



# Das Wichtigste aus Recht, Steuern und Wirtschaft

Februar 2022

## Inhaltsverzeichnis

Revidiertes Versicherungsvertragsrecht gültig seit 1. Januar 2022 .....	3
13. Monatslohn bei Quellensteuer-Bezüger verteilen .....	3
Was ist eine Mehrwertabgabe? .....	3
Bankgeheimnis gilt nicht bei Pfändungen .....	3
Wohneigentum, das mit PK Geld finanziert wurde, das vermietet werden .....	4
Wie hoch ist der Verkehrswert einer Immobilie? .....	4
Muss eine Namenaktie als Wertpapier ausgegeben werden? .....	4
Lehrjahre zählen als Dienstjahre .....	5



## Geschichte der INTUS

Als 1991 die damalige Einzelfirma im Aeugstertal gegründet wurde, hätte wohl niemand gedacht, dass 2022 bereits mehr als 50 Mitarbeitende bei der INTUS beschäftigt sein werden.

Die im Knonaueramt gut verankerte und bis über die Kantonsgrenzen hinaus tätige und bekannte Unternehmung bietet einen ganzheitlichen Service im Bereich Immobilien, Treuhand und Versicherungen an. Dabei richtet sich unser Angebot an Firmen und Private.

Flexibilität und Teamarbeit ist unser grösster Anspruch. Synergien innerhalb der Bereiche wollen und sollen im Dienste unserer Kunden genutzt werden. Diese bereichsübergreifende Zusammenarbeit führt zu intelligenten Lösungen. Vom Bau und der Bewirtschaftung eines Gebäudes, über den vom Kunden gewünschten Verkauf, der optimalen Lösung in Sachen Buchhaltung und Steuerfragen und der neutralen Versicherungsberatung im Personen- und Sachbereich, wir stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite.

Wachstum begleitete die Unternehmung in den letzten Jahren besonders – im Sinne von: „Das einzig Beständige ist die Veränderung“.

Erkennen Sie die Vorteile einer optimalen Abstimmung aller Fachbereiche und nutzen Sie das Synergie-Potenzial. INTUS weiss wie.

## Ihre Ansprechpartner



### Daniel Eugster

Vorsitzender der Geschäftsleitung  
Bereichsleiter Immobilien  
Eidg. dipl. Immobilientreuhänder



### Robert Marty

Mitglied der Geschäftsleitung  
Bereichsleiter Versicherung  
Inhaber Zürcher Notarpatent



### Claudia Gerwig

Leiterin Abteilung Treuhand  
Treuänderin mit eidg. FA

## Revidiertes Versicherungsvertragsgesetz gültig seit 1. Januar 2022

Das Versicherungsvertragsgesetz regelt die Beziehungen zwischen den Versicherungen und ihren Kunden. Die Revision bringt ab 2022 für neu abgeschlossene Verträge mehr Rechte für Versicherte.

- Für Versicherungsverträge gilt nun ein generelles Widerrufsrecht von 14 Tagen.
- Verträge mit einer langen Laufzeit können nun nach drei Jahren - und danach jährlich - gekündigt werden. E-Mail, SMS oder Whatsapp genügen für eine Kündigung.
- Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus Versicherungsverträgen wird von zwei auf fünf Jahre erhöht.
- Bei festgestellten Doppelversicherungen (z.B. Hausratversicherung) ist eine Kündigung innert vier Wochen seit der Entdeckung möglich.

Für bereits bestehende Verträge gelten nur die neuen Kündigungsbestimmungen sowie die Möglichkeit per E-Mail, SMS oder Whatsapp zu kündigen. Die anderen Regeln gelten nur für neue Verträge.

## 13. Monatslohn bei Quellensteuer-Bezüger verteilen

Die Berechnung des Quellensteuerabzugs basiert auf der monatlichen Auszahlung und ist progressiv gestaltet. Deshalb werden die quellensteuerpflichtigen Arbeitnehmenden im Monat Dezember stark belastet, weil der 13. Monatslohn mehr als nur eine Verdoppelung der Monatssteuer verursacht.

Es ist darum sinnvoll, den 13. Monatslohn auf verschiedene Monate zu verteilen um dem Mitarbeitenden eine starke Steuerbelastung zu ersparen.

## Was ist eine Mehrwertabgabe?

Die Mehrwertabgabe wird von den Gemeinden erhoben und ist an einen sog. Planungsvorteil geknüpft. Die Basis für ihre Erhebung ist der Mehrwert, den ein Grundstück erfährt, wenn es ein-, um- oder aufgezonnt wird. Dieser Mehrwert wird sofort nach einer Zonenplanänderung geschätzt und dem Grundeigentümer mittels Verfügung mitgeteilt, wie hoch die darauf basierende Mehrwertabgabe sein wird. Die Abgabe muss dann nicht umgehend bezahlt werden, sondern erst im Zeitpunkt der sog. Fälligkeit. Als Fälligkeit gilt der Verkauf des Grundstücks oder die Überbauung.

Die Höhe der Abgabe richtet sich nach der Höhe des Mehrwerts. Dieser wird stets geschätzt durch einen Vergleich des Verkehrswertes des Boden VOR und NACH der Planänderung. Üblicherweise betragen die Steuersätze zwischen 20% und 40%, abhängig von der Gemeinde.

## Bankgeheimnis gilt nicht bei Pfändungen

Schuldner müssen bei einer Pfändung gegenüber dem Betreibungsamt alle ihre Vermögenswerte und Wertgegenstände angeben. Auch Dritte, die Vermögensgegenstände der Schuldner aufbewahren, sind auskunftspflichtig. Darum geben Banken Auskunft über das Kontoguthaben und können sich nicht auf das Bankgeheimnis berufen.



## Wohneigentum, das mit PK-Geld finanziert wurde, darf vermietet werden

Die Vermietung eines Wohnobjekts, das mit vorbezogenen Mitteln aus der beruflichen Vorsorge finanziert wurde, führt **nicht** zwangsläufig zu einer **Rückzahlungspflicht** gegenüber der Pensionskasse. Das Bundesgericht verneint die Rückzahlungspflicht im Fall einer Eigentümerin, die ihre Wohnung nach jahrelanger Eigennutzung unbefristet und mit beidseitiger Kündigungsfrist von drei Monaten vermietet hat.

Die Pensionskasse verlangte den Vorbezug zurück mit der Begründung, dass die gesetzliche Bedingung des ausschliesslichen Eigenbedarfs nicht mehr gegeben sei.

Das Bundesgericht hat entschieden, dass keine Rückzahlung geleistet werden muss. Das Wohnobjekt ist weiterhin in den Händen der Besitzerin und geht nach Beendigung des Mietverhältnisses wieder in den Eigenbedarf. Anders wäre es, wenn der Vorbezug von Anfang an mit Blick auf eine gewinnbringende Investition getätigt worden wäre.

*(Quelle: BGE 9C\_293/2020 vom 1. Juli 2021)*

## Wie hoch ist der Verkehrswert einer Immobilie?

Der Verkehrswert einer Immobilie entspricht dem Preis, der beim Verkauf erzielt werden kann. Dieser Wert wird meistens von Immobilienexperten geschätzt. Auf dem Markt zeigt dann das effektive Verkaufsergebnis, wie genau die Schätzung war.

Die Schätzung umfasst die Beurteilung Lage, Aussicht, Nachbarschaft, Erschliessung, Besonnung, Lärmbelastung, Steuerfuss der Gemeinde und Nachfrage in der Region sowie die Immobilie selbst.

In einem Urteil von 2018 entschied das Bundesgericht, dass es **keine** einzig **anerkannte Bewertungsmethode** gibt, die zur Ermittlung des Verkehrswerts heranzuziehen sei. Der steuerrechtliche Verkehrswert entspreche nicht einer mathematisch punktgenau bestimmbar Grösse. Zur Bestimmung seien regelmässig Schätzungen anzustellen und Vergleiche zu treffen, welche aber mit gewissen Ungenauigkeiten verbunden seien. Es müsse zulässig sein, den Verkehrswert und den Vermögenssteuerwert von Grundstücken aufgrund vorsichtiger, schematischer Annäherungen festzulegen, auch wenn das dazu führe, dass die so ermittelten Werte von den tatsächlichen Marktwerten abweichen würden. So könne es auch vorkommen, dass Liebhaberpreise erzielt werden, die sich dem üblichen Mechanismus von Angebot und Nachfrage entziehen.

## Muss eine Namenaktie als Wertpapier ausgegeben werden?

In einem aktuellen Urteil befasste sich das Bundesgericht mit der Frage, ob Namenaktien durch die Gesellschaft als Wertpapier ausgegeben werden müssen, wenn der Aktionär dies verlangt. Im OR findet sich keine Antwort auf diese Frage.

Das Gesetz geht davon aus, dass Wertpapiere ausgestellt und dem Aktionär übergeben werden. Folglich hat der Aktionär grundsätzlich per Gesetz einen Anspruch auf die wertpapiermässige Verbriefung seiner Mitgliedschaftsrechte.

Dieses Recht kann vom Unternehmen in den Statuten explizit aufgehoben werden. Darum haben Aktionäre keinen zwingenden Anspruch auf Ausgabe von Wertpapieren, da dieser statutarisch ausgeschlossen werden kann.

*(BGE 4A\_39/2021 vom 9.8.2021).*

## Kein Kinderabzug bei Unterbruch des Studiums

Die Steuerbehörde liess den Kinderabzug für die Tochter einer Steuerpflichtigen in der Steuererklärung nicht zu. Die Begründung lautete, dass ein Unterbruch des Studiums nicht im grösseren Umfang sein darf und aus objektiven Gründen erfolgen muss. „Objektive Gründe“ bedeutet, dass der Unterbruch auf die Ausbildung ausgerichtet und zweckgerichtet sein muss. Ein Praktikum erhöht die Chancen auf dem Arbeitsmarkt und gilt deshalb als „objektiver Grund“. Reisen hingegen nicht.

*(Quelle: Verwaltungsrekurskommission St. Gallen vom 18.3.2021)*





**INTUS AG**  
Industriestrasse 17  
Postfach  
8910 Affoltern a.A.

Tel. 044 763 70 70  
[info@intusag.ch](mailto:info@intusag.ch)  
[www.intusag.ch](http://www.intusag.ch)