



# BACKGROUND

EINE KUNDENINFORMATION DER VON GRAFFENRIED GRUPPE

## TREUHAND

### Coronavirus – Mietzinsersasse – mehrwertsteuerliche Auswirkungen

**Die Anordnungen aufgrund von COVID-19 haben einige Unternehmen in eine finanzielle Schieflage gebracht. Neben dem Bund haben sich einige Kantone, einzelne Gemeinden und die Privatwirtschaft solidarisch gezeigt und mit verschiedenen Massnahmen den Unternehmen unter die Arme gegriffen. Eine dieser Unterstützungen betrifft die Mietzinse. Einige Vermieter haben zum Beispiel ihren Mietern die Mietzinse erlassen. Dieses Vorgehen unterstützen die Kantone und Gemeinden teilweise dadurch, dass sie dafür zusätzliche Gelder gesprochen haben. Dazu gehören unter anderem die Kantone Basel-Stadt, Basel-Land, Waadt, Freiburg und die Stadt Bern. Doch was bedeutet eine solche Unterstützung in Bezug auf die Mehrwertsteuer?**

Für die mehrwertsteuerlich korrekte Handhabung muss jeder Fall genau betrachtet werden. Wir erläutern hier vier verschiedene Varianten anhand von Beispielen.

#### 1. Mietzinsreduktion

Der Vermieter A erlässt seinem Mieter 40 % der Monatsmiete für die Monate April bis August 2020, wird selber aber nicht unterstützt. Es handelt sich hierbei um eine Entgeltminderung im eigentlichen Sinne. Dies hat zur Folge, dass der Vermieter – sofern er optiert hat – weniger Umsatzsteuer abliefern muss und der Mieter infolgedessen weniger Vorsteuer geltend machen kann. Werden die Räumlichkeiten von der Steuer ausgenommen vermietet, so hat dies keinen Einfluss auf die Umsatzsteuer des Vermieters (und auch keinen Einfluss auf das Vorsteuerabzugsrecht des Mieters).

#### 2. Mietzinsreduktion an nahestehenden Mieter

Der Vermieter A erlässt seinem Mieter B (nahestehende Person<sup>1</sup>) den Mietzins für drei Monate.

Bei einander nahestehenden Personen muss das Entgelt einem Drittvergleich standhalten<sup>2</sup>. Wenn dieselbe Minderung auch einer unabhängigen Drittperson gewährt würde, hat dies dieselben Konsequenzen, wie wenn der Vermieter A und der Mieter B einander nicht nahestehend wären. Ist dies nicht der Fall, so ist die Differenz zu einer marktüblichen Miete als Umsatz beim Vermieter A aufzurechnen (auf dem MWST-Abrechnungsformular wird ein höherer Umsatz deklariert als effektiv fakturiert<sup>3</sup>). Ist die Miete optiert, bedeutet dies beim Vermieter A eine zusätzlich zu zahlende Umsatzsteuer. Beim Mieter ergibt sich jedoch in diesem Umfang kein Vorsteuerabzugsrecht, da nur die bezahlte Steuer als Vorsteuer geltend gemacht werden kann<sup>4</sup>. Der zusätzliche Umsatz beim Vermieter A löst keine Steuer aus, wenn die Vermietung von der Steuer ausgenommen ist.

#### 3. Mietzinsreduktion mit einer Unterstützung durch den Kanton oder die Stadt

Im Januar 2021 hat der Gemeinderat der Stadt Bern die Verordnung zur städtischen Corona-Notunterstützung erlassen<sup>5</sup> und

per 1. Februar 2021 in Kraft gesetzt. Die Unterstützung erfolgt in Form einer Mietzinshilfe für Unternehmen, die in der Stadt Bern steuerpflichtig sind. Vermieter von Geschäftsräumlichkeiten, die ihren Mietern im Zeitraum vom 1. November 2020 bis zum 31. März 2021 eine Mietzinsreduktion von mindestens 40 % gewähren, werden von der Stadt Bern unterstützt, indem diese die Hälfte der Mietzinsreduktion (höchstens jedoch CHF 3'500 pro Monat) den Vermietern entschädigt.

Der Vermieter A hat seinem Mieter B für die Monate Januar und Februar 2021 je CHF 5'000 erlassen. Die Stadt Bern übernimmt nun von der Miete für die beiden Monate je CHF 2'500. Die restliche erlassene Miete trägt der Vermieter selber.

Grundsätzlich gelten Beiträge der öffentlichen Hand als Subventionen. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Subvention direkt fliesst oder indirekt durch eine Weiterleitung (Art. 29 und 30 MWSTV). Wichtig ist, wer als Empfänger der Subvention gilt, denn bei ihm erfolgt die allfällige Kürzung der Vorsteuer gem. Art. 33 Abs. 2 MWSTG.

Empfänger der Subvention ist der Vermieter A und nicht der Mieter B. Der Erlass der Miete für den Mieter B stellt folglich eine Erlösminderung dar, wie in unserem Beispiel 1 ohne Unterstützung durch die Stadt. Der Unterschied ist, dass der Vermieter A aufgrund der Subvention der Stadt Bern diese in der MWST-Abrechnung unter der Ziffer 900 deklarieren und eine Kürzung der für dieses Objekt (Liegenschaft) angefallenen Vorsteuern in Ziffer 420 der periodischen MWST-Abrechnung vornehmen muss, sofern er ein Vorsteuerabzugsrecht hat.

Die Stadt Bern kann auch Unternehmen mit eigenen Geschäftsräumlichkeiten mit einem Beitrag unterstützen<sup>6</sup>. In diesem Fall wäre der Empfänger der Subvention das Unternehmen selber und dieses müsste die korrekte Deklaration der Subventionszahlung und eine allfällige Vorsteuerkürzung vornehmen.

#### 4. Mietzinsreduktion durch Gemeinwesen

Ist das Gemeinwesen A Vermieter und reduziert bzw. erlässt seinem Mieter B die Miete, handelt es sich aus unserer Sicht beim

(Fortsetzung auf Seite 2)



## VON GRAFFENRIED GRUPPE

(Fortsetzung von Seite 1)

Erläss der Miete üblicherweise nicht um eine Subvention vom Vermieter A (Gemeinwesen) an den Mieter B, sondern wie auch bei den vorherigen Fällen um eine «normale» Erlösminderung mit den erwähnten Folgen. Kann die Reduktion jedoch als Subvention

ausgelegt werden, wird es mehrwertsteuerlich kritisch und die Folgen müssen detailliert abgeklärt werden.

Karin Merkli  
karin.merkli@graffenried-treuhand.ch

<sup>1</sup> Art. 3 Bst. h MWSTG / <sup>2</sup> Art. 24 Abs. 2 MWSTG / <sup>3</sup> Ausser Acht gelassen werden hier die anderen in der Schweiz geltenden Steuern. Bei diesen können sich aufgrund dessen, dass kein Drittpreis vorliegt, zusätzliche Konsequenzen ergeben. / <sup>4</sup> Art. 28 Abs. 3 MWSTG  
<sup>5</sup> [https://www.bern.ch/mediencenter/medienmitteilungen/aktuell\\_ptk/mietzinshilfe-der-stadt-bern-laeuft-ab-1-februar-2021-an](https://www.bern.ch/mediencenter/medienmitteilungen/aktuell_ptk/mietzinshilfe-der-stadt-bern-laeuft-ab-1-februar-2021-an)  
<sup>6</sup> Voraussetzung dafür ist, dass die Unternehmen wegen behördlicher Massnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie im Zeitraum von 1. November 2020 bis 31. Januar 2021 eine Umsatzeinbusse von mindestens 40 Prozent gegenüber dem Durchschnitt der entsprechenden Periode in den beiden vorangegangenen Jahren erlitten haben.

### PRIVATBANK – FAMILY OFFICE

## In eigener Sache: Stabsübergabe bei der Privatbank Von Graffenried AG – Erweiterung Family Office

Wie wir bereits Ende Jahr kommuniziert haben, werden auf 1. Mai 2021 im Rahmen der Nachfolgeregelung innerhalb der Von Graffenried Gruppe folgende personellen Schritte in der Bank und im Family Office vollzogen: **Simon Wyss** wird neu Vorsitzender der Geschäftsleitung der Privatbank Von Graffenried AG. Der bisherige Vorsitzende **Marcel Eggimann** wechselt ins Family Office, welches damit personell verstärkt wird. Wir gratulieren zu den Ernennungen und wünschen allen viel Befriedigung und Erfolg in ihren neuen Rollen.

#### Privatbank Von Graffenried AG – Neue Führung

Simon Wyss



**Simon Wyss**, Betriebsökonom FH, Certified International Investment Analyst (CIIA), übernimmt den Vorsitz in der Geschäftsleitung, der er seit 2018 angehört.

**Michael Krebs**, Mitglied der Geschäftsleitung und Leiter Anlageberatung Bern, Betriebsökonom FH (HSW Freiburg), übernimmt die Stellvertretung von Simon Wyss.

**Marcel Eggimann**, bisheriger Vorsitzender der Geschäftsleitung der Bank, erweitert und verstärkt das Family Office mit seinem bewährten Bankfach-Know-how. Marcel Eggimann wird durch den Leiter Guido Albisetti sowie durch Nicole von Graffenried in die neue Rolle eingeführt und übernimmt schrittweise Kunden von

#### Family Office

Marcel Eggimann



Guido Albisetti, dies neben der Betreuung seiner angestammten Bank-Kundschaft.

Mit **Jon Peer**, Betriebswirtschaftler und Immobilitätstreuhand mit eidgenössischem Fachdiplom, konnte auf Anfang 2021 bereits ein ausgewiesener Immobilienspezialist für das Family Office und den Bereich Liegenschaften gewonnen werden.

Das Family Office ist in der bereichsübergreifenden Beratung von Familien und Einzelpersonen engagiert.

Jon Peer



Redaktion BACKGROUND  
background@graffenried.ch



## VON GRAFFENRIED GRUPPE

### PRIVATBANK

## Anlegen wie Albert Einstein

**Albert Einstein soll einst gesagt haben: «Der Zinseszineffekt ist das achte Weltwunder. Wer ihn versteht, verdient daran, alle anderen bezahlen ihn.» Bis heute ist zwar umstritten, ob das Zitat wirklich von ihm stammt. Was aber klar ist, dass es seinen Grund haben dürfte, weshalb dieser Effekt eines der grössten Genies aller Zeiten anscheinend zu einer Bemerkung verleitet.**

### Wie profitiert man heute noch vom Zinseszins?

Wie wohl die meisten heutzutage schmerzlich feststellen müssen, kommt man mit den üblichen Spargeldern nicht mehr weit. Um immer noch von einem Zinseszineffekt zu profitieren, ist man also gezwungen, auch andere Anlageklassen in Betracht zu ziehen. Und ja, diese haben Risiken und man braucht einen längeren Anlagehorizont. Das Positive daran ist jedoch, dass man mit Geduld, Diversifikation und Disziplin auch heute noch anlegen kann, wie es vielleicht auch Albert Einstein einst getan hatte.

### Aber die Risiken?!

Gerade Aktien sind starken Schwankungen ausgesetzt. Auch bei einer sinnvollen Diversifikation büsste man beispielsweise während der Finanzkrise im Jahr 2008 bis zu 40 % an Wert ein. Um solche Schwankungen aushalten zu können, empfiehlt es sich, nur denjenigen Teil der Ersparnisse in Aktien zu investieren, den man langfristig nicht benötigt. Damit wird vermieden, dass man

zu einem ungünstigen Zeitpunkt zu einer Entscheidung gezwungen wird. Und hier liegt der Kern: Je länger der Anlagehorizont, umso tiefer das Verlustrisiko. So hätte man beispielsweise mit einem diversifizierten Portfolio in Schweizer Aktien seit 1970 in jeder Zehnjahresperiode eine positive Rendite erzielt.

### Was bedeutet das konkret?

Studien zeigen auf, dass man mit Aktien langfristig eine durchschnittliche Rendite von über 6 % pro Jahr erwarten kann, vorausgesetzt man investiert diversifiziert und strebt einen langfristigen Anlagehorizont an. Je länger der Zeitfaktor, umso stärker wirkt der Zinseszineffekt. Hätte jemand beispielsweise CHF 100'000 während 40 Jahren investiert, hätte er nun ein Vermögen von über einer Million Schweizer Franken erzielt und sein Geld mehr als verzehnfacht. Und falls noch kein Startkapital vorhanden ist: Bereits mit monatlichen Einzahlungen von CHF 500 und einer jährlichen Rendite von 6 % kommt man ebenfalls nach über 40 Jahren auf eine Million Schweizer Franken. Das ist das Schöne am Zinseszineffekt: er funktioniert auch bereits bei kleinen, aber dafür regelmässigen Investitionen.

Ob Albert Einstein auch vom Zinseszineffekt profitiert hat? Wir wissen es nicht. Was wir aber sicher wissen: es braucht dazu Disziplin, eine passende Anlagestrategie, Diversifikation, Geduld und ruhige Nerven. Darum ist es umso wichtiger, einen geeigneten Partner an seiner Seite zu wissen – in guten, wie in schlechten Zeiten. Wir beraten und begleiten Sie gerne auf dem Weg zu Ihrem persönlichen Sparziel.

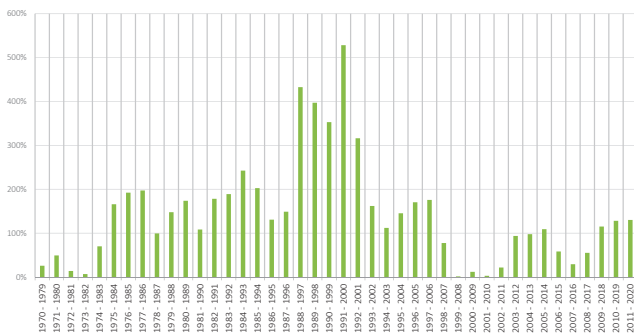


Abb.: Wertentwicklung Schweizer Aktien in Zehnjahresperioden

Yves Lienhard

yves.lienhard@graffenried-bank.ch

### KOMPETENZZENTRUM STIFTUNGEN

## Vergabestiftungen: Virtuell (mehr) Wirkung erzielen

Mit grossem Engagement haben sich Stiftungsräte und Vorstände von Vergabeorganisationen im Zeitalter vor Corona getroffen. Gesuche von gemeinnützigen Organisationen und innovativen Gruppierungen wurden begutachtet und an der Sitzung intensiv diskutiert: Entsprechen sie dem Stiftungszweck? Kann damit die beabsichtigte Wirkung erzielt werden? Welche Kriterien müssen berücksichtigt werden? Sind Synergien möglich?

Und plötzlich mussten diese Sitzungen virtuell durchgeführt werden. Dies geschah nicht immer zur Zufriedenheit aller. Können

die Gesuche auf diese Weise detailliert genug diskutiert werden? Nicht jeder Stiftungsrat fühlte sich wohl mit den Sitzungen vor dem Bildschirm. Auch, weil man nicht unbedingt grosse Diskussionen provozieren wollte und konnte, denn wer möchte schon die strapazierte Sitzungsleitung stören.

Im Nachhinein waren jedoch viele Befürchtungen umsonst. Gerade in kleineren Gruppen können wirkliche Diskussionen sehr wohl

(Fortsetzung auf Seite 4)



## VON GRAFFENRIED GRUPPE

(Fortsetzung von Seite 3)

geführt werden, ja sogar noch besser, da die Argumente oder Fragen sehr gut vorbereitet werden müssen, um zum richtigen Zeitpunkt die wesentlichen Elemente zu beurteilen. Es gibt bereits Stimmen, die Sitzungen von Kommissionen oder Ausschüssen auch in Zukunft online durchführen möchten, auch dann, wenn ein Treffen vor Ort wieder möglich sein wird.

### **Asymmetrie zwischen Gesuchs- und Entscheidungsprozess**

Entscheidungsprozesse und die entsprechenden Diskussionen finden also virtuell statt. Doch der Gesuchsprozess erfolgt vielerorts noch in Papierform oder via E-Mail mit «digitalisierten» Dokumenten. Nun gibt es seitens der Stiftungsräte zwei Haltungen für die Zukunft: Hoffnung auf persönliche Treffen und Beibehaltung des bisherigen Prozesses. Oder: Der Anspruch an konsequente Digitalisierung und die Anwendung der neuen Erfahrungen. Denn dieser Ansatz hat in den letzten Monaten durchaus Vorteile aufgezeigt.

### **Individualisierte Tools**

Die konsequente Digitalisierung ist mit einem Initialaufwand verbunden. Aus eigener Einsicht in diesen Prozess können wir heute jedoch auf positive Erfahrungen zurückblicken. Die Digitalisierung verlangt eine Reduktion auf das Notwendige. Benutzerfreundliche, einfache und individualisierte Tools sind gefragt. Und natürlich ist auch eine enge Begleitung der Stiftungsräte nicht zu vergessen. Dies sollte von Beginn eines Digitalisierungsprojektes an geschehen. Je sicherer sich die Anwender fühlen, desto positiver sind ihre Erfahrungen.

### **Positive Auswirkungen der Digitalisierung**

Die Digitalisierung kann in verschiedenen Bereichen Auswirkungen auf die Tätigkeit einer Stiftung haben. Unsere eigenen Erfahrungen bei der Einführung von Online-Tools haben Folgendes gezeigt:

- Durch die schriftliche und transparente Beurteilung in einem Online-Tool nehmen sich die Stiftungsräte Zeit für fundierte Argumente auf der Basis der Strategie bzw. der Kriterien. Dies führt oft zu weiteren Ideen und möglichen Verbesserungen von Projekten, die den Gesuchstellern weiter gegeben werden. Damit ist nicht nur der Entscheidungsprozess von hervorragender Qualität, auch die Wirkung eines Projektes wird verstärkt.
- Die Stiftungsräte verlieren weniger Zeit für Reisen. Das kann zur Folge haben, dass mehr Personen interessiert sind, eine Vorstands- oder Stiftungsratsstätigkeit zu übernehmen. Bei der Rekrutierung oder Vermittlung von Stiftungsräten ist die Frage des Aufwandes und der Sitzungsorte immer ein Thema. Die neuen Möglichkeiten von Online-Meetings sorgen für eine Erweiterung des Personenkreises für Stiftungsratsmandate und führen so mittelfristig zu einer Diversifizierung und Erhöhung der Kompetenz in Vorständen und Stiftungsräten.
- Für die Auswahl eines digitalen Tools werden die Prozesse generell hinterfragt. Das führt zu mehr Effizienz innerhalb der Stiftung.
- Digitale Kompetenzen der beteiligten Personen werden erhöht.
- Durch Erläuterungen im Online-Gesuchseingabetool können die Gesuchsteller während der Gesuchsstellung zusätzliches Wissen erwerben, das die Qualität ihrer Arbeit erhöht.

Das Kompetenzzentrum Stiftungen der Von Graffenried Gruppe unterstützt Sie gerne bei der Transformation zu digitalen Gesuchsprozessen.

Andreas Wieser  
[andreas.wieser@graffenried-recht.ch](mailto:andreas.wieser@graffenried-recht.ch)

### **Vertrauen verbindet.**

#### **VON GRAFFENRIED GRUPPE**

Kompetenzzentrum Stiftungen  
Family Office  
Zeughausgasse 18, Postfach, 3001 Bern  
Telefon +41 31 320 59 11, [gruppe@graffenried.ch](mailto:gruppe@graffenried.ch),  
[www.graffenried.ch](http://www.graffenried.ch)

#### **VON GRAFFENRIED AG LIEGENSCHAFTEN**

Marktgass-Passage 3, Postfach, 3001 Bern  
Telefon +41 31 320 57 11, [info@graffenried-liegenschaften.ch](mailto:info@graffenried-liegenschaften.ch),  
[www.graffenried-liegenschaften.ch](http://www.graffenried-liegenschaften.ch)

#### **VON GRAFFENRIED RECHT**

Zeughausgasse 18, Postfach, 3001 Bern  
Telefon +41 31 320 59 11, [recht@graffenried-recht.ch](mailto:recht@graffenried-recht.ch),  
[www.graffenried-recht.ch](http://www.graffenried-recht.ch)

#### **PRIVATBANK VON GRAFFENRIED AG**

Marktgass-Passage 3, Postfach, 3001 Bern  
Telefon +41 31 320 52 22, [bank@graffenried-bank.ch](mailto:bank@graffenried-bank.ch),  
[www.graffenried-bank.ch](http://www.graffenried-bank.ch)

Nidaugasse 35, 2501 Biel–Bienne  
Telefon +41 32 328 73 52, [biel@graffenried-bank.ch](mailto:biel@graffenried-bank.ch),  
[www.graffenried-bank.ch](http://www.graffenried-bank.ch)

#### **VON GRAFFENRIED AG TREUHAND**

Waaghausgasse 1, Postfach, 3001 Bern  
Telefon +41 31 320 56 11, [info@graffenried-treuhand.ch](mailto:info@graffenried-treuhand.ch),  
[www.graffenried-treuhand.ch](http://www.graffenried-treuhand.ch)

Hardturmstrasse 101, 8005 Zürich  
Telefon +41 44 273 55 55, [info@graffenried-treuhand.ch](mailto:info@graffenried-treuhand.ch),  
[www.graffenried-treuhand.ch](http://www.graffenried-treuhand.ch)