

EXPERT INFO

KMU-Praxisinformationen | Ausgabe 1 | 2020

Ihr Experte



Sibylle Huwiler
M.A. HSG +
Dipl. Wirtschaftsprüfer



Michael Huwiler
Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis

Wir entwickeln massgeschneiderte Lösungen in den Bereichen Treuhand und Immobilien.

HUWILER & PARTNER
Treuhand
Immobilien

 **EXPERT
SUISSE**
Certified Company

Inhalt	Seite
Liegenschaften im Privatbesitz	1
Abschaffung Inhaberaktien	2
Incoterms 2020	3
Lohnvergleichsanalyse	4

Liegenschaften im Privatbesitz

Liegenschaften im Privatbesitz: Vermietung an Nahestehende

Worum geht es?

Bei der Besteuerung von Liegenschaften im Privatbesitz gibt es verschiedene Besonderheiten, die zu beachten sind. Auf den Spezialfall der Vermietung einer Liegenschaft an Nahestehende wird im Folgenden näher eingegangen.

Vermietung an Nahestehende

Bei der Vermietung an Nahestehende müssen bei der Festsetzung des Mietzinses verschiedene Aspekte beachtet werden, um steuerliche Konsequenzen zu vermeiden. Ein Mietzins unter dem Marktwert stellt einen Vorzugsmietzins dar, der für beide Seiten zunächst vorteilhaft erscheint: Der Mieter profitiert von einer günstigen Miete und der Vermieter spart durch die geringeren Mietzinseinnahmen Steuern. Ist die Vorzugsmiete sehr niedrig, kann es jedoch sein, dass die Steuerämter von einer Steuerumgehung ausgehen. Gemäss Praxis des Bundesgerichts wird eine Steuerumgehung angenommen, wenn der Mietzins tiefer ist als die Hälfte des für die direkte Bundessteuer massgebenden Eigenmietwerts. Als Folge davon wird die Differenz zwischen Mietertrag und Eigenmietwert beim steuerbaren Ertrag des Vermieters aufgerechnet. Bei Mehrfamilienhäusern, in denen identische Wohnungen an Nahestehende zu einer Vorzugsmiete und an Dritte zu Marktpreisen vermietet werden, können die Behörden aufgrund der direkten Vergleichsmöglichkeit den Marktpreis als Vergleichsgrösse heranziehen. Bei dieser Konstellation sollte die Vorzugsmiete nicht weniger als die Hälfte der Marktmiete betragen, andernfalls wird der gesamte Eigenmietwert besteuert. Durch die Korrektur des Steueramts zahlt der Vermieter Steuern auf Vermögenserträgen, die er tatsächlich nicht erzielt hat. Objektive Gründe für einen zu tiefen Miet-

zins sollten im Rahmen der Deklaration dargelegt werden, um Aufrechnungen zu vermeiden.

Sollte der Vermieter das Objekt, das er zu einem Vorzugsmietzins vermietet, mitbenutzen (z. B. als Ferienwohnung), kann vom Steueramt ein vorgetäushtes Mietverhältnis vermutet werden. In diesem Fall wird der volle Eigenmietwert besteuert.

Für den Mieter besteht je nach Beziehung zum Vermieter das Risiko von Schenkungssteuern, da der geldwerte Vorteil durch die Vorzugsmiete (Differenz zwischen Vorzugsmiete und Eigenmietwert resp. Marktmiete) als Schenkung qualifiziert werden könnte.

Trotz des Urteils des Bundesgerichts bestehen kantonal unterschiedliche Regelungen bezüglich der Aufrechnung des Vermögensertrags bei Vorliegen einer Vorzugsmiete. Ein genauer Blick in das jeweilige Steuergesetz ist bei der Festsetzung des Mietzinses unerlässlich.

«In Kürze»

1. Als Vorzugsmietzins sollte mindestens die Hälfte des Eigenmietwerts respektive der Marktmiete festgelegt werden, um Steuerfolgen zu vermeiden.
2. Bei der Mitbenutzung der Liegenschaft durch den Vermieter kann der volle Eigenmietwert besteuert werden.
3. Die kantonalen Vorschriften bezüglich Vorzugsmiete können von denjenigen für die direkte Bundessteuer abweichen und sind separat abzuklären.

Inhaberaktien sind faktisch abgeschafft – besteht Handlungsbedarf?

Hintergrund

Was sich seit Längerem abgezeichnet hat, ist nun Tatsache: Der Anwendungsbereich der Inhaberaktie ist seit dem 1. November 2019 so stark eingeschränkt, dass von einer faktischen Abschaffung der Inhaberaktien gesprochen werden kann. Damit kommt die Schweiz einer Empfehlung des Globalen Forums über Transparenz und Informationsaustausch für Steuerzwecke (Global Forum) nach. Was sind die Folgen dieser neuen Rechtslage und wer muss welche Massnahmen ergreifen?

Weiterhin zulässig

Gesellschaften, die ihre Beteiligungspapiere an einer Börse kotiert haben, dürfen diese weiterhin in Form von Inhaberaktien ausgeben. Ebenso sind Inhaberaktien, die als Bucheffekten (Stichworte: Globalurkunden, Wertrechte) ausgestaltet sind, nach wie vor erlaubt.

Pflichten der Gesellschaft

Gesellschaften mit Inhaberaktien, die weder an einer Börse kotiert noch als Bucheffekten ausgestaltet sind, haben die Aktien bis spätestens 30. April 2021 in Namenaktien umzuwandeln. Aktiengesellschaften, deren Aktien nach Ablauf dieser Frist automatisch umgewandelt worden sind (siehe «Automatische Umwandlung»), müssen bei der nächsten Statutenänderung die Statuten an die Umwandlung anpassen. Solange diese Anpassung nicht vorgenommen worden ist, wird jede Eintragung einer anderen Statutenänderung vom Handelsregisteramt abgelehnt. Kommen Inhaberaktionäre ihren Meldepflichten nicht nach (siehe «Stellung der Inhaberaktionäre»), ist dies im Aktienbuch entsprechend zu vermerken. Der Verwaltungsrat muss sicherstellen, dass die mit diesen Aktien verbundenen Rechte nicht mehr ausgeübt werden können. Aktien unbekannter Aktionäre werden nach Ablauf

einer Fünfjahresfrist von Gesetzes wegen für nichtig erklärt und erhalten den Status eigener Aktien.

Automatische Umwandlung

Inhaberaktien von zur Umwandlung verpflichteten Gesellschaften werden per 1. Mai 2021 (18 Monate nach Inkrafttreten des Bundesgesetzes zur Umsetzung von Empfehlungen des Globalen Forums über Transparenz und Informationsaustausch für Steuerzwecke) automatisch in Namenaktien umgewandelt, sofern die Gesellschaft selbst dieser Pflicht nicht nachgekommen ist. Die umgewandelten Aktien behalten ihren Nennwert, ihre Liberierungsquote und ihre Eigenschaften in Bezug auf das Stimmrecht und die vermögensrechtlichen Ansprüche. Die Tatsache, dass die Inhaberaktien automatisch umgewandelt worden sind und dass folglich eine Diskrepanz zwischen den Gesellschaftsstatuten und dem Handelsregistereintrag besteht, wird auf dem Handelsregisterauszug der betroffenen Gesellschaften als Vermerk ersichtlich sein.

Stellung der Inhaberaktionäre

Nach der Umwandlung in Namenaktien trägt die Gesellschaft die ihr bekannten, bisherigen Inhaberaktionäre in das Aktienbuch ein. Inhaberaktionäre, die ihrer bestehenden Meldepflicht gegenüber der Gesellschaft nicht nachgekommen und der Gesellschaft deshalb nicht bekannt sind, haben folgende Konsequenzen zu tragen: Ihre Mitgliedschaftsrechte (unter anderem das Recht zur Teilnahme an der Generalversammlung, das Stimmrecht) ruhen und ihre Vermögensrechte (beispielsweise das Bezugsrecht, das Recht auf Dividende) sind verwirkt. Diese Aktionäre können noch während fünf Jahren ab Inkrafttreten dieser Bestimmungen beim Gericht ihre Eintragung in das Aktienbuch der Gesellschaft

beantragen. Nach Ablauf dieser Frist werden ihre Aktien nichtig, und die Aktionäre verlieren ihre Aktionärsenschaft sowie die damit verbundenen Rechte endgültig.

Weitere Informationen

Eine nützliche Anleitung zur Umsetzung der neuen Bestimmungen findet sich unter folgendem Link: www.sif.admin.ch/sif/de/home/dokumentation/fachinformationen/anleitungen_global_forum.html. Diese Anleitung liefert wertvolle Zusatzinformationen und zeigt auf, wer zu welchen Handlungen verpflichtet ist, bis wann diese Handlungen vollzogen sein müssen und was die Folgen bei deren Nichtumsetzung sind.

«In Kürze»

1. Inhaberaktien sind nur noch in Form von Bucheffekten zulässig oder wenn sie an einer Börse kotiert sind.
2. Alle anderen Inhaberaktien müssen bis zum 30. April 2021 in Namenaktien umgewandelt werden.
3. Die automatische Umwandlung nach Ablauf der Frist führt zu einem Vermerk im Handelsregistereintrag der betroffenen Gesellschaften.
4. Mitgliedschafts- und Vermögensrechte von Inhaberaktionären, die ihren Meldepflichten gegenüber der Gesellschaft nicht nachkommen, werden sistiert und per 1. November 2024 für nichtig erklärt.

Incoterms: Massgebende Bestimmungen im internationalen Handelsgeschäft

Hintergrund

Im internationalen Handelsgeschäft treffen Vertragsparteien aus verschiedenen Staaten und unterschiedlichen Rechtsordnungen aufeinander. Um das Konfliktpotenzial von voneinander abweichenden Rechtsauffassungen zu minimieren und ihre Geschäftsbeziehung auf eine einheitliche Rechtsgrundlage zu stellen, erklären die Parteien oftmals die Incoterms (International Commercial Terms) für anwendbar. Das von der Internationalen Handelskammer entwickelte und herausgegebene Regelwerk enthält standardisierte Vertragsklauseln, mit denen Käufer und Verkäufer ihre Rechte und Pflichten unter anderem in Bezug auf den Gefahrenübergang, auf Transport- und Versicherungsfragen und auf die Kostenaufteilung festlegen können. Mit Geltung ab 1. Januar 2020 ist nun die neunte Auflage des Regelwerks, die Incoterms 2020, veröffentlicht worden.

Was ist neu?

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen kurz erläutert:

- DAT heisst neu DPU

Die Klausel DAT (Delivered at Terminal) bedeutet in den Incoterms 2010, dass der Verkäufer die Ware geliefert hat, wenn er diese am Terminal entladen hat. Der Begriff Terminal ist gemäss den Anwendungshinweisen weit gefasst zu verstehen und beinhaltet jeden Ort, ob mit oder ohne Bedachung. Dennoch führte die Bezeichnung teilweise zur irrtümlichen Annahme, es müsse sich um einen Schiffs- oder Flughafenterminal handeln. Um diesem Missverständnis vorzubeugen, wurde die

Klausel DAT in DPU (Delivered at Place Unloaded) umbenannt. Dank dieser Umbenennung wird gleichzeitig auch der Unterschied zur Klausel DAP (Delivered at Place) verdeutlicht, bei welcher die Ware bereits als geliefert gilt, sobald sie dem Käufer am Bestimmungsort entladebereit zur Verfügung gestellt wird.

- Neue Option bei An-Bord-Konnossement
Bei Seefrachtsendungen bestätigt der Frachtführer mit dem An-Bord-Konnossement (auch On-Board Bill of Lading genannt) die Übernahme der Fracht an Bord des Schiffs. Dieses Dokument ist erforderlich bei der Verwendung eines Dokumentenakkreditivs und muss vom Verkäufer (teilweise via Bank) dem Käufer übergeben werden. Bei Vereinbarung der FCA-Klausel (Free Carrier) besteht die Problematik nun darin, dass die Lieferung schon vor der Verladung auf das Schiff als abgeschlossen gilt und die Kosten- und Gefahrentragung damit bereits auf den Käufer übergegangen ist. Der Verkäufer hat folglich keine Sicherheit, dass ihm der Frachtführer das Bord-Konnossement ausstellt. In den Incoterms 2020 können die Vertragsparteien neu vereinbaren, dass der Käufer den Frachtführer anweisen muss, das Dokument zuhanden des Verkäufers auszufertigen.
- Versicherungsschutz nach CIP und CIF:
Verschiedene Deckungsstufen
Vereinbaren die Vertragsparteien die Anwendbarkeit der Klauseln CIP (Carriage and Insurance paid to) oder CIF (Cost, Insurance and Freight), ist der Verkäufer verpflichtet, auf eigene Kosten eine Warentransportversicherung der Deckungs-

stufe C (Mindestversicherungsschutz gemäss Institute Cargo Clause) abzuschliessen. Die Incoterms 2020 sehen bei der Klausel CIP neu eine Versicherungsdeckung der Stufe A (höchster Versicherungsschutz) vor. Sowohl bei der CIP- wie auch bei der CIF-Klausel steht es den Parteien offen, eine andere Deckungsstufe zu vereinbaren.

- Eigene Transportmittel

Die Klauseln der Incoterms 2010 basieren auf der Annahme, dass der Warentransport von einem beauftragten Frachtführer ausgeführt wird, und schreiben je nach gewählter Klausel dem Käufer oder dem Verkäufer den Abschluss eines Beförderungsvertrags vor. Die Incoterms 2020 sehen neu die Möglichkeit des Selbsttransports mit eigenen Fahrzeugen einer Vertragspartei vor und teilen die Pflicht zur Organisation des Transports dem Käufer resp. dem Verkäufer zu.

«In Kürze»

1. Die Incoterms 2020 wurden per 1. Januar 2020 in Kraft gesetzt.
2. Die Incoterms 2010 haben für Parteien, die deren Anwendbarkeit vereinbart haben, weiterhin Gültigkeit.
3. Die materiellen Neuerungen der Incoterms 2020 bilden die sich wandelnden Bedürfnisse im internationalen Handelsverkehr ab.

Lohnvergleichsanalyse nach revidiertem Gleichstellungsgesetz und deren Überprüfung

Hintergrund

Am 1. Juli 1996 trat das Bundesgesetz über die Gleichstellung von Frau und Mann (GIG) in Kraft mit dem Ziel, die Diskriminierung in der Arbeitswelt aufgrund des Geschlechts zu unterbinden. Die Bundesversammlung beschloss am 14. Dezember 2018 eine Ergänzung des Gesetzes, mittels derer die Lohngleichheit zwischen Frau und Mann verwirklicht werden soll. Aufgrund dieser Anpassung sind Arbeitgeber*innen neuerdings verpflichtet, eine Lohnvergleichsanalyse durchzuführen.

Wer ist betroffen?

Betroffen von der neu eingeführten Pflicht zur Lohnvergleichsanalyse sind Arbeitgeber*innen mit mindestens 100 Arbeitnehmenden. Vom Begriff Arbeitgeber*in erfasst werden sowohl natürliche als auch juristische Personen (beispielsweise AG, GmbH, Stiftung, Verein) sowie Personengesellschaften (beispielsweise Kollektivgesellschaft). Beim Ermitteln der Anzahl der Angestellten sind sämtliche Arbeitnehmenden zu berücksichtigen, unabhängig von der Höhe des Arbeitspensums. Lernende werden hingegen nicht angerechnet.

Pflichten der Arbeitgeber*innen

Arbeitgeber*innen, die zu Beginn eines Jahres 100 oder mehr Arbeitnehmende beschäftigen, müssen für das betreffende Jahr eine betriebsinterne Lohnvergleichsanalyse durchführen. Die erste betriebsinterne Lohnvergleichskontrolle hat bis Ende Juni 2021 zu erfolgen. Mit Lohngleichheit ist nicht gemeint, dass zwischen den Löhnen der verschiedenen Arbeitnehmenden keine Differenzen bestehen dürfen. Objektive Gründe, wie beispielsweise Alter, Ausbil-

dung, Dienstjahre oder Funktion, können zu unterschiedlichen Löhnen führen. Diskriminierend ist eine Lohn Differenz hingegen, wenn sie sich nicht durch objektive Gründe erklären lässt, sondern einzig auf dem Geschlecht des Arbeitnehmenden beruht.

Die Lohnvergleichsanalyse ist grundsätzlich in einem Vierjahresrhythmus durchzuführen. Wird aufgrund der Lohnvergleichsanalyse sichtbar, dass die Lohngleichheit eingehalten ist, wird der Arbeitgeber*in von der Analysepflicht befreit.

Die Analyse ist nach einer wissenschaftlichen und rechtskonformen Methode durchzuführen. Der Bund stellt den Arbeitgeber*innen das Analyse-Tool Logib kostenlos zur Verfügung (weitere Informationen unter: www.ebg.admin.ch/ebg/de/home/dienstleistungen/selbsttest-tool--logib.html).

Nach Abschluss der Lohnvergleichsanalyse ist diese in Bezug auf eine formell korrekte Durchführung (anerkannte Methode, Erfassung aller Arbeitnehmenden etc.) von einer unabhängigen Stelle überprüfen zu lassen.

Die Arbeitgeber*innen können mit dem Überprüfen Arbeitnehmervertretungen, Gleichstellungsorganisationen, Gewerkschaften oder Revisionsunternehmen mit einer Zulassung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz beauftragen. Im letzteren Fall ist es zulässig, die eigene, im Handelsregister eingetragene Revisionsstelle zu mandatieren. Zu beachten ist hierbei, dass die Überprüfung der Lohnvergleichsanalyse nicht Teil des Revisionsstellenmandats (Tätigkeit als Organ) ist. Vielmehr handelt es sich um einen separaten Auftrag, dessen Konditionen im Einzelfall konkret zu vereinbaren sind.

Der Arbeitgeber*in hat die Arbeitnehmenden bis spätestens ein Jahr nach Abschluss der Überprüfung schriftlich über die Ergebnisse der Lohnvergleichsanalyse zu informieren. Bei börsenkotierten Gesellschaften muss das Ergebnis ausserdem im Anhang der Jahresrechnung veröffentlicht werden.

Konsequenzen

Sanktionsmassnahmen bei festgestellter Lohn Diskriminierung oder bei Verletzung der Pflicht zur Durchführung der Lohnvergleichsanalyse sieht das revidierte GIG nicht vor. Die Informationspflicht und die Pflicht zur Publikation in der Jahresrechnung sind jedoch öffentlichkeitswirksame Mittel, die – je nach Ergebnis – zu positiver oder negativer Publizität des Arbeitgeber*innen führen können.

«In Kürze»

1. Das revidierte GIG – und somit die Pflicht zur Durchführung einer Lohnvergleichsanalyse – tritt per 1. Juni 2020 in Kraft.
2. Arbeitgeber*innen mit 100 oder mehr Arbeitnehmenden müssen bis Ende Juni 2021 die erste betriebsinterne Lohnvergleichsanalyse durchgeführt haben.
3. Die Überprüfung der ersten Lohnvergleichsanalyse muss bis spätestens Ende Juni 2022 erfolgt sein.

Wir sind Mitglied von EXPERTsuisse. Der Verantwortung verpflichtet.

Der Expertenverband für Wirtschaftsprüfung, Steuern und Treuhand bildet, unterstützt und vertritt seine Experten. Seit über 90 Jahren ist EXPERTsuisse seiner Verantwortung verpflichtet gegenüber Wirtschaft, Gesellschaft und Politik. www.expertsuisse.ch

Die hier aufgeführten Inhalte sind sorgfältig recherchiert. Dennoch kann keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen werden. Zudem können diese Beiträge eine eingehende Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Eine Haftung kann weder für die Inhalte noch für deren Nutzung übernommen werden.