

### **Privatanteil Geschäftsfahrzeug - Anpassung ab Kalenderjahr (Lohnausweis) 2022**

Stellt der Arbeitgeber seinen Angestellten ein Geschäftsfahrzeug zur Verfügung, welches diese auch für private Zwecke verwenden können, stellt dies eine entgeltliche Leistung an die jeweiligen Angestellten dar. Diese private Nutzung von Geschäftsfahrzeugen ist als sogenannter Privatanteil abzurechnen. Per 1. Januar 2022 beträgt der Privatanteil für die direkte Bundessteuer pro Monat neu 0,9% (bisher 0,8%) des Anschaffungspreises (exkl. MWST) und umfasst dafür auch die Fahrten zwischen Wohn- und Arbeitsort.

Somit entfällt bei den Angestellten der geldwerte Vorteil für den Arbeitsweg und dadurch der begrenzte Fahrkostenabzug. Auch der Aussendienst muss nicht mehr im Lohnausweis bescheinigt werden.

Durch die pauschale Abgeltung des Arbeitsweges fällt die steuerliche Belastung für Arbeitnehmende mit einem langen Arbeitsweg oder mit niedrigem Aussendienstanteil gegenüber der aktuellen Regelung tiefer aus.

Trotz der Änderung bleibt es jedoch weiterhin möglich, die effektive private Nutzung mit einem Fahrtenheft (Bordbuch) abzurechnen und den Fahrkostenabzug geltend zu machen.

Von der Änderung nicht betroffen sind Fälle, bei denen der Privatgebrauch erheblich eingeschränkt ist (sog. Servicewagen mit festen Installationen usw.). In diesen Fällen, wie auch in allen übrigen Fällen mit unentgeltlicher Nutzung des Geschäftsfahrzeuges, ist weiterhin das Feld „F“ im Lohnausweis anzukreuzen.

Die Änderungen gelten auch für die MWST, die kantonalen Steuern sowie für die Sozialversicherungen.

### **Spesenreglement**

Da es sich vorliegend um eine gesetzliche Anpassung handelt, brauchen die bis und mit 31. Dezember 2021 genehmigten Spesenreglemente keine entsprechende Anpassung. Die Arbeitgeberschaft hat ab Kalenderjahr 2022 die neuen Ansätze zu berücksichtigen.

### **Steuersenkungen ab 2022**

Im Kanton Luzern sinkt der Steuerfuss von 1,7 auf 1,6 Einheiten für Privatpersonen und juristische Personen.

Der Kanton Schwyz senkt den Steuerfuss von 150% auf 120% für Privatpersonen und Firmen zu senken.

Weiter sinkt im Kanton Zürich der Steuerfuss um einen Prozentpunkt auf 99 Prozent (erstmal seit 18 Jahren).

Im Kanton Aargau ist vorgesehen, den Gewinnsteuertarif für juristische Personen von heute 18,6 sukzessive auf 15,1 Prozent bis 2025 zu senken. Zudem sollen die Pauschalabzüge für Versicherungsprämien und Sparkapitalzinsen von heute CHF 4'000 auf CHF 6'000 für verheiratete Paare und von CHF 2'000 auf CHF 3'000 für die übrigen steuerpflichtigen Personen erhöht werden.

### **Projekt LuVal: Neue Katasterschätzungen ab 2022 in Luzern**

Ab dem 1. Januar 2022 werden die Katasterschätzungen nach einer einfacheren und transparenteren Schätzungsmethode erstellt.

Abhängig von der Art des Objekts wird eine Real- oder eine Ertragswertschätzung erstellt. Ein- bis Dreifamilienhäuser und Stockwerkeigentum werden nach dem Realwert bewertet. Der Mietwert wird dabei aus dem Realwert abgeleitet. Auf einen Augenschein vor Ort kann in der Zukunft in der Regel verzichtet werden.

Es ist vorgesehen, dass innerhalb von fünf Jahren alle nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke eine neue Schätzung erhalten. Bis zur Eröffnung der neuen Schätzung bleibt die alte Schätzung bestehen. Die jährliche Indexierung der Mietwerte entfällt ab der Steuerperiode 2022.

Die neue Schätzungsmethode wird in der Gesamtheit aller Liegenschaftsobjekte steuerneutral umgesetzt. Es sind also weder Steuermehr- noch Steuermindeereinnahmen beabsichtigt. Dennoch können die nach neuem Recht erstellten Schätzungen von den letzten Schätzungen nach altem Recht für einzelne Liegenschaften abweichen.

**Marty Immo AG gegründet**

Die Marty Treuhand AG bietet seit mehreren Jahren an den Standorten Luzern und Küssnacht Dienstleistungen im Bereich der Immobilienwirtschaft an.

Was zuerst als Ergänzungsdienstleistung für Stammkunden angeboten wurde, entwickelte sich zu einem eigenen Standbein. Um diesem Wachstum gerecht zu werden und unsere Dienstleistungen weiter zu professionalisieren, wurde unser Team vor über zwei Jahren mit Ramona Dober, eidg. dipl. Immobilienreuhänderin, verstärkt. Sie hat damals die Leitung unserer Immobilienabteilung übernommen und konnte sie stetig weiterentwickeln.

Um die Dienstleistungen im Bereich Immobilien noch weiter auszubauen und am Markt klarer und selbstständig aufzutreten, wurde die Marty Immo AG gegründet. Sie nahm ihre operative Tätigkeit am 1. Oktober 2021 auf. Ramona Dober hat als Mitinhaberin und Partnerin die Geschäftsführung der Marty Immo AG übernommen.

**Leerstandsquote Mietwohnungen**

Die Leerstandsquote für Mietobjekte im Schweizer Wohnungsmarkt liegt derzeit bei 2,5%. Dies ist deutlich mehr, als das Bundesamt für Statistik (BFS) mit der Leerwohnungsziffer ausweist (1,54% per 1. Juni 2021).

Grund dafür ist, dass die Leerwohnungsziffer des BFS auch Eigentumswohnungen berücksichtigt, deren Leerstand auf historisch tiefem Niveau liegt.

**Formularpflicht im Kanton Luzern seit dem 1. November 2021**

Im ganzen Kanton Luzern sind die Vermieter verpflichtet, beim Abschluss eines Mietvertrags dem neuen Mieter den vorherigen Mietzins bekannt zu geben und allfällige Erhöhungen zu begründen.

Dieser Gesetzgebung vorausgegangen ist die kantonale Volksinitiative «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!», welche vom Luzerner Stimmvolk am 27. September 2020 angenommen wurde. Liegt die Leerwohnungsziffer im Kanton Luzern unter dem Grenzwert von 1,5%, ist das Formular anzuwenden.

Das Formular kann beim Kanton Luzern (Schlichtungsbehörde Miete und Pacht) bezogen oder im Internet heruntergeladen werden. Der neue Mieter hat den Erhalt dieses Formulars zu bestätigen. Dem Mieter steht das Recht zu, den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde anzufechten und die Herabsetzung des Mietzinses zu verlangen.

**Eigentumswohnung als Anlage**

Ungefähr jede sechste in der Schweiz gekaufte Eigentumswohnung wird vom neuen Eigentümer nicht bewohnt, sondern weitervermietet. Neben privaten Gründen, etwa um zu einem späteren Zeitpunkt selber in die Wohnung einzuziehen, spielen dabei in erster Linie auch Renditeüberlegungen eine grosse Rolle.

Es finden sich keine risikoarmen Anlagen mehr, die eine nennenswerte Rendite generieren. Auf den Bankkonti gibt es keine oder gar negative Zinsen. Da bietet sich der Kauf einer Wohnung, um diese zu vermieten, als interessante Alternative an.

In den letzten Jahren sind jedoch auch die Bruttorenditen der Mehrfamilienhäuser (2013: rund 5.9% auf 2021: rund 4%) sowie der Eigentumswohnungen (2013: rund 3.3% auf 2021: rund 2.8%) gesunken. Dies lässt sich damit erklären, dass die Immobilienpreise die letzten acht Jahre anstiegen, während die Marktmieten leicht rückläufig waren.

Mehrfamilienhäuser sind für Investoren nach wie vor finanziell lukrativer, weil die Gewinnerwartung höher ist als bei Eigentumswohnungen.

---

**IMPRESSUM**

MARTY NEWS: Information für Kunden und Geschäftspartner

**Marty Treuhand AG - Marty Immo AG**

Habsburgerstrasse 26  
6003 Luzern  
Tel. +41 41 556 66 80

Bärenmatte 1  
6403 Küssnacht  
Tel. +41 41 850 30 11

Mail: [marty@marty-treuhand.ch](mailto:marty@marty-treuhand.ch)  
[www.marty-treuhand.ch](http://www.marty-treuhand.ch)