

## Gute Planung reduziert Mehrwertsteuerbelastung

Die von Altbundesrat Hans-Rudolf Merz im Jahre 2005 verkündete Reform der Mehrwertsteuer sollte in zwei Teilschritten erfolgen (Teil A und Teil B). Ziel von Teil A der Mehrwertsteuerreform war insbesondere die administrative Entlastung der Unternehmen. Diese Teilreform wurde mit Inkraftsetzung des neuen Mehrwertsteuergesetzes am 1. Januar 2010 umgesetzt. Teil B sollte der weiteren Vereinfachung der Mehrwertsteuer dienen, indem vor allem ein einheitlicher Mehrwertsteuersatz eingeführt und die diversen Steuerausnahmen abgeschafft werden sollten.

Im Rahmen der parlamentarischen Beratungen zu Teil B hat sich gezeigt, dass die Einführung eines Einheitssatzes sozialpolitisch kaum Aussicht auf Akzeptanz hätte. Der Bundesrat wurde in der Folge mit der Ausarbeitung eines 2-Satz-Modells mit Steuerausnahmen beauftragt. Der Nationalrat hat an seiner Sitzung vom 18. Juni 2013 stillschweigend beschlossen, auf die Vorlage nicht einzutreten. Es ist davon auszugehen, dass die Ruhe, die seit dem Inkrafttreten des neuen Mehrwertsteuergesetzes auf gesetzgeberischer Seite eingetreten ist, anhalten und der Reformeifer deutlich nachlassen wird.

Gleichwohl entwickelt sich die Praxis im Bereich der Mehrwertsteuer weiter und so hat die

Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) am 10. April 2013 die Mehrwertsteuer-Praxis-Info 05 aufgeschaltet, die ab dem 1. Juli 2013 zur Anwendung gelangt. Gegenstand der Mehrwertsteuer-Praxis-Info ist die neue Praxis der ESTV in Bezug auf die Abgrenzung von steuerbaren werkvertraglichen Leistungen zu von der Mehrwertsteuer ausgenommenen Liegenschaftsverkäufen beim Verkauf von Neubauten oder umgebauten Privatliegenschaften. Für Bauunternehmen, Generalunternehmer, Architekten und Käufer von Liegenschaften ist die Kenntnis der neuen Abgrenzungskriterien von vitalem Interesse, kann doch durch vorausschauende Planung die Mehrwertsteuerbelastung erheblich reduziert werden.

Die aktuelle Ausgabe des TaxObservers widmet sich für einmal nicht nur steuerlichen Themen, da wir bestrebt sind, Sie auch über aktuelle Entwicklungen in anderen Rechtsgebieten zu informieren oder Denkanstösse zu vermitteln, die für Sie von Nutzen sein können. Gegenstand des Beitrags von Heinrich Frei, Wetzikon, sind deshalb die sich möglicherweise stellenden Stolpersteine im Ehegüter- und Erbrecht beim Miteigentum von Ehegatten.

Des Weiteren freut es uns, Ihnen in dieser Ausgabe des TaxObservers die Pestalozzi + Co AG mit Sitz in Dietikon vorstellen zu dürfen, die dieses Jahr ihr 250-jähriges Bestehen feiert. Wir wünschen der Jubilarin für die Zukunft weiterhin viel Erfolg!

Michael Thomssen,  
Leiter Steuer-/Rechtsabteilung



www.provida.ch

### Inhalt

**Neue MWST-Praxis beim Verkauf von Neubauten oder umgebauten Privatliegenschaften**

SEITE 3

**Steuerliche Belastung verheirateter Alleinverdiener**

SEITE 4

**Erfolgreich von Generation zu Generation: 250 Jahre Pestalozzi**

250 Jahre Firmengeschichte zu schreiben, ist schon eine Leistung.

SEITE 6

**Stolpersteine im Ehegüter- und Erbrecht**

SEITE 8

# Neue MWST-Praxis beim Verkauf von Neubauten oder umgebauten Privatliegenschaften

Im Bereich der Abgrenzung von steuerbaren werkvertraglichen Lieferungen zu von der Mehrwertsteuer ausgenommenen Liegenschaftsverkäufen war die bisherige Praxis der Eidgenössischen Steuerverwaltung durch eine recht komplexe Abgrenzungsproblematik gekennzeichnet. Mit der ab 1. Juli 2013 geltenden neuen Praxis soll die bestehende Regelung übersichtlicher werden.

Die Neuregelung wirft jedoch zahlreiche Fragen auf. Für Bauunternehmen, Generalunternehmer, Architekten und Käufer von Liegenschaften ist die Kenntnis der neuen Abgrenzungskriterien von vitalem Interesse, kann doch durch vorausschauende Planung die Mehrwertsteuerbelastung erheblich reduziert werden.



Von Michael Thomssen,  
Leiter Steuer-/Rechts-  
abteilung, lic. iur. HSG, dipl.  
Steuerexperte, Mehrwert-  
steuerexperte FH, CAS in  
internationaler MWST FH

Der Verkauf von Grundstücken stellt prima vista einen von der Mehrwertsteuer ausgenommenen Umsatz dar (Art. 21 Abs. 2 Ziff. 20 MWSTG). Unter gewissen Voraussetzungen wird seitens der ESTV jedoch eine steuerbare werkvertragliche Lieferung (Art. 3 lit. d. Ziff. 2 MWSTG) angenommen. Die Umqualifizierung führt dazu, dass nur noch der Wert des Bodens von der Mehrwertsteuer ausgenommen bleibt, während auf dem Wert der Baute (exkl. Boden) die Mehrwertsteuer zu entrichten ist.

Es bedarf keiner grossen Fantasie, dass die nachträgliche Umqualifizierung in eine der Mehrwertsteuer unterliegende werkvertragliche Lieferung und die daraus resultierende Mehrwertsteuerbelastung sowohl für den Bauunternehmer (GU, Investor) als auch den Käufer zu unangenehmen Überraschungen führt, zumal eine nachträgliche Überwälzung der Mehrwertsteuer auf den Käufer entweder nicht möglich ist oder nur unter Inkaufnahme von zivilrechtlichen Auseinandersetzungen zwischen den Vertragsparteien durchgeführt werden kann.

## Abgrenzung von ausgenommenen Liegenschaftsverkäufen und werkvertraglichen Lieferungen

Die Problematik der Abgrenzung zwischen steuerbaren Werklieferungen und ausgenommenen Grundstücksgeschäften stellt sich einzig bei Sachverhalten, bei denen der Boden, auf dem die Baute erstellt wird, dem Bauunternehmer gehört. Gehört der Boden einem Dritten oder dem Bauherrn (Käufer) selber, stellt der Bau des Gebäudes immer eine werkvertragliche Lieferung dar und ist nicht Gegenstand der nachfolgenden Ausführungen.

Das Ansinnen des Gesetzgebers, mit der Totalrevision des MWSTG per 1. Januar 2010 eine Vereinfachung der mehrwertsteuerlichen Regelungen herbeizuführen, wurde durch die im Rahmen der Gesetzesrevision eingeführte neue Praxis der ESTV zur Abgrenzung von steuerbaren Werklie-

ferungen und ausgenommenen Liegenschaftsverkäufen konterkariert. Nach der bis 30. Juni 2013 geltenden Praxis liegt ein von der Mehrwertsteuer ausgenommener Grundstücksverkauf nur dann vor, wenn die folgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind (vgl. altMWST-Branchen-Info 04 / Baugewerbe, Ziff. 8 und MWST-Praxis-Info 01, Ziff. 1):

1. Der Käufer erwirbt ein fertig geplantes und projektiertes Objekt.
2. Es wird ein zuvor vom Bauunternehmer (GU, Investor) festgesetzter Pauschalpreis für Boden und Gebäude bezahlt.
3. Der Käufer kann auf den Bau keinen Einfluss nehmen. Änderungen am projektierten Gebäude aufgrund von individuellen Käuferwünschen wie z.B. anderer Bodenbelag, zusätzliche Küchengeräte, zusätzliche Steckdosen ändern an der Qualifikation des Vertrages als Kaufvertrag noch nichts, sofern die durch diese Änderungswünsche bedingten Mehrkosten 5 % des angebotenen Pauschalpreises (für Boden und Gebäude) nicht übersteigen. Findet nicht ein Verkauf des Bodens statt, sondern wird der Boden vom Bauunternehmer im Baurecht überlassen, so erhöht sich der Prozentsatz auf 7 % des angebotenen Pauschalpreises für das Gebäude.
4. Es liegt nur ein Vertrag vor (Kaufvertrag zwischen Bauunternehmer – GU, Investor – und Käufer über Boden und Gebäude). Wenn der Verkäufer des Bodens ein eng verbundenes Unternehmen des Bauunternehmens ist, gelten im Sinne einer Ausnahmeregelung dieselben Kriterien.
5. Nutzen und Gefahr gehen erst nach der Fertigstellung an den Käufer über.
6. Die Bezahlung erfolgt erst nach bezugsbereiter Fertigstellung (Anzahlungen bis max. 30 % des Kaufpreises sind unschädlich).

Insbesondere die 3. Bedingung führte in zahlreichen Fällen zur nachträglichen Abrechnungspflicht bei der MWST, da sich die Kosten für Änderungswünsche des Käufers in der Praxis relativ rasch auf 5 % des Pauschalpreises summieren und die Grenze zur werkvertraglichen Lieferung schnell überschritten ist.

### Neue Praxis betreffend Abgrenzung von ausgenommenen Liegenschaftsverkäufen und werkvertraglichen Lieferungen

Die ESTV hat versucht, der oftmals verlaublichen Kritik ihrer Praxis Rechnung zu tragen, indem sie eine neue MWST-Praxis-Info 05 publiziert und gleichzeitig Präzisierungen in der MWST-Branchen-Info 04 / Baugewerbe vorgenommen hat. Die wesentlichen Punkte der Praxisänderung werden nachfolgend zusammengefasst:

- Massgebend für die Abgrenzung zwischen von der Steuer ausgenommenen und steuerbaren Immobilienlieferungen (neues Wording) ist nur noch das zeitliche Verhältnis zwischen Baubeginn und Verurkundung des Übertragungsvertrages der Liegenschaft. Vorverträge mit Reservierungszahlungen, die nicht öffentlich beurkundet sind, sind für die Beurteilung, ob es sich um eine von der Steuer ausgenommene oder steuerbare Immobilienlieferung handelt, unbeachtlich. Wird eine Immobilie veräussert, auf der vom Veräusserer ein Neubau erstellt oder ein Umbau realisiert wird und findet der Abschluss des entsprechenden Kauf- oder Vorvertrages und/oder eines Werkvertrages vor Baubeginn statt, liegt eine steuerbare Immobilienlieferung vor.
- Analog zur bisherigen Praxis gilt ein Bauwerk, welches auf dem Boden eines Dritten oder des Auftraggebers (Bauherrn) erstellt wird, unabhängig vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses immer als steuerbare Immobilienlieferung (einzige Ausnahme in diesem Zusammenhang: wenn der Veräusserer des Bodens als «eng verbundene Person» anzusehen ist).
- Der Zeitpunkt des Baubeginns ist für die mehrwertsteuerliche Qualifikation von zentraler Bedeutung. Dabei gilt es insbesondere zu beachten, dass der Baubeginn immer für das ganze Bauwerk festgelegt wird, während der steuerlich massgebende Vertragsabschluss pro Objekt gilt. Von diesem Grundsatz wird grundsätzlich nur in einem Ausnahmefall abgewichen. Wird im Zusammenhang mit mehreren Bauwerken (z.B. EFH oder MFH, die nicht in Stockwerkeinheiten aufgeteilt sind) auch noch ein gemeinschaftliches Bauwerk (z.B. eine Einstellhalle) erstellt, das den zu erstellenden Bauwerken gemeinsam dient und mit ihnen durch zu Beginn erstellte direkte Zugänge verbunden ist, gilt aus Praktikabilitätsgründen der Baubeginn des gemeinschaftlichen Bauwerks für die mit diesem verbundenen Bauwerke.
- Bei Neubauten gilt als Baubeginn der Beginn der Aushubarbeiten, sofern im Anschluss an die Aushubarbeiten mit der Erstellung der Neubaute begonnen wird. Bei Verzögerungen ist anhand «externer» Dokumente zu belegen, dass die Gründe dafür nicht durch die steuerpflichtige Person zu verantworten sind, damit sich der Baubeginn

nicht verschiebt. Im Falle eines Totalabbruchs einer Altliegenschaft, die sich auf dem zu überbauenden Grundstück befindet, ist danach zu unterscheiden, ob im Anschluss an die Abbrucharbeiten mit der Erstellung der Ersatzneubauten begonnen wird oder nicht. Wenn ja, gilt der Beginn des Totalabbruchs als Baubeginn. In allen anderen Fällen wäre dem nicht so. Bei Umbauten von bestehenden Bauwerken gilt als Baubeginn der tatsächliche Beginn der Umbauarbeiten. Kommt es vorgängig zu Teilabbrucharbeiten, gilt deren Beginn als Baubeginn. (Ein Umbau liegt nach Auffassung der ESTV vor, wenn die Umbaukosten >50 % des Gebäudeversicherungswertes ausmachen. Betragen die Umbaukosten 50 % oder weniger als der Gebäudeversicherungswert vor dem Umbau, handelt es sich immer um eine von der Steuer ausgenommene Immobilienlieferung.)

- Übergangsregelung: Bei Bauwerken, deren Baubeginn zwischen dem 1. Januar 2010 und dem 30. Juni 2013 lag, besteht für die Steuerpflichtigen ein Wahlrecht, ob sie die bisherige oder die neue Praxis anwenden möchten. Bei Baubeginn ab dem 1. Juli 2013 ist zwingend die neue Praxis anzuwenden. Die mögliche Rückwirkung der neuen Praxis kann je nach Ausgangslage zu Gunsten der Steuerpflichtigen genutzt werden (siehe Beispiel Kasten).

Bei laufenden und zukünftigen Neu- und Umbauten sind die Abrechnungspflichten zu prüfen. Insbesondere ergeben sich aus der parallelen Anwendung der zwei Prismethoden in der Übergangszeit vom 1. Januar 2010 bis 30. Juni 2013 auch steuerplanerische Möglichkeiten. Nutzen Sie die Gelegenheit und sprechen Sie mit uns.



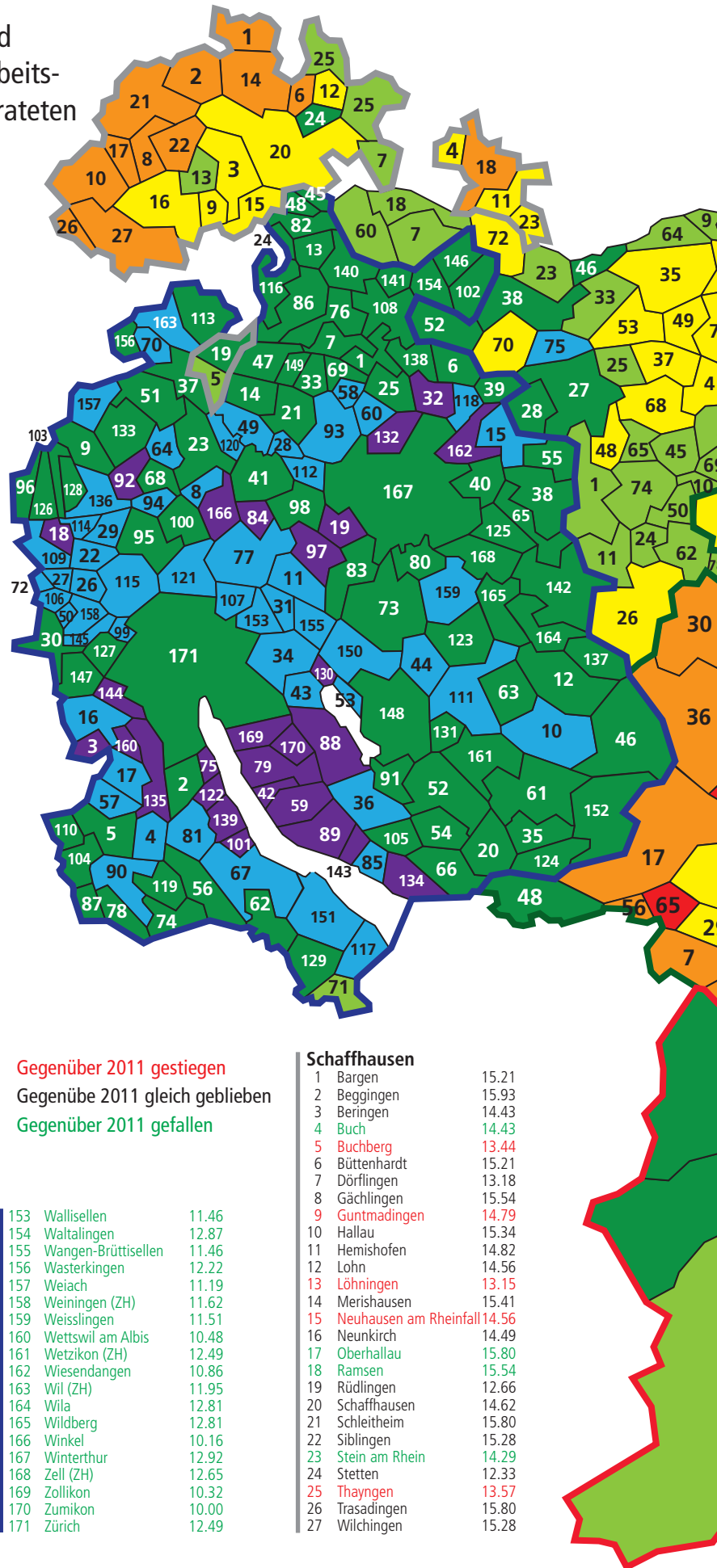
[www.estv.admin.ch](http://www.estv.admin.ch)

### Beispiel

Ein Bauunternehmen hat auf eigenem Land im Jahr 2012 eine Überbauung mit 10 Eigentumswohnungen (ETW) erstellt, die zum Stückpreis von TCHF 1'000 (Kaufpreisanteil Boden TCHF 200) an Private veräussert wurden. Von den Käufern wurde eine Anzahlung von 40 % des Kaufpreises verlangt. Bei dieser Fallkonstellation hatte das Bauunternehmen auf dem Verkaufspreis (exkl. Landanteil) für die ETW CHF 59'259 (8 % von TCHF 800 (108 %)) pro ETW zu entrichten, obwohl in den Kaufverträgen nichts zur MWST vermerkt war. Auch wenn im Gegenzug

die angefallene Vorsteuer auf den Objekten von der geschuldeten Umsatzsteuer in Abzug gebracht werden konnte, verblieb eine Mehrwertsteuerbelastung auf der erzielten Gewinnmarge. Wurden im vorgenannten Beispiel sämtliche Verträge (Verurkundungsdatum) nach Baubeginn abgeschlossen, qualifizieren sie (neu) als von der MWST ausgenommene Immobilienlieferungen. Das Bauunternehmen kann unter Berufung auf die vorerwähnte Übergangsregelung die im Jahr 2012 netto an die ESTV abgeführte MWST vollumfänglich zurückfordern.

Belastung durch Kantons-, Gemeinde- und Kirchensteuern in Prozenten des Bruttoarbeits-einkommens von 200'000 CHF bei verheirateten Alleinverdienern ohne Kinder 2012



Zürich

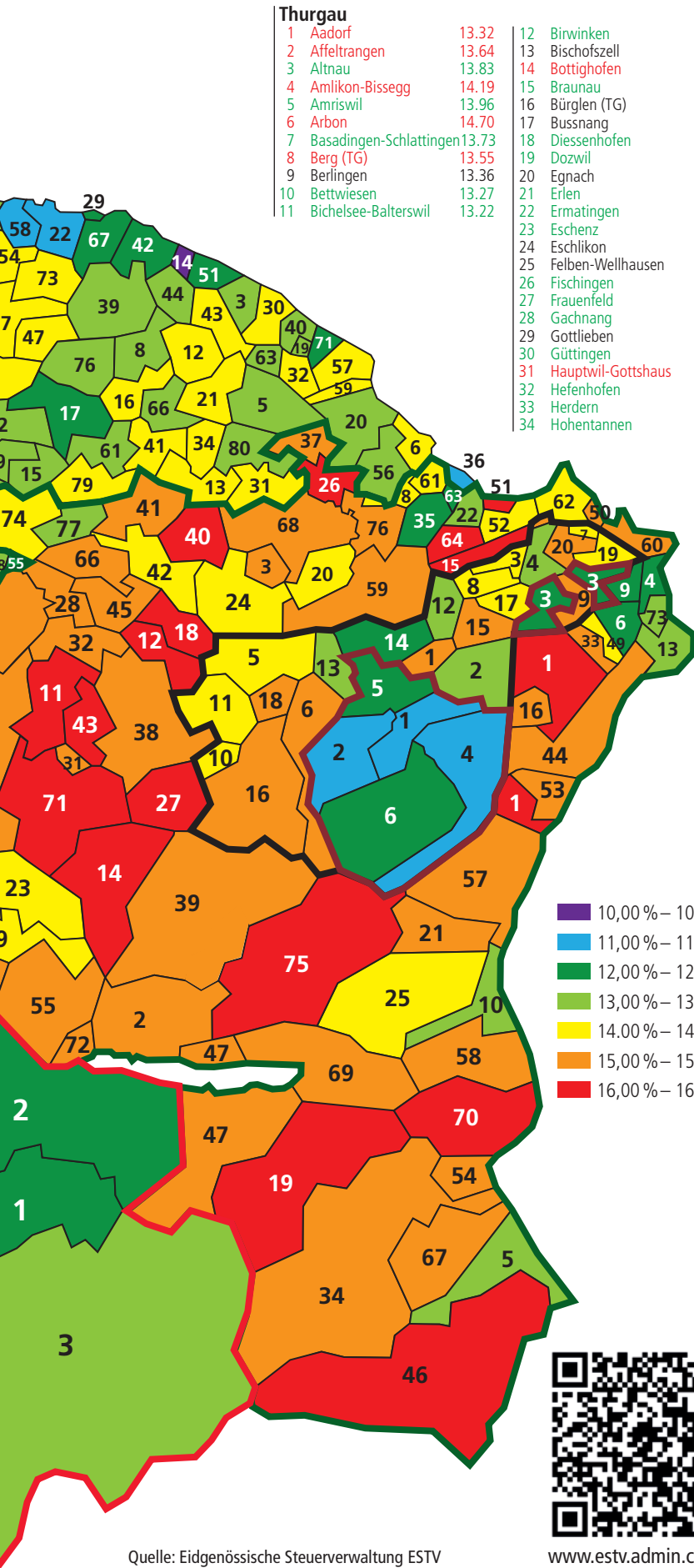
1 Adlikon	12.65	77 Kloten	11.40
2 Adliswil	12.00	78 Knonau	12.49
3 Aesch (ZH)	10.65	79 Küsnacht (ZH)	10.10
4 Aeugst am Albis	11.46	80 Kyburg	12.65
5 Affoltern am Albis	12.87	81 Langnau am Albis	11.19
6 Altikon	12.22	82 Laufen-Uhwiesen	12.49
7 Andelfingen	12.22	83 Lindau	12.38
8 Bachenbülach	11.13	84 Lufingen	10.92
9 Bachs	12.76	85 Männedorf	11.03
10 Bäretswil	11.89	86 Marthalen	12.38
11 Bassersdorf	11.68	87 Maschwanden	12.87
12 Bauma	12.54	88 Maur	10.48
13 Benken (ZH)	12.71	89 Meilen	10.27
14 Berg am Irchel	12.11	90 Mettmenstetten	11.62
15 Bertschikon	11.95	91 Mönchaltorf	12.06
16 Birmensdorf (ZH)	11.62	92 Neerach	10.27
17 Bonstetten	11.62	93 Neftenbach	11.35
18 Boppelsen	10.65	94 Niederglatt	11.95
19 Brütten	10.65	95 Niederhasli	12.16
20 Bubikon	12.00	96 Niederweningen	12.22
21 Buch am Irchel	12.22	97 Nürensdorf	10.92
22 Buchs (ZH)	11.51	98 Oberembrach	12.54
23 Bülach	12.16	99 Oberengstringen	11.84
24 Dachsen	12.11	100 Oberglatt	12.76
25 Dägerlen	12.49	101 Oberrieden	10.32
26 Dällikon	11.73	102 Oberstammheim	12.87
27 Dänikon	11.40	103 Oberweningen	12.22
28 Dättlikon	11.89	104 Obfelden	12.65
29 Dielsdorf	11.40	105 Oetwil am See	12.65
30 Dietikon	12.76	106 Oetwil an der Limmat	11.13
31 Dietlikon	11.46	107 Opfikon	11.40
32 Dinhard	10.97	108 Ossingen	12.87
33 Dorf	12.43	109 Otelfingen	11.46
34 Dübendorf	11.78	110 Ottenbach	12.06
35 Dürnten	12.43	111 Pfäffikon	11.89
36 Egg	11.19	112 Pfungen	11.95
37 Eglisau	12.27	113 Rafz	12.27
38 Elgg	12.60	114 Regensberg	11.51
39 Ellikon an der Thur	12.22	115 Regensdorf	11.95
40 Elsau	12.33	116 Rheinau	12.76
41 Embrach	12.49	117 Richterswil	11.78
42 Erlenbach (ZH)	10.38	118 Rickenbach (ZH)	11.95
43 Fällanden	11.08	119 Rifferswil	12.06
44 Fehraltorf	11.95	120 Rorbas	11.73
45 Feuerthalen	12.49	121 Rümlang	11.84
46 Fischenthal	12.81	122 Rüslikon	9.89
47 Flaach	12.27	123 Russikon	12.27
48 Flurlingen	12.54	124 Rüti (ZH)	12.60
49 Freienstein-Teufen	11.46	125 Schlatt (ZH)	12.65
50 Geroldswil	11.30	126 Schleinikon	12.76
51 Glattfelden	12.22	127 Schlieren	12.54
52 Gossau (ZH)	12.65	128 Schöfflisdorf	12.00
53 Greifensee	11.35	129 Schönenberg (ZH)	12.00
54 Grüningen	12.33	130 Schwerzenbach	10.97
55 Hagenbuch	12.00	131 Seegräben	12.54
56 Hausen am Albis	12.11	132 Seuzach	10.70
57 Hedingen	11.73	133 Stadel	12.22
58 Henggart	11.95	134 Stäfa	10.43
59 Herrliberg	10.16	135 Stallikon	10.59
60 Hettlingen	11.46	136 Steinmaur	11.95
61 Hinwil	12.33	137 Sternenberg	12.81
62 Hirzel	12.87	138 Thalheim an der Thur	12.11
63 Hittnau	12.38	139 Thalwil	10.32
64 Hofchelden	11.78	140 Trüllikon	12.49
65 Hofstetten (ZH)	12.92	141 Truttikon	12.87
66 Hombrechtikon	12.65	142 Turbenthal	12.81
67 Horgen	11.03	143 Uetikon am See	10.97
68 Hori	12.33	144 Uitikon	10.10
69 Humlikon	12.87	145 Unterengstringen	11.19
70 Hüntwangen	11.84	146 Unterstammheim	12.87
71 Hütten	12.87	147 Urdorf	12.43
72 Hüttikon	11.95	148 Uster	12.00
73 Illnau-Effretikon	12.38	149 Volken	12.76
74 Kappel am Albis	12.33	150 Volketswil	11.19
75 Kilchberg (ZH)	10.05	151 Wädenswil	11.68
76 Kleinandelfingen	12.16	152 Wald (ZH)	12.81

Gegenüber 2011 gestiegen  
Gegenüber 2011 gleich geblieben  
Gegenüber 2011 gefallen

Schaffhausen

1 Bargaen	15.21
2 Begglingen	15.93
3 Beringen	14.43
4 Buch	14.43
5 Buchberg	13.44
6 Büttenhardt	15.21
7 Dörflingen	13.18
8 Gächlingen	15.54
9 Guntmadingen	14.79
10 Hallau	15.34
11 Hemishofen	14.82
12 Lohn	14.56
13 Löhningen	13.15
14 Merishausen	15.41
15 Neuhausen am Rheinflall	14.56
16 Neunkirch	14.49
17 Oberhallau	15.80
18 Ramsen	15.54
19 Rüdlingen	12.66
20 Schaffhausen	14.62
21 Schleithem	15.80
22 Siblingen	15.28
23 Stein am Rhein	14.29
24 Stetten	12.33
25 Thayngen	13.57
26 Trasadingen	15.80
27 Wilchingen	15.28





**Thurgau**

1 Aadorf	13.32
2 Affeltrangen	13.64
3 Altnau	13.83
4 Amlikon-Bissegg	14.19
5 Amriswil	13.96
6 Arbon	14.70
7 Basadingen-Schlattingen	13.73
8 Berg (TG)	13.55
9 Berlingen	13.36
10 Bettwiesen	13.27
11 Bichelsee-Balterswil	13.22

12 Birwinken	14.89
13 Bischofszell	14.24
14 Bottighofen	10.73
15 Braunau	13.78
16 Bürglen (TG)	14.29
17 Bussnang	12.53
18 Diessenhofen	13.18
19 Dozwil	13.09
20 Egnach	13.73
21 Erlen	14.06
22 Ermatingen	11.28
23 Eschenz	13.22
24 Eschlikon	13.46
25 Felben-Wellhausen	13.55
26 Fischingen	14.61
27 Frauenfeld	12.90
28 Gachnang	12.48
29 Gottlieben	12.67
30 Güttingen	14.01
31 Hauptwil-Gottshaus	14.19
32 Hefenhofen	14.10
33 Herdern	13.87
34 Hohentannen	14.35

35 Homburg	14.47
36 Horn	11.98
37 Hüttlingen	14.15
38 Hüttwilen	12.90
39 Kemmental	13.39
40 Kesswil	13.22
41 Kradolf-Schönenberg	14.01
42 Kreuzlingen	12.95
43 Langrickenbach	14.56
44 Lengwil	13.90
45 Lommis	13.64
46 Mammern	12.90
47 Märstetten	14.33
48 Matzingen	14.01
49 Müllheim	14.10
50 Münchwilen (TG)	13.55
51 Münsterlingen	12.11
52 Neunforn	12.02
53 Pfyn	14.61
54 Raperswilen	14.66
55 Rickenbach (TG)	12.85
56 Roggwil (TG)	13.28
57 Romanshorn	14.15

58 Salenstein	11.24
59 Salsach	14.61
60 Schlatt (TG)	13.64
61 Schönholzerswilen	13.96
62 Simmental	13.04
63 Sommeri	13.87
64 Steckborn	13.96
65 Stettfurt	13.59
66 Sulgen	13.59
67 Tägerwilen	12.76
68 Thundorf	14.24
69 Tobel-Tägerschen	13.59
70 Uesslingen-Buch	14.15
71 Uttwil	12.72
72 Wagenhausen	14.19
73 Wäldi	14.15
74 Wängi	13.13
75 Warth-Weiningen	11.93
76 Weinfelden	13.04
77 Wigoltingen	14.29
78 Wilen (TG)	13.22
79 Wuppenau	14.52
80 Zihlschlacht-Sitterdorf	13.55

**St. Gallen**

1 Altstätten	16.32
2 Amden	15.39
3 Andwil (SG)	15.62
4 Au (SG)	12.79
5 Bad Ragaz	13.02
6 Balgach	12.21
7 Benken (SG)	15.91
8 Berg (SG)	14.87
9 Berneck	12.96
10 Buchs (SG)	13.95
11 Bütschwil	16.32
12 Degersheim	16.67
13 Diepoldsau	13.08
14 Ebnat-Kappel	16.03
15 Eggensriet	16.09
16 Eichberg	15.91
17 Eschenbach (SG)	15.45
18 Flawil	16.32
19 Flums	16.32
20 Gaiserwald	14.29
21 Gams	15.91
22 Goldach	13.95
23 Gommiswald	14.99
24 Gossau (SG)	14.12
25 Grabs	14.64
26 Häggenschwil	16.03
27 Hemberg	16.03
28 Jonschwil	15.86
29 Kaltbrunn	14.76
30 Kirchberg (SG)	15.86
31 Lichtensteig	15.74
32 Lütisburg	15.62
33 Marbach (SG)	15.68
34 Mels	15.16
35 Mörschwil	12.56
36 Mosnang	15.97
37 Muolen	15.80
38 Neckertal	15.80
39 Nesslau-Krummenau	15.91
40 Niederbüren	16.67
41 Niederhelfenschwil	15.16
42 Oberbüren	14.24
43 Oberhelfenschwil	16.44
44 Oberriet (SG)	15.62
45 Oberuzwil	15.28
46 Pfäfers	16.67
47 Quarten	15.57
48 Rapperswil-Jona	12.62
49 Rebstein	14.53
50 Rheineck	15.51
51 Rorschach	16.15
52 Rorschacherberg	14.24
53 Rüthi (SG)	15.97
54 Sargans	15.62
55 Schänis	15.68
56 Schmerikon	15.68
57 Sennwald	15.10
58 Sevelen	15.62
59 St. Gallen	15.91
60 St. Margrethen	15.45
61 Steinach	14.81

62 Thal	14.93
63 Tübach	12.62
64 Untereggen	16.09
65 Uznach	16.38
66 Uzwil	15.62
67 Vilters-Wangs	15.80
68 Waldkirch	15.68
69 Walenstadt	15.45
70 Wartau	16.03
71 Wattwil	16.32
72 Weesen	15.86
73 Widnau	13.48
74 Wil (SG)	14.64
75 Wildhaus-Alt St. Johann	16.26
76 Wittenbach	15.05
77 Zuzwil (SG)	13.25

**Appenzell Innerhoden**

1 Appenzell	11.17
2 Gonten	11.41
3 Oberegg	12.40
4 Rüte	11.70
5 Schlatt-Haslen	12.11
6 Schwende	12.51

**Appenzell Ausserhoden**

1 Bühler	15.28
2 Gais	13.96
3 Grub	14.91
4 Heiden	13.96
5 Herisau	14.34
6 Hundwil	15.19
7 Lutzenberg	14.43
8 Rehetobel	14.72
9 Reute	15.00
10 Schönengrund	14.15
11 Schwellbrunn	14.72
12 Speicher	13.77
13 Stein	13.96
14 Teufen (AR)	12.26
15 Trogen	15.28
16 Urnäsch	15.19
17 Wald	14.91
18 Waldstatt	15.00
19 Walzenhausen	14.15
20 Wolfhalden	15.00

**Glarus**

1 Glarus	12.91
2 Glarus Nord	12.87
3 Glarus Süd	13.01



Quelle: Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV

## Erfolgreich von Generation zu Generation: 250 Jahre Pestalozzi

250 Jahre Firmengeschichte zu schreiben, ist schon eine Leistung. Die Geschichte auch noch äusserst erfolgreich zu schreiben, ist eine ganz spezielle. Der Pestalozzi + Co AG in Dietikon gelang dies zudem ausnahmslos innerhalb der eigenen Familie. Acht Generationen waren es bis anhin, die aus einer gutbürgerlichen Eisenhandlung an der Zürcher Badergass (heute Zinnengasse) die heutige Pestalozzi-Gruppe schufen. Die neunte Generation steht schon bereit, das Firmenzepter zu übernehmen.

**«Die finanziellen Bedürfnisse unseres Familienunternehmens – ein Gemeinschaftswerk – wurden immer höher gewichtet als die Bedürfnisse der Familie.»**

(Dietrich Pestalozzi)

«Dass wir bereits 250 Jahre alt sind, wissen wir erst seit wenigen Jahren», schmunzelt Dietrich Pestalozzi, CEO und Verwaltungsratspräsident der Pestalozzi-Gruppe. Die umfangreiche Recherche zur Familiengeschichte brachte nämlich 2008 unverhofft im Stadtarchiv Zürich ein historisches Dokument aus dem Jahre 1763 zutage. In den «Monatlichen Nachrichten einicher Merkwürdigkeiten» war vermerkt, dass «Herr Joh. Heinrich Wisner, Eisenhändler an der Badergass» sein Töchterchen Anna Elisabeth habe taufen lassen. Besagter Joh. Heinrich Wisner war der Gründervater des heutigen Unternehmens. In Ermangelung präziser Daten galt bisher die Übernahmeurkunde der Eisenhandlung durch den Sohn Johann David Wisner von 1788, das sogenannte «Inventarium», quasi als Startschuss.

### Urschweizer Erfolgsgeschichte

Wie das Unternehmen Wisner zum Pestalozzi kam? Schuld daran war der Enkel des Gründers, Heinrich Wisner-Balber. Besser gesagt, seine Tochter Emilie, die Rudolf Alexander Pestalozzi ehelichte, der 1850 in die Firma seines Schwiegervaters eintrat. Seine beiden Söhne Friedrich Otto und

Ernst wurden 1878 Teilhaber und änderten schliesslich 1891 den Firmennamen, der immer noch auf den Gründervater lautete, in «Gebr. Pestalozzi». Mit dem Basler Fritz Burckhardt, einem Cousin der Familie Pestalozzi, kam gegen Ende des 19. Jahrhunderts ein weiterer Familienzweig ins Geschäft. Gemeinsam mit Rudolf Pestalozzi führte Fritz Burckhardt das Unternehmen, das ab 1911 in «Pestalozzi & Co.» umbenannt wurde.

Während drei Generationen leiteten beide Familien gemeinsam die Geschicke der Pestalozzi + Co AG. Der heutige CEO Dietrich Pestalozzi war seit 1977 gemeinsam mit Dieter Burckhardt am Unternehmen beteiligt. Seit Dieter Burckhardt im Jahr 2000 seine Beteiligung am Unternehmen an Dietrich Pestalozzi verkaufte, leitet dieser nun das Unternehmen als CEO. Mit Matthias Pestalozzi steht aber bereits der Nachfolger in den Startlöchern. Und ja – diese Pestalozzis stammen ursprünglich aus der gleichen Familie wie der berühmte Johann Heinrich Pestalozzi. Der Stammvater der Pestalozzi in der Schweiz wanderte 1567 aus dem italienischen Chiavenna ein.

### «Tüüf ine, tüüf use»

In der Branche und eigentlich überall heisst es schlicht «Pestalozzi», wenn man das Unternehmen meint. Jeder kennt es. Es ist ein sicherer Wert, der hoch geschätzt wird. Absolut skandalfrei und kerngesund. Wie schafft es ein Schweizer Unternehmen, sich über eine so lange bewegte Zeit kontinuierlich positiv zu entwickeln? Napoleons und Suworows Horden und zwei Weltkriege und etlichen weltumspannenden Wirtschaftskrisen zum Trotz. Die Antwort ist sicher in der weit- und umsichtigen Unternehmertätigkeit der Wisner-, Burckhardt- und Pestalozzi-Männer zu finden. Das «Erst-das-Unternehmen-dann-wir-Denken» muss allen in den Genen liegen. Und ganz bestimmt liegt es an der simplen aber über 250 Jahre erfolgreichen Maxime der Besitzerfamilien: «Tüüf ine, tüüf use». Will heissen, diejenigen, die sich als Geschäftsführer verpflichtet hatten, kauften ihre Anteile stets zu einem tiefen Preis, verkauften sie aber ebenso tief an ihre Nachfolger. Nicht der geringste Hauch von Abzockermentalität war über das Vierteljahrtausend auszumachen. Kein Patrongehabe und beileibe keine Prahlerei mit Gütern. Es ist altes Geld, selbst erarbeitet; das hat Stil. Die wichtigste Strategie aller Inhabergenerationen war und ist jedoch, beizeiten die Nachfolge zu regeln.



Die Liegenschaft Münsterhof 12 in Zürich diente ab 1891 als Geschäftshaus mit Büros und Verkaufsmagazin.

In den «Monatlichen Nachrichten einicher Merkwürdigkeiten» von 1763 wird der Gründervater Joh. Heinrich Wisner erstmals als Eisenhändler in Zürich entdeckt.





Dietrich und Sohn Matthias Pestalozzi

### «Man muss loslassen können»

Dietrich Pestalozzi beschäftigt sich bereits seit geraumer Zeit mit seiner Nachfolge. Sein Sohn Matthias, studierter Physiker, absolvierte seine «Lehr- und Wanderjahre» auf gänzlich anderen Gebieten. Einen möglichen Einstieg ins Firmenunternehmen liess er völlig offen. «Die ersten Gespräche führte mein Vater mit meinen Geschwistern und mir dann vor acht Jahren», erzählt Matthias Pestalozzi. Lange überlegen musste er nicht und sich überreden lassen schon gar nicht. Für ihn war schnell klar, dass er die Herausforderung, in die prägnanten Fussstapfen von acht Generationen zu treten, gerne annehmen würde. Man spürt seine Begeisterung für die Familientradition und die Verbundenheit mit dem Unternehmen. Seit drei Jahren arbeitet Matthias nun in der Pestalozzi-Gruppe, profitiert vom exzellenten Wissen seines Vaters und demjenigen der meist ebenso langjährigen Kadermitarbeiter. Sie sind ein gutes Gespann, Vater und Sohn Pestalozzi. Ihr gegenseitiger Umgang ist offen, humorvoll und erfrischend unaufgeregt. Was Dietrich Pestalozzi ausgesprochen wichtig ist: «Man muss loslassen können. Ich glaube, das ist eine der wichtigsten Eigenschaften, die offensichtlich allen meinen Vorgängern eigen war. Loslassen kann man aber nur, wenn man neben der Unternehmensleitung auch ein Familienleben, Hobbys und einen Freundeskreis pflegt, sich vielfältig engagiert.» Dietrich Pestalozzi wird nach über 30 Jahren das Loslassen leicht fallen – die neunte Generation ist schliesslich nicht von schlechten Eltern. Lilly Sulzbacher



Pestalozzi-Stahlcenter



Pestalozzi-Profilbearbeitung nach Mass

«Die Mitarbeiter brauchen klare Ziele, aber auch Freiraum, um sich optimal entfalten und motiviert die Herausforderungen angehen zu können»

(Matthias Pestalozzi)



[www.pestalozzi.com](http://www.pestalozzi.com)

### Die Pestalozzi-Gruppe...

...versteht sich als führender Lösungsanbieter und Handelspartner mit einem umfassenden Qualitätssortiment mit Vorfertigungs-, Beratungs- und Serviceleistungen – Zuverlässigkeit, Innovationsfähigkeit und Spitzenqualität zu fairen Preisen.

Gruppenumsatz:	160 Mio. Franken
Personalbestand:	300 (inkl. 27 Lernende)
Sortiment:	48'000 Artikel an Lager
Logistik:	65 Transporteinheiten
Qualitätsmanagement:	zertifiziert nach ISO 9001:2008

### Pestalozzi Stahltechnik...

...bietet Qualitäts-Stahlprodukte aus einer Hand; wie, wann und wo immer sie benötigt werden. Ab Lager, kommissioniert oder individuell vorgefertigt.

### Pestalozzi Haustechnik...

...ist spezialisiert auf die Belieferung von Sanitär- und Heizungsinstallateuren sowie Versorgungsbetrieben. Auszeichnung durch Kundennähe, fachkundige Beratung in der Vorfabrikation und Wärmeerzeugung.

### Gabs Gebäudehülle...

...bedient als Branchenleader und Spezialist Kunden aus dem Volls Sortiment an Spenglerei-Halbfabrikaten, Metallen, Bedachungs- und Fassadenelementen. In erstklassiger Qualität, zuverlässig, schnell und schweizweit.

### Pestalozzi Logistik...

...ist der schweizerische Spezialist für anspruchsvolle Transporte und Logistik für die metallverarbeitende Industrie und das baunahe Gewerbe.



Die Jubiläumsbrochure «250 Jahre Pestalozzi» mit vielen interessanten und spannenden Zeitgeschichten ist kostenlos erhältlich bei [kommunikation@pestalozzi.com](mailto:kommunikation@pestalozzi.com) oder als PDF-Download unter [pestalozzi.com](http://pestalozzi.com) > Pestalozzi Gruppe > Medien/Aktuelles > Medienmappe



## Stolpersteine im Ehegüter- und Erbrecht

Finanz- und Nachfolgeplanung gehen meist Hand in Hand. Zu Recht wird in den Fachblättern immer wieder darauf hingewiesen, wie wichtig eine recht- resp. frühzeitige Regelung der finanziellen Verhältnisse ist. In erster Linie wird dabei auf die Abfassung einer letztwilligen Verfügung Wert gelegt. Es ist sicher unbestritten, dass mit einer klaren Regelung nicht nur Streitigkeiten in Erbengemeinschaften vermieden, sondern je nach den familiären Verhältnissen (Patchworkfamilien) auch erheblich Steuern eingespart werden können.

Erste Weichen für eine aufwändige künftige güter- und/oder erbrechtliche Auseinandersetzung werden von Ehegatten durch den gemeinschaftlichen Erwerb von Vermögenswerten unbeabsichtigt gestellt.

So werden z.B. Eigenheime mit Blick auf gesellschaftliche Gepflogenheiten üblicherweise im Miteigentum je zur Hälfte erworben. Diese Standardlösung stimmt aber häufig nicht mit der Herkunft der Mittel überein. Liegen aber ungleiche Beiträge der Ehegatten vor, stellt sich die Frage nach den gegenseitigen Ansprüchen spätestens bei der Auflösung der Ehe. In einem Fall, in welchem die Ehefrau zwar vollumfänglich das Eigenkapital aufbrachte, trotzdem aber (ohne nähere Regelung) das Eigenheim durch beide Ehegatten je zur Hälfte im Miteigentum erworben wurde, hat das Bundesgericht ein auch von Fachleuten unerwartetes und kritisierendes Urteil (Entscheidung vom 17.2.2012, BGE 138/III/150) gefällt. Das Bundesgericht leitet aus dem Miteigentum ab, dass die Ehegatten trotz einseitiger Finanzierung den Mehrwert teilen wollen. Bei Auflösung der Ehe wollte die Ehefrau das Eigenheim allein übernehmen, sie musste nun ihrem Ehemann die Hälfte des Mehrwertes auszahlen (was den erheblichen Betrag von Fr. 337'500.— ausmachte), obwohl dieser zum Erwerb nichts beigetragen hatte. Hätte die Ehefrau hingegen das Eigenheim auf eigenen Namen erworben, hätte ihr der Mehrwert allein zugestanden. Interessant ist aber, dass ihr auch dann der Mehrwert vollumfänglich zugestanden hätte, wenn der Ehemann das Eigenheim auf seinen Namen erworben hätte und sie ihm dazu das erforderliche Eigenkapital zur Verfügung gestellt hätte. Unter diesem Umstand wäre Art. 206 ZGB massgebend gewesen, wonach demjenigen Ehegatten eine variable Ersatzforderung zusteht, welcher zum Erwerb, zur Verbesserung oder zur Erhaltung von Vermögenswerten des anderen Ehegatten beigetragen hat.

Von Interesse ist dabei, dass bei einem Eigenheim der Finanzierung durch Fremdkapital (Hypothek) kein Mehrwertanteil zugerechnet wird, da die Zinszahlung als Leistung an den Unterhalt der Familie betrachtet wird.

Wie aus diesem Beispiel ersichtlich ist, wird die spätere güterrechtliche Auseinandersetzung erheblich von der Vertragskonstellation beim Erwerb geprägt. Nun kommt hinzu, dass auch Investitionen (für Renovationen, Umbauten, Amortisation von Hypotheken etc.) während der Ehe Einfluss auf die späteren Ersatzforderungen haben. So hat das Bundesgericht in einem anderen Fall ausdrücklich erwähnt, dass die Berechnung der Ersatzforderungen (inklusive Mehrwertanteil) bei zeitlich gestaffelten Investitionen äusserst aufwändig ist. Um diesen gesetzlichen Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen, müssten die Ehegatten über sämtliche Investitionen Buch führen und bei jeder Veränderung der bisherigen Beteiligung am Eigenheim eine Zwischenschätzung vornehmen. Es versteht sich von selbst, dass kaum jemals die Ehegatten eine derart aufwändige Buchführung vornehmen.

Wollen Ehegatten ihr gemeinschaftlich erworbenes Eigenheim im Rahmen der Generationennachfolge einem Kind als Erbvorbezug überlassen, ist damit zu rechnen, dass die komplexen güterrechtlichen Beziehungen vorgängig nicht aufgearbeitet werden. Zu erinnern ist in diesem Zusammenhang, dass aufgrund der Erbschaftssteuerinitiative viele Vermögenswerte unter Zeitdruck auf die Nachkommen übertragen wurden. Dabei werden bei einer Veräusserung die Ersatzforderungen der Ehegatten sofort fällig, berechnet werden sie mangels Verkaufspreis vom Verkehrswert. Wenn sich die Ehegatten aber über ihre gegenseitigen Ansprüche nicht im Klaren sind, weiter auch die Vorbezüge der Nachkommen unter diesen Prämissen nicht korrekt definiert wurden, sind spätere Differenzen bei der güter- und erbrechtlichen Auseinandersetzung vorprogrammiert.

Wer in solchen Fällen nicht zu einem späteren Zeitpunkt mit unerwarteten Forderungen konfrontiert werden will, sollte sich Klarheit über die gegenseitigen Ansprüche verschaffen und eine für die individuellen Verhältnisse geeignete Regelung treffen. Ein Lösungsansatz wäre die einfache Gesellschaft (Ehegattengesellschaft), sofern mit einer eingehenden Regelung im Gesellschaftsvertrag und entsprechender Buchführung den zukünftigen Entwicklungen Rechnung getragen wird.



Von Heinrich Frei  
Inhaber Zürcher  
Notarpatent  
Frei Treuhand AG, Wetzikon



[www.ejpd.admin.ch](http://www.ejpd.admin.ch)

### Impressum

Redaktionelle Verantwortung: Michael Thomssen,  
Leiter Steuer-/Rechtsabteilung der Provida Consulting AG;  
Kontaktperson: Manuela Leuenberger,  
[manuela.leuenberger@provida.ch](mailto:manuela.leuenberger@provida.ch);  
Produktion: [www.lms-media.ch](http://www.lms-media.ch);  
Druck: Sonderegger Druck, Weinfelden