den Folgejahren verrechnet werden. Da aber jeder Fall einzigartig ist, sollte das Vorgehen individuell und bestenfalls in Zusammenarbeit mit einem Experten erörtert werden.



Zusammengefasst 5 Tipps zur Steuerplanung mit Liegenschaften

- Planen Sie Unterhalts- und Renovationsarbeiten so weit im Voraus wie möglich
- Wählen Sie die richtige Strategie. Tendenziell gilt: Grossrenovierungen auf mehrere Steuerperioden verteilen, Kleinunterhalt auf Renovationsjahre zusammenziehen
- Steuern Sie die Aufwendungen auf die gewählte Zeitperiode
- Bewahren Sie alle Belege und deren ergänzende Dokumentationen auf
- Ziehen Sie auch Kosten mit ein, die oft vergessen werden (z.B. Gebäudeversicherungsprämien, Kaminfeger, Service-Abo Heizung etc.)

Patientenverfügung und Vorsorgeauftrag – Sie bestimmen, was gilt, wenn Sie urteilsunfähig werden sollten

Schneller als erwartet kann es passieren: Wegen eines Unfalls oder einer fortschreitenden Krankheit wie ein Demenzleiden sind Sie nicht mehr in der Lage, Ihre Angelegenheiten selber zu regeln. Bis vor Kurzem stellte Ihnen in diesem Fall die Vormundschaftsbehörde einen Vormund oder einen Beistand zur Seite, der für Sie handelte und bestimmte. Seit einer kürzlich durchgeführten Gesetzesrevision können Sie heute selbst festlegen, wer was wie zu tun hat, falls Sie sog. urteilsunfähig werden sollten – mit der Patientenverfügung und dem Vorsorgeauftrag.

Patientenverfügung

In einer Patientenverfügung regeln Sie Ihre medizinischen und pflegerischen Belange. Sie können z. B. anordnen, welche medizinischen Massnahmen Sie wünschen oder aber ablehnen und eine

Vertrauensperson einsetzen, die bei Bedarf die notwendigen Entscheidungen für Sie trifft. Im Internet finden sich zahlreiche Vorlagen von Patientenverfügungen. In einer vom FMH zur Verfügung gestellten Kurzversion (siehe Kas-

ten) können Sie bspw. vermerken, ob jede mögliche medizinische Massnahme wie künstliche Beatmung ausgeschöpft oder Ihr Leben nicht um jeden Preis erhalten werden soll, falls keine Aussicht auf Heilung besteht. Daneben gibt es weit umfassendere Patientenverfügungen, mit denen namentlich bei chronisch verlaufenden Krankheiten detailliert angegeben werden kann, welche Behandlung in welchem Krankheitsstadium erfolgen soll. Regelmässig empfiehlt es sich, nebst der Vertrauensperson (z. B. Ehepartner) eine oder mehrere Ersatzpersonen (z. B. Kinder) zu bestimmen, die Ihre Interessen wahrnehmen, wenn die Vertrauensperson selbst dazu nicht in der Lage ist, weil sie zusammen mit Ihnen einen Unfall erlitt und nun auch nicht mehr handeln kann.

Vorsorgeauftrag

Im Vorsorgeauftrag können weitreichendere Anordnungen getroffen werden als mit der Patientenverfügung. Es lassen sich folgende drei Sphären regeln:

Personensorge

- Bei der Personensorge geht es um medizinische und pflegerische Behandlungen, sofern keine Patientenverfügung vorliegt, sowie um «Alltagshilfen» wie Anordnungen zur Wohnsituation oder die Frage, wer Ihre Post erledigt.

Vermögenssorge

- Hier regeln Sie die Verwaltung Ihres Einkommens und Vermögens sowie die Erteilung allfälliger Zahlungsvollmachten usw.
- Vertretung in rechtlichen Angelegenheiten
- Sie können regeln, wer für Sie Verträge abschliesst oder kündigt, wer Sie gegenüber Behörden vertreten kann und z. B. Ihre Steuererklärung ausfüllt.



Patientenverfügung | Kurzversion

Erstellt von

Name, Vorname _____
Geburtsdatum _____ Wohnort _____

Für den Fall, dass ich urteilsunfähig werde, möchte ich, dass vorerst alle medizinisch indizierten Massnahmen zwecks Wiedererlangung der Urteilsfähigkeit und Wiederherstellung meines Vorzustandes getroffen werden.
Erweist es sich jedoch nach sorgfältigem ärztlichem Ermessen als unmöglich oder unwahrscheinlich, dass ich meine Urteilsfähigkeit wieder erlange, so verlange ich den Verzicht auf alle Massnahmen, die nur eine Lebens- und Leidensverlängerung zur Folge haben.
Ich wünsche in jedem Fall die wirksame Behandlung von Schmerzen und anderen belastenden Symptomen wie Angst, Unruhe, Atemnot und Übelkeit.

Ich habe keine Vertrauensperson eingesetzt.
 Ich habe nachfolgend genannte Vertrauensperson eingesetzt, welche ich ermächtige, meinen Willen gegenüber dem Behandlungsteam geltend zu machen. Diese Person ist über meinen Zustand zu informieren und in die Entscheidungsfindung einzubeziehen; sie kann meine Krankengeschichte einsehen und ich entbinde ihr gegenüber sämtliche Ärzte und Pflegefachpersonen von der Schweigepflicht.

Name, Vorname _____
Adresse _____ PLZ/Ort _____
Telefon Privat _____ Geschäft _____ Mobile _____
E-Mail _____

Kann meine Vertrauensperson nicht kontaktiert werden oder kann sie aus anderen Gründen diese Aufgabe nicht wahrnehmen, so bestimme ich folgende Ersatzperson:

Name, Vorname _____
Adresse _____ PLZ/Ort _____
Telefon Privat _____ Geschäft _____ Mobile _____
E-Mail _____

Ich habe die Vertrauensperson über die Patientenverfügung informiert.

Organspende

Ich möchte meine Organe spenden und gestatte die Entnahme jeglicher Organe, Gewebe und Zellen sowie die Durchführung der vorbereitenden medizinischen Massnahmen, die im Hinblick auf die Organspende notwendig sind.
 Ich gestatte nur die Entnahme von _____
 Ich möchte nicht Spender sein.

Ort/Datum _____ Unterschrift _____

Hinweise: Bewahren Sie Ihre Patientenverfügung so auf, dass sie bei Bedarf gefunden wird; senden Sie die Patientenverfügung bitte nicht an die FMH oder die SAMW. Die SAMW-Richtlinien zur Patientenverfügung finden Sie unter www.samw.ch > Ethik > Richtlinien und weitere Informationen zum Thema Patientenverfügung unter www.fmh.ch > Patientenverfügung.



Daniel Betschart, Partner K&B Rechtsanwälte

Was Sie in welchem Umfang bestimmen, ist Ihnen überlassen. Ihre Vorgaben zu den verschiedenen Lebensbereichen können umfassend oder bloss teilweise ausfallen. Stets setzen Sie mit dem Vorsorgeauftrag eine oder mehrere Personen Ihres Vertrauens als Vertretung ein (sog. Vorsorgebeauftragte), wobei – im Gegensatz zur Patientenverfügung – auch juristische Personen wie Banken in Frage kommen. Der von Ihnen bestimmte Vorsorgebeauftragte regelt Ihre Angelegenheiten gemäss den erteilten Instruktionen und eingeräumten Befugnissen verbindlich.

Anders als bei der Patientenverfügung ist die rechtsgültige Errichtung eines Vorsorgeauftrages ähnlich wie beim Testament an strenge Formvorschriften geknüpft. Sie haben zwei Möglichkeiten:

Entweder schreiben Sie Ihren Vorsorgeauftrag vollständig von Hand nieder. Oder Sie lassen Ihre Anordnungen von einem Notar beurkunden.

Vertretungsrecht von Gesetzes wegen

Ereilen Sie weder mit einem Vorsorgeauftrag noch in der Patientenverfügung Weisungen, kommt Ihren nächsten Verwandten bzw. Ihrem Konkubinatspartner ein gesetzliches Vertretungsrecht zu, infolgedessen diese in Ihrem Namen über anstehende Fragen befinden können. Wird z.B. ein Ehegatte urteilsunfähig, kann ihn der andere grundsätzlich von Gesetzes wegen vertreten. Dieses gesetzlich begründete Vertretungsrecht ist jedoch auf Rechtshandlungen im Zusammenhang mit dem üblichen Unterhalt und der ordentlichen Verwaltung des Einkommens und Vermögens beschränkt. Ausserordentliche Vorgänge bedingen demgegenüber das Einverständnis der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB). Wird Ihr Ehepartner urteilsunfähig, können Sie sich also um alle laufenden Angelegenheiten kümmern. Wenn Sie allerdings die eheliche Liegenschaft, an der auch Ihr Partner Miteigentum hält, veräussern (oder auch nur infolge hoher Behandlungskosten zusätzlich belasten) wollen, bedarf es der Zustimmung der KESB.

Mit der Patientenverfügung und/oder dem Vorsorgeauftrag lassen sich Vorkehrungen für den Fall treffen, wenn Sie selbst nicht mehr entscheiden können. Damit können Sie sicherstellen, dass nicht über Ihren Kopf hinweg entschieden wird bzw. eine Person Ihres Vertrauens Ihre Wünsche und Interessen durchsetzt. Anordnungen in einer Patientenverfügung oder in einem umfassenderen Vorsorgeauftrag sind empfehlenswert und mit überschaubarem Aufwand zu bewerkstelligen. Machen Sie von dieser Möglichkeit Gebrauch.

Die Patientenverfügung kann auf der Homepage

www.beratungszentrum-uzwil.ch heruntergeladen werden.

Haben Sie Fragen?

-  **K & B Rechtsanwälte**
Freudenbergstrasse 24
9242 Oberuzwil
-  Tel. 071 955 99 88
-  Fax 071 955 99 89
-  www.kb-lawyers.ch

Clientis Beratungszentrum Uzwil

Clientis Beratungszentrum

Bahnhofstrasse 82
9240 Uzwil

Tel. 071 955 02 90
www.beratungszentrum-uzwil.ch
info@beratungszentrum-uzwil.ch



v. l. n. r.

Patrick Schiegg,
Valeria Koller,
Anian Willi,
Philipp Müggler

 **Clientis**
Bank Oberuzwil

Partner:
BRENNER Treuhand
K & B
Rechtsanwälte

Das Clientis Beratungszentrum ist eine gemeinsame Plattform der Clientis Bank Oberuzwil, Brenner Treuhand und K&B Rechtsanwälte.

Unsere Partner:

Immobilien:

- arex immobilien ag
- Büchler Immobilien-Dienstleistungen/VID AG
- Haag + Wild Treuhand AG

Architekten:

- arex baumanagement gmbh
- b+p architektur ag
- Klemens Dudli Architekten GmbH
- Trunz + Wirth AG

Versicherung/

- Versicherungstreuhand:**
- Axa Winterthur
- Schrepfer Partner Versicherungstreuhand

Immo-Corner

- arex immobilien ag
- Büchler Immobilien-Dienstleistungen/VID AG
- Atrimos Immobilien
- serenity immobilien ag
- Monumental Immobilien