

KMU FOCUS

INFORMATIONEN AUS ERSTER HAND

TREUHAND

- AHV-Rentenerhöhung per 1. 1. 2023
- MWST-Satzerhöhung per 1. 1. 2024

BERATUNG

- Vorteile einer integrierten ERP-Anlagenbuchhaltung
- Vorsorgeauftrag, Patientenverfügung und Testament

IMMOBILIEN

- E-Mobil-Ladestationen in Mehrfamilienhäusern

ALFINA AN DER IMBODA-MESS 2023

Offen sein für Neues ... Dieses Credo gilt selbstverständlich auch für unser Unternehmen. Und wenn dieses Neue gleichzeitig verbunden ist mit Regionalität, Innovation und persönlichen Kontakten, setzen wir unsere Ideen besonders gerne in die Tat um. ALFINA hat diesen Frühling die Gelegenheit genutzt, an der Imboda-Mess in Domat/Ems vom 12. bis 14. Mai 2023 teilzunehmen und durfte damit ihr Messe-Debüt feiern.

Claudio Camenisch / Oliver Fratschöl Nachdem die vormalige Imboda-Mess in Reichenau bereits sechs Jahre zurücklag, feierte die diesjährige Ausgabe ihre Premiere in der Freizeitanlage Vial in Domat/Ems. Zusammen mit weiteren rund 60 Ausstellern konnten wir unseren ersten Messeauftritt überhaupt durchführen und geniessen. Zusammen mit unserem ERP-Partner Abacus Research AG aus Wittenbach SG stand dieser ganz unter dem Motto Vereinfachung der Administration bei KMU. Seit einigen Jahren sind wir stolzer Treuhand-Innovationspartner von ABACUS. Das renommierte Ostschweizer Softwareunternehmen



und grösster Schweizer ERP-Anbieter ist inhabergeführt und zeichnet sich durch seine Nähe zur Treuhandbranche aus. Wir nutzten die Gelegenheit unserer starken regionalen Verankerung, um mit unseren Kunden und Geschäftspartnern ungezwungen zu plaudern, anzustossen und uns über aktuelle Entwicklungen und Möglichkeiten rund um die Themen Automatisierung und Effizienzsteigerung im administrativen und finanziellen Bereich auszutauschen. Der erste Messetag stand im Zeichen des Nachwuchses. Unsere Lernenden waren vor Ort präsent und erteilten Auskünfte über

die Ausbildung in der Treuhandbranche. Am Samstag und Sonntag durften wir Dutzende Besucher an unserem Stand begrüßen, die Mitaussteller besser kennenlernen und dem unterhaltsamen Rahmenprogramm beiwohnen.

Wir freuen uns bereits auf Folgeveranstaltungen und bedanken uns auf diesem Wege bei unseren Kunden, Geschäftspartnern und Mitarbeitenden für die vielen schönen Momente und Kontakte.



AHV-RENTENERHÖHUNG PER 1. JANUAR 2023

Die maximale AHV-Altersrente wurde per 1. 1. 2023 von CHF 28 680 auf CHF 29 400 angehoben. Mit der Erhöhung um CHF 720 bzw. 2,5 Prozent soll die Inflation ausgeglichen werden. Im Folgenden werden die wichtigsten Sozialversicherungskennzahlen der 1., 2. und 3. Säule zusammengefasst.

Daniel Buchli Während die maximale jährliche AHV-Altersrente für Alleinstehende CHF 29 400 beträgt, erhalten Verheiratete eine bei 150 Prozent plafonierte Altersrente von maximal CHF 44 100. Für eine volle Maximalrente aus der AHV müssen Frauen während 43 Jahren und Männer während 44 Jahren in der Schweiz im Durchschnitt mindestens CHF 88 200 verdienen haben. Mütter und Väter profitieren von Erziehungsgutschriften für die Jahre, in denen ihre Kinder unter 16 Jahre alt waren. Diese werden zum anrechenbaren Einkommen addiert. So erhalten Eltern die Gelegenheit, das für die maximale Rente nötige Einkommen zu erzielen, auch wenn sie das Pensum vorübergehend reduzieren. Wer vor der Rente pflegebedürftige Verwandte betreut hat, kann sich ebenfalls Betreuungsgutschriften anrechnen lassen. Die Höhe der Erziehungs- und Betreuungsgutschriften entspricht der dreifachen jährlichen minimalen Rente. Wer vor dem Erreichen des Rentenalters seine AHV-Rente vorausberechnen will, kann eine solche Vorausberechnung bei der Ausgleichskasse beantragen.

BEITRAGSLÜCKEN VERMEIDEN

Die Beitragspflicht für die AHV beginnt bei erwerbstätigen Personen am 1. Januar nach der Vollendung des 17. Altersjahrs. Nichterwerbstätige, wie beispielsweise Studenten, werden spätestens ab dem 1. Januar nach der Vollendung des 20. Altersjahrs beitragspflichtig. Ab diesem Zeitpunkt dürfen in der AHV keine Beitragslücken mehr entstehen. Ansonsten erlischt der Anspruch auf eine Vollrente und es wird nur noch eine Teilrente ausgerichtet. Nichterwerbstätige müssen während dieser Zeit einen jährlichen Mindestbeitrag leisten. Dieser beträgt aktuell CHF 514 pro Jahr. Fehlende Beiträge können nur in-

nerhalb der letzten fünf Jahre nachbezahlt werden. Hierfür müssen sie aber rechtzeitig erkannt werden. Ein entsprechender persönlicher AHV-Kontoauszug kann bei der Ausgleichskasse angefordert werden. Beitragslücken, die über fünf Jahre zurückliegen, können nicht mittels Nachzahlungen wettgemacht werden. Pro fehlendem Beitragsjahr verringert sich die AHV-Rente um rund 2,3 Prozent. Nichterwerbstätige Personen, deren Ehepartner/innen den doppelten jährlichen Mindestbeitrag entrichten, sind von der Beitragspflicht befreit.

FREIWILLIGE VORSORGE

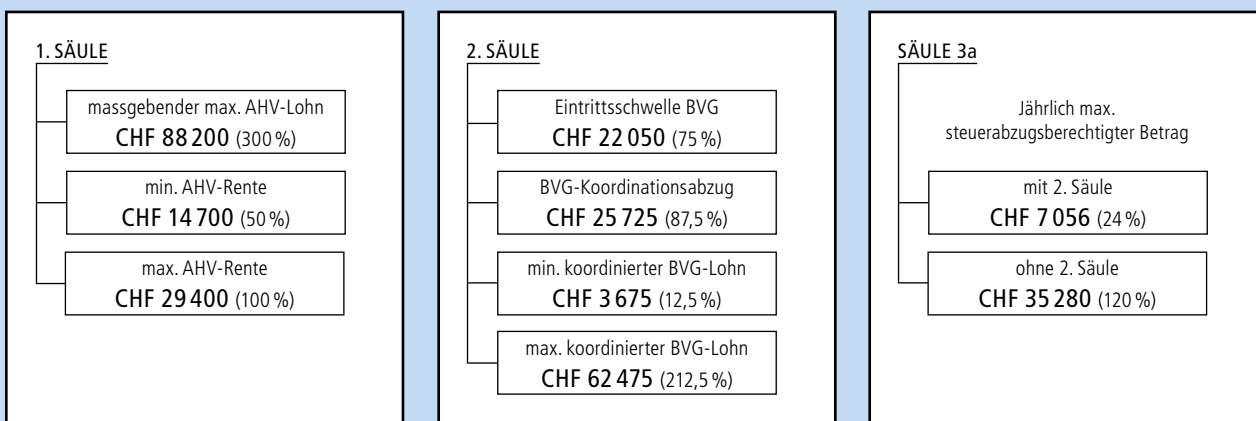
Sollte durch entstandene Beitragslücken oder aufgrund eines zu niedrigen durchschnittlichen Jahreseinkommens die maximale AHV-Rente nicht erreicht werden, gibt es Möglichkeiten, dies zu kompensieren. Insbesondere die freiwillige private Vorsorge in der Säule 3a dient dem Ansparen eines zusätzlichen Alterskapitals. Für Erwerbstätige, die bei einer Pensionskasse versichert sind, bietet sich zudem ein freiwilliger Einkauf in die berufliche Vorsorge der 2. Säule an, um die Rente bzw. das Alterskapital aufzubessern.

FLEXIBLER RENTENBEZUG

Die AHV-Rente kann ein oder zwei Jahre vorbezogen oder ein bis höchstens fünf Jahre aufgeschoben werden. Pro Vorbezugsjahr wird die Rente aktuell um 6,8 Prozent gekürzt. Ein Rentenaufschub ergibt je nach Aufschubdauer einen Zuschlag zwischen 5,2 und 31,5 Prozent. Im Zuge der AHV-Reform wird es ab dem 1. Januar 2024 möglich sein, zuerst nur einen Teil der Rente, nämlich 20 bis 80 Prozent, zu beziehen und den Rest aufzuschieben.

WICHTIGE ECKWERTE ZU DEN SOZIALVERSICHERUNGEN AB 2023

Maximale AHV-Altersrente: CHF 29 400



Prozentangaben im Verhältnis zur max. AHV-Altersrente von CHF 29 400

MWST-SATZERHÖHUNG PER 1. JANUAR 2024

Am 25. September 2022 wurde die AHV-Reform 21 angenommen, womit die Finanzierung der AHV bis ins Jahr 2030 gesichert ist. Neben der Änderung des AHV-Gesetzes haben die Schweizer Stimmbürger auch dem Bundesbeschluss über die Zusatzfinanzierung der AHV durch eine Erhöhung der Mehrwertsteuer zugestimmt.

Daniel Buchli Per 1. Januar 2024 werden in der Schweiz und in Liechtenstein die Mehrwertsteuersätze angehoben. Wir empfehlen Ihnen, sich bereits im Verlauf des Jahres 2023 mit der Steuersatzerhöhung auseinanderzusetzen. Insbesondere Unternehmen, die jahresübergreifende Leistungen in Rechnung stellen, müssen klären, welche Steuersätze für welche Leistungen anzuwenden sind und wie diese korrekt ausgewiesen werden. Im neuen Mehrwertsteuerformular für das 3. Quartal 2023 bzw. für das 2. Semester 2023 werden Sie zum ersten Mal mit den neuen Steuersätzen gegenüber der Eidg. Steuerverwaltung abrechnen können.

Auf den 1. Januar 2024 werden die Mehrwertsteuersätze wie folgt erhöht:

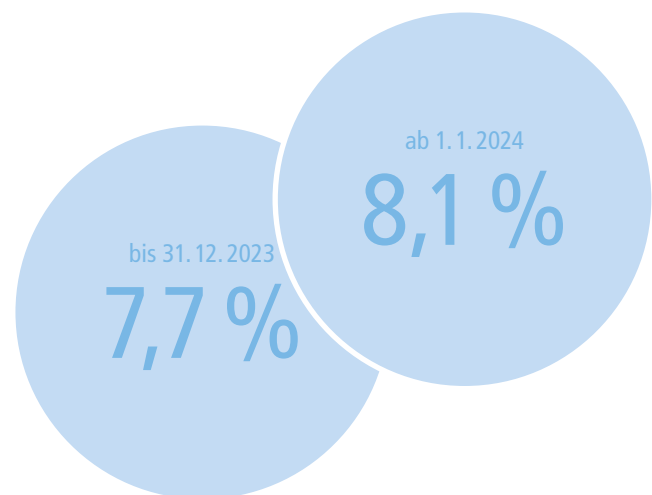
	bis 31. 12. 2023	ab 1. 1. 2024
Normalsatz	7,7 %	8,1 %
Reduzierter Satz	2,5 %	2,6 %
Sondersatz für Beherbergung	3,7 %	3,8 %

Die Steuersatzerhöhung hat folgende Auswirkungen auf die Saldo-steuersätze (SSS) und Pauschalsteuersätze (PSS):

Saldo- und Pauschalsteuersätze	
bis 31. 12. 2023	ab 1. 1. 2024
0,1 %	0,1 %
0,6 %	0,6 %
1,2 %	1,3 %
2,0 %	2,1 %
2,8 %	3,0 %
3,5 %	3,7 %
4,3 %	4,5 %
5,1 %	5,3 %
5,9 %	6,2 %
6,5 %	6,8 %

ANWENDBARER STEUERSATZ

Für den anzuwendenden Steuersatz ist der Zeitpunkt der Leistungserbringung massgebend. Das Rechnungs- und das Zahlungsdatum sind dafür nicht relevant. Alle Leistungen, die bis zum 31. 12. 2023 erbracht werden, unterliegen den bisherigen Steuersätzen. Für sämtliche Leistungen, die ab dem 1. 1. 2024 erbracht werden, gelten die neuen



Steuersätze. Bei jahresübergreifenden periodischen Leistungen (z. B. Ski-Saisonabonnemente, Wartungsverträge) ist eine Aufteilung des Entgelts pro rata temporis auf den bisherigen und den neuen Steuersatz vorzunehmen. Auf Rechnungen, die sowohl Leistungen zu den bisherigen als auch zu den neuen Steuersätzen beinhalten, sind das Datum oder der Zeitraum der Leistungserbringung und der jeweils darauf entfallende Betragsanteil getrennt auszuweisen, andernfalls unterliegen die gesamten fakturierten Leistungen den neuen Steuersätzen. Detaillierte Informationen zur Steuersatzerhöhung finden Sie in der MWST-Info 19 «Steuersatzerhöhung per 1. Januar 2024» der Eidg. Steuerverwaltung.

ANPASSUNG DER STEUERSÄTZE IN DER ABACUS-SOFTWARE

Für alle unsere Abacus-Anwender stehen seit Anfang Juli 2023 die neuen Mehrwertsteuersätze zur Verfügung. Damit haben Sie bei der Verbuchung die Möglichkeit, zwischen alten und neuen Mehrwertsteuersätzen zu wechseln. Benützen Sie dafür im Feld des MWST-Codes die Tastenkombination «Shift + F4». Auch in der AbaNinja-Software sind die neuen Steuersätze für Sie eingerichtet.

UNSERE EMPFEHLUNG

Bereiten Sie die Mehrwertsteuersatzerhöhung in Ihren eigenen Buchhaltungs- und Abrechnungssystemen rechtzeitig vor und passen Sie Ihren Fakturierungsprozess an. Überprüfen Sie zudem MWST-relevante Dokumente wie zum Beispiel Verträge, Preislisten und Registrierkassenquittungen. Bei Fragen rund um die Mehrwertsteuersatzerhöhung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

VORTEILE EINER INTEGRIERTEN ERP-ANLAGEN- BUCHHALTUNG

«Das ist historisch so gewachsen», so lautet oftmals die Antwort auf die Frage, weshalb die Anlagenbuchhaltung in einer unübersichtlichen und meist überdimensionierten Tabellenkalkulation geführt wird. Diese Erklärung drückt aus, dass man sich der Unvollkommenheit der Excel-Lösung durchaus bewusst ist. Es wäre demnach an der Zeit, zu überdenken, wie die Anlagenbuchhaltung künftig geführt werden sollte. Insbesondere Unternehmen in anlageintensiven Branchen können von einer Software mit separater Anlagenbuchhaltung profitieren.

Christian Müller Die Vorteile einer Anlagenbuchhaltung, zum Beispiel mit der ERP-Software von Abacus, sind vielfältig. Insbesondere die Integration im ERP (Enterprise Resource Planning) ermöglicht eine Verbesserung in der Effizienz und der Datenqualität. Eine Kreditorenrechnung kann direkt als Anlagenzugang aktiviert werden oder, falls auf ein Projektmanagement gesetzt wird, können Projekte mit wenigen Mausklicks in die Anlagen überführt werden. Auch die Überführung von der Anlagenbuchhaltung in die Finanzbuchhaltung, zum Beispiel bei einem Abschreibungslauf, sind nahtlos und im Vergleich zur Excel-Lösung weniger fehleranfällig und deutlich effizienter.

Durch die Aufbewahrungspflichten, welche in einem ERP gewährleistet werden, kann der Verlauf für jede Anlage auch Jahre später nachvollzogen werden, von der Aktivierung über mögliche Teilliquidationen und Wertberichtigungen bis zu den Abschreibungen. So kann beispielsweise bei einem Abgang problemlos ermittelt werden, wie hoch der daraus resultierende Verlust oder Gewinn ist.

Mit der Integration ins ERP können zudem diverse Auswertungen und Gruppierungen gemacht werden, was die Übersichtlichkeit erhöht. Eine Auswertung für die Jahresrechnung, die Revision oder die Steuern kann auf Knopfdruck generiert werden. Dies funktioniert auch, wenn für verschiedene Abschlüsse (z. B. OR und Swiss GAAP FER) unterschiedliche Abschreibungsdauern hinterlegt werden.

Die Implementation einer ergänzenden Anlagenbuchhaltung zur Finanz- und Kreditorenbuchhaltung im Abacus kann mit wenig Aufwand vorgenommen werden, da keine externen Schnittstellen notwendig sind und das Tool einfach aktiviert werden kann. Wir unterstützen Sie gerne bei der Umsetzung.

VORSORGEAUFTRAG, PATIENTENVERFÜGUNG UND TESTAMENT

Wer sich und seine Nächsten absichern und böse Überraschungen vermeiden will, sollte sich mit diesen rechtlichen Instrumenten auseinandersetzen: dem Vorsorgeauftrag, der Patientenverfügung und dem Testament. Die gute Nachricht ist: Wer es gemacht hat, ist erleichtert und kann es getrost für einige Zeit beiseitelegen.

Albert Biscum Im Folgenden werden die wichtigsten Inhalte zu diesen wichtigen Dokumenten im Zusammenhang mit der persönlichen Finanzplanung aufgezeigt.

VORSORGEAUFTRAG

Wir wünschen uns doch alle, dass wir unser ganzes Leben lang gesund bleiben und es eigenständig gestalten können. Aber nicht nur im Alter (z. B. durch Altersdemenz), sondern während dem ganzen Leben (durch Unfall

oder Krankheit) kann es zu einer vorübergehenden oder schlimmstenfalls bleibenden Urteilsunfähigkeit kommen. Für diese Fälle können mittels einem vorgängig erstellten Vorsorgeauftrag, eine oder mehrere handlungsfähige (volljährige und urteilsfähige) Personen mit der Erledigung gewisser Aufgaben betraut werden.

Ein Vorsorgeauftrag ist an strenge Formvorschriften geknüpft. Ähnlich dem Testament kann der Vorsorgeauftrag vollständig von

Hand geschrieben, datiert und unterzeichnet werden. Alternativ kann er durch einen Notar öffentlich beurkundet werden. Werden diese Vorschriften nicht eingehalten, kann der Vorsorgeauftrag keine Wirkung entfalten. Der Beizug von Fachleuten wird deshalb empfohlen. Der Vorsorgeauftrag kann jederzeit widerrufen werden. Der Vorsorgeauftrag kann als umfassende Beistandschaft für die gesamte Personenvorsorge errichtet werden. Dies hängt mit den Bedürfnissen des Erstel-

lers des Vorsorgeauftrages zusammen (bspw. Wohnsituation, Postvertretung, medizinische Vertretung). Daneben kann die Vermögensvorsorge geregelt werden (bspw. Verwaltung laufendes Einkommen, Zahlungsverkehr, Steuerangelegenheiten) sowie die Vertretung im Rechtsverkehr oder nur für gewisse Teilbereiche. Zudem kann eine Patientenverfügung Teil eines Vorsorgeauftrages sein.

Erfährt die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (Mitteilung durch Angehörige oder Gefährdungsmeldung durch Dritte), dass eine Person urteilsunfähig geworden ist, klärt sie ab, ob ein Vorsorgeauftrag vorliegt. Zusätzlich klärt die zuständige KESB, ob die Urteilsunfähigkeit tatsächlich eingetreten ist und ob die beauftragte Person auch geeignet erscheint. Sind die Voraussetzungen erfüllt, wird der Vorsorgeauftrag durch die Behörde für wirksam erklärt (Validierung) und sie stellt eine Urkunde aus. Damit wird die beauftragte Person gegenüber Dritten wie Behörden, Banken, Spital oder Heim zur rechtlichen Vertretung legitimiert.

Abschliessend bleibt zu erwähnen, dass der Vorsorgeauftrag auch ein sehr geeignetes Instrument zur Krisenvorsorge von Unternehmen ist. Hier kann die plötzliche Urteilsunfähigkeit des Inhabers und Geschäftsführers gravierende Folgen haben. Die Einsetzung eines Bestandes durch die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde dürfte für eine effiziente und wirksame Unternehmensführung hinderlich sein.

PATIENTENVERFÜGUNG

Die Patientenverfügung ist schriftlich zu errichten, zu datieren und zu unterzeichnen. Die Formvorschriften sind demzufolge im Vergleich zu denjenigen des Vorsorgeauftrages, welcher Eigenhändigkeit oder öffentliche Beurkundung verlangt, weniger streng. Diverse gemeinnützige Organisationen (z. B. Krebsliga, Schweizerisches Rotes Kreuz, Verband FMH) stellen Muster für Patientenverfügungen zur Verfügung, in denen der Wille teilweise mittels einfachem Ankreuzen von Möglichkeiten zum Ausdruck gebracht werden kann. Es lohnt sich, auf die Existenz und den Hinterlegungsort der Patientenverfügung hinzuweisen (bspw. durch Mittragen einer Kopie im Portemonnaie oder durch Aufkleben auf amtlichen Dokumenten).

Mit der Patientenverfügung kann eine urteilsfähige Person (Handlungsfähigkeit ist nicht vorausgesetzt, d. h. auch urteilsfähige Min-

derjährige können eine Verfügung erstellen), festlegen, welchen medizinischen Massnahmen sie im Fall ihrer Urteilsunfähigkeit zustimmt und welche sie ablehnt. Idealerweise sollte dies noch in gesunden Zeiten und mit der notwendigen Distanz geschehen. Im Zentrum steht dabei die Meinungsäusserung betreffend lebensverlängernden Massnahmen oder die Spende der Organe. Neu braucht es eine klar ablehnende Willensäusserung betreffend Organspende, ansonsten wird von Zustimmung ausgegangen – erweiterte Widerspruchslösung.

Das Verfassen einer Patientenverfügung erfordert immer eine gewisse Voraussicht. Gleichzeitig ist es aber unmöglich, alle Eventualitäten und deren medizinische Einschätzung vorherzusehen. Bei gewissen chronischen Krankheiten, zum Beispiel Parkinson, bestehen durch Ärzte und Ethiker entwickelte Vorsorgepläne, die aufzeigen, was mit Dauer der Krankheit auf den Patienten zukommen könnte und was bei fortgeschrittener Erkrankung für Möglichkeiten bestehen (maximale Lebensverlängerung, begrenzte Behandlung im Spital, Therapie zu Hause etc.).

Bei der Erstellung der Patientenverfügung macht es durchaus Sinn, den Hausarzt beizuziehen. Auch sollten Patientenverfügungen, insbesondere aufgrund des medizinischen Fortschrittes, etwa alle zwei Jahre erneuert werden. Dies kann durch einen schriftlichen Nachtrag auf der bestehenden Patientenverfügung erfolgen.

TESTAMENT

Das Gesetz kennt das eigenhändige, das öffentliche und das mündliche Testament. Sowohl für das eigenhändige als auch für das öffentliche Testament gibt es Formvorschriften, die einzuhalten sind, ansonsten riskiert wird, dass es für ungültig erklärt wird. Häufig sind Testamente so unklar verfasst, dass sie mehr Fragen aufwerfen als Klarheit schaffen. Testamente erfüllen ihren Zweck nur dann, wenn sie präzise abgefasst sind und keinen Interpretationsspielraum in Bezug auf den Willen des Erblassers lassen. Im Zweifel sollte eine Fachperson beigezogen werden.

Das eigenhändige Testament muss von Anfang bis Ende handschriftlich verfasst werden. Es hat das exakte Datum zu enthalten. Schliesslich hat der Verfügende das Testament zu unterzeichnen. Unter Einhaltung dieser strengen Formvorschriften kann das Testament jederzeit geändert, ergänzt oder ersetzt

werden. Wer nicht Gefahr laufen will, über diese formellen Hürden zu stolpern, kann sich für das aufwendigere und weniger flexible öffentliche Testament entscheiden. Der Verfügende teilt einer Urkundsperson seinen Willen mit und hält diesen in einer Urkunde fest. Diese Urkunde ist zusammen mit zwei Zeugen vom Verfügenden und der Urkundsperson zu unterzeichnen. Das mündliche Testament ist ein sogenanntes Nottestament, das nur in ausserordentlichen Situationen (Todesgefahr, Kriege etc.) zur Anwendung kommt. Die verfügende Person teilt ihren Willen gleichzeitig zwei Zeugen mit, welche den letzten Willen aufschreiben oder ihn mündlich dem Gericht zu Protokoll geben.

Liegt kein Testament vor, kommt bei der Erbteilung das Gesetz zur Anwendung. Mit dem Testament kann der Erblasser, abweichend von der gesetzlichen Erbfolge, unter Einhaltung der Pflichtteile, festlegen, wie die Vermögensaufteilung nach dem Tod sein soll. Der Verfügende erhält so die Möglichkeit, Personen zu berücksichtigen, die gemäss Gesetz nicht Erben sind. Der Erblasser kann Auflagen und Bedingungen mit den Anordnungen verbinden, Teilungsvorschriften erlassen oder einen Willensvollstrecker einsetzen, der dafür sorgt, dass das Erbe auch nach dem festgehaltenen Willen geteilt wird.

SCHLUSSBEMERKUNGEN

Das Leben ist nun mal endlich und unvorhersehbar, gerade deshalb ist es nötig, dass für die letzte Lebensphase oder eine allfällige Urteilsunfähigkeit die finanziellen Angelegenheiten selbstbestimmend für das nähere Umfeld geregelt werden. Gerade bei einer fehlenden Patientenverfügung und ohne Vorsorgeauftrag wird der Entscheid über die medizinische Behandlung und somit auch der Entscheid über Leben und Tod den Angehörigen oder Ärzten überlassen.

E-MOBIL-LADESTATIONEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN

Der Marktanteil der Elektro-Autos nimmt stetig zu und die Elektromobilität erlangt immer mehr an Bedeutung. Bei jeder zweiten Fahrzeugzulassung handelt es sich um ein Elektro- oder Hybridauto. Demzufolge steigt der Bedarf an Ladestationen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich weiter an.

Nadine Defeminis Im Nachfolgenden wird auf die wichtigsten Aspekte im Zusammenhang mit der Installation von E-Mobil-Ladestationen in Mehrfamilienobjekten aus der Sicht des Eigentümers und des Mieters eingegangen.

ICH BIN EIGENTÜMER

Zu einer Stockwerkeigentümergeinschaft gehört meist eine Einstellhalle. Die Eigentümer besitzen für die einzelnen Parkplätze ein Miteigentumsanteil. Häufig steht somit einem Eigentümer ein Parkplatz zur ausschliesslichen Nutzung zur Verfügung. Die Leitungen, die Einrichtungen und die Anschlüsse, welche in der Einstellhalle zu finden sind, sind Bestandteil der Gemeinschaft. Dies bedeutet, dass bauliche Massnahmen, worunter die Montage einer Ladestation gehört, grundsätzlich von der ganzen Miteigentümergeinschaft zu beschliessen ist. Wünscht ein oder mehrere Eigentümer eine Ladestation, muss ein Antrag an die Eigentümerversammlung formuliert, traktandiert und an der Versammlung darüber beschlossen werden. Es empfiehlt sich, vorab einen Experten mit der Kontrolle der technischen Machbarkeit (Sicherstellung der Stromversorgung, Infrastruktur) zu beauftragen und im Anschluss geeignete Offerten der Gemeinschaft zuzustellen. Mit einem gut vorbereiteten Projekt steigen die Chancen, dass dieses von den Eigentümern an der Versammlung angenommen wird.

Nach einer positiven Entscheidung der Eigentümer und der Vergabe der Arbeiten an eine Elektrofirma können die Installationen beginnen. Aufgrund bestehender Vorschriften und der in Zukunft weiter steigenden Nachfrage an Ladestationen bietet es sich an, bereits zu Beginn eine Grundinstallation mit einem Lastenmanagement einbauen zu lassen. Bedarfsabklärungen im Vorfeld sind daher von grosser Bedeutung. Ein Beispiel für eine solche Vorgabe sind die Richtlinien der IBC in

Chur. Diese besagen, dass das Montieren von Ladestationen mit Strombezug über den eigenen Wohnungszähler ausschliesslich für ein Fahrzeug pro Haus möglich ist. Jene Eigentümer, welche darüberhinaus eine Ladestation wünschen, müssen ein Lastenmanagement vorweisen. Dies ist nur mit einer Grundinstallation und einem entsprechenden Flachbandkabel möglich, welches alle Parkplätze untereinander verbindet. Mit einem intelligenten Energiesystem kommunizieren die einzelnen Ladestationen untereinander, um den Strom möglichst optimal innerhalb der vorgesehenen Anschlussleistung an die angeschlossenen Verbraucher zu verteilen. Mit einer einfachen Abrechnungsmethode, welche in der Ladestation integriert ist, wird die bezogene Energie den entsprechenden Eigentümern berechnet. Die Eigentümer richten dazu eine App auf dem Smartphone ein oder delegieren die Rechnungsabwicklung allenfalls an den Energieversorger (Bsp. IBC). Nach dem Einbau der Grundinstallation können jederzeit weitere Ladestationen an das Flachbandkabel angeschlossen und in Betrieb genommen werden. Somit steht es jedem Eigentümer frei, zu welchem Zeitpunkt eine Ladestation eingebaut werden soll. In vielen Gemeinschaften wird beschlossen, dass die Kosten für den Strombezug und den Unterhalt der einzelnen Stationen zu Lasten des jeweiligen Eigentümers gehen. Wie die Kosten zu tragen sind (Anschaffung und Unterhalt), ist an einer entsprechenden STWEG-Versammlung zu beschliessen.

ICH BIN MIETER

Als Mieter sollten Sie vorab mit der Liegenschaftsverwaltung Kontakt aufnehmen, um sich über den aktuellen Stand zur E-Mobilität zu informieren. Sollte noch keine Installation in der Liegenschaft zur Verfügung stehen oder lehnt die Verwaltung die Installation

einer Ladestation ab, so haben Sie als Mieter kein Recht darauf, dass der Parkplatz ausgerüstet wird oder Sie eine Ladestation montieren dürfen, dies auch nicht auf eigene Kosten. Eine Änderung am Mietobjekt ist gemäss Art. 260a OR nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterschaft zulässig, ausser es wurde zu Beginn des Mietverhältnisses tatsächlich und ausdrücklich zugesichert. Genehmigt die Liegenschaftsverwaltung dem Mieter die Montage einer Ladestation am betreffenden Miet-Parkplatz, bedarf es einer schriftlichen Vereinbarung, in der z. B. geregelt wurde, wie bei einer Beendigung des Mietverhältnisses zu verfahren ist. Ebenso ist eine allfällige vollständige Kostenübernahme durch den Mieter für den Betrieb, den Unterhalt und den Strombezug sowie die Haftung des Mieters für Schäden aus dem Betrieb der Ladestation zu regeln. Diese Lösung ist für den Mieter nicht zukunftsgerichtet und daher nicht zu empfehlen. Vielmehr sollte der Mieter eine vermietenseitige Kostenübernahme und Planung einer Installation anstreben, was sich wiederum auf eine Mietzinserhöhung auswirken dürfte, da es sich um eine wertvermehrende Investition handelt.

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE:

- Vor Kauf eines Elektrofahrzeugs sollten Sie sich bei der Verwaltung der Liegenschaft über die Lademöglichkeit informieren
- Ausbau einer Grundinstallation bedarf einer Abstimmung der STWE-Gemeinschaft
- Vorabklärungen sind notwendig
- Grundinstallation erfordert eine qualifizierte Mehrheit der STWE-Gemeinschaft
- Weshalb sollten sich die Eigentümer auf eine Grundinstallation einigen?
 - Einhaltung der Richtlinien
 - Erweiterung beim Parkplatz mit einer Ladestation ist jederzeit und rasch möglich
 - Einheitliches Konzept
 - Wertvermehrung der Immobilie
 - Attraktivität für die Zukunft

Masanserstrasse 136
7000 Chur
Tel. +41 81 286 77 01
info@alfina.ch

Landstrasse 36
7252 Klosters Dorf

Autoren und Autorinnen dieser Ausgabe



Albert Bisculm
Partner, Verwaltungsrat, Vorsitz
GL, Leiter Immobilien

dipl. Betriebsökonom FH,
dipl. Treuhandexperte

Tel. +41 81 286 77 39
albert.bisculm@alfina.ch



Daniel Buchli
Mitglied GL,
Leiter Treuhand

dipl. Treuhandexperte

Tel. +41 81 286 77 35
daniel.buchli@alfina.ch



Claudio Camenisch
Partner, VRP Alfina Treuhand
AG, Mitglied GL, Leiter Projekte

Treuhänder mit eidg. FA

Tel. +41 81 286 77 31
claudio.camenisch@alfina.ch



Nadine Defeminis
Mandatsleiterin Immobilien

Immobilienbewirtschafterin
mit eidg. FA,
dipl. Betriebswirtschafterin HF

Tel. +41 81 286 77 25
nadine.defeminis@alfina.ch



Oliver Fratschöl
Partner, VRP Alfina Revision AG,
Leiter Wirtschaftsprüfung

dipl. Wirtschaftsprüfer,
dipl. Betriebsökonom FH

Tel. +41 81 286 77 32
oliver.fratschoel@alfina.ch



Christian Müller
Wirtschaftsprüfer

dipl. Wirtschaftsprüfer,
B.Sc. Betriebsökonomie FH

Tel. +41 81 286 77 01
christian.mueller@alfina.ch

WICHTIG FÜR UNSERE KUNDEN

ALFINA hat ihren Debitorenprozess digitalisiert und versendet die Ausgangsrechnungen ab Sommer 2023 ausschliesslich in elektronischer Weise an die uns bekannte E-Mail-Adresse der kundenseitigen Ansprechperson.

Sollten Sie nach wie vor einen physischen Versand wünschen, bitten wir um entsprechende Kontaktaufnahme mit Ihrer Mandatsleiterin oder Ihrem Mandatsleiter.

Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in dieser Publikation auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.