

BALCONSULT.AG

wirtschaftsprüfung und -beratung

Consulting

Point Nr. 66

Themen dieser Ausgabe:

- **Neues Aktienrecht:  
Zwischendividenden bei bestehenden  
Verlustvorträgen**
- **Update zur Abschaffung des Eigenmietwerts**

---

lange gasse 4 4052 basel  
fon +41 61 205 17 00  
fax +41 61 205 17 01  
[www.balconsult.ch](http://www.balconsult.ch)

# Neues Aktienrecht: Zwischendividenden bei bestehenden Verlustvorträgen

## Ausgangslage

Das revidierte Aktienrecht ist seit dem 1. Januar 2023 in Kraft. Mit dem neuen Art. 675a OR wurde die gesetzliche Grundlage für die Ausschüttung einer Zwischendividende, d. h. für eine Dividende aus dem Gewinn des laufenden Geschäftsjahrs geschaffen. Neu kennt das Aktienrecht drei Arten von Dividenden: ordentliche, ausserordentliche und Zwischendividenden.

## Voraussetzungen

Folgende Voraussetzungen sind für die Ausrichtung einer Zwischendividende zu erfüllen:

- Die Zwischendividende basiert auf einem Zwischenabschluss, der gemäss Art. 960f Abs. 1 OR nach denselben Vorschriften wie der Jahresabschluss erstellt werden muss. Vereinfachungen und Verkürzungen sind zulässig, sofern sie die Darstellung des Geschäftsgangs nicht beeinträchtigen.
- Zur Ausrichtung einer Zwischendividende sind dieselben Bestimmungen bezüglich Reservezuweisung wie bei einer ordentlichen Dividendenausschüttung aus dem Bilanzgewinn im Gewinnverwendungsantrag zu berücksichtigen.
- Der Zwischenabschluss und der Gewinnverwendungsantrag sind durch die Revisionsstelle vor dem Beschluss der Generalversammlung zu prüfen. Eine Prüfung ist nicht erforderlich, wenn die Gesellschaft auf eine Revisionsstelle verzichtet hat (Opting-out) oder, wenn sämtliche Aktionärinnen und Aktionäre der Ausschüttung zustimmen und die Forderungen der Gläubigerinnen und Gläubiger nicht gefährdet werden.
- Die Genehmigung der Zwischendividende durch die Generalversammlung erfordert die vorherige Genehmigung der Jahresrechnung des Vorjahrs.

## Situation bei bestehenden Verlustvorträgen

Für Zwischendividenden gelten dieselben Verrechnungsbedingungen wie für eine ordentliche oder ausserordentliche Dividende. Ein vorhandener Verlustvortrag aus dem Vorjahr muss vor einer Dividendenausschüttung und Reservezuweisung beseitigt werden. Kann der Verlustvortrag durch den ausgewiesenen Gewinn gemäss Zwischenabschluss verrechnet werden, steht die Restgrösse nach Abzug einer allfälligen Reservezuweisung als frei verfügbares Eigenkapital für eine Zwischendividende zur Verfügung.

## «In Kürze»

1. Mit der Aktienrechtsrevision sind neu auch Dividenden aus dem Ergebnis des laufenden Geschäftsjahrs erlaubt.
2. Die Erstellung eines Zwischenabschlusses ist für die Ausschüttung einer Zwischendividende unerlässlich.
3. Ein allfälliger Verlustvortrag ist vor der Ausschüttung einer Zwischendividende zu verrechnen, dabei gelten dieselben Regelungen wie bei ordentlichen Dividenden.

# Update zur Abschaffung des Eigenmietwerts

## Worum geht es?

Aktuell wird in der Schweiz der Eigenmietwert von selbstbewohnten Liegenschaften sowie von Zweit- und Ferienwohnungen besteuert. Der Eigenmietwert stellt gemäss den Steuergesetzen ein Naturaleinkommen dar und entspricht jeweils dem Betrag, den die Eigentümerin oder der Eigentümer bei Fremdvermietung erwirtschaften würde, bzw. die Mieterin oder der Mieter als Miete zahlen müsste. Dieser Betrag wird zum steuerbaren Einkommen der Eigentümerin oder des Eigentümers gerechnet. Sie wird aus Gleichstellungsgründen zwischen Eigentümerinnen oder Eigentümern und Mieterinnen oder Mietern gerechtfertigt, wird aber oft als ungerecht empfunden. Die Abschaffung des Eigenmietwerts und seiner Besteuerung wird seit langer Zeit immer wieder thematisiert. Bisher konnte sie aber nicht durchgesetzt werden: Schon mehrfach sind die Bestrebungen im Parlament gescheitert. Zweimal kam es bereits zu einer Volksabstimmung. In beiden Fällen wurde die Vorlage abgelehnt, hauptsächlich weil das System nicht konsequent abgeschafft wurde und die meisten mit dem Eigenmietwert verbundenen Abzüge beibehalten wurden. Im Jahr 2021 hat die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerats eine konkrete Gesetzesvorlage zum konsequenten Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung verabschiedet, woraufhin auch der Bundesrat dem Parlament beantragt hat, auf die Vorlage einzugehen.

## Aktueller Stand

Seither sind sich der Nationalrat und der Ständerat darüber einig geworden, dass die Besteuerung des Eigenmietwerts für selbstbewohnte Liegenschaften abgeschafft werden soll. Im Gegenzug sollen die Abzüge für Unterhalt, Versicherung und Verwaltung (Liegenschaftsunterhaltskosten) auf Bundes- sowie Kantonsebene künftig nicht mehr zugelassen werden. Weiter sollen die Abzüge für die Förderung von Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen auf Bundesebene gestrichen werden. Die Kantone können diesen Punkt in ihren Steuergesetzen jeweils frei regeln. Denkmalpflegerische Arbeiten sollen weiterhin auf beiden Ebenen zum Abzug zugelassen werden. Für Ersterwerbende soll ein begrenzter Schuldzinsabzug möglich sein (bis zu CHF 10'000 für Ehegatten, bis zu CHF 5'000 für übrige Steuerpflichtige, absteigend über zehn Jahre). Bei der Höhe des möglichen Schuldzinsabzugs sowie dem Umgang mit der Besteuerung des Eigenmietwerts von Zweitwohnsitzen (Ferienwohnungen) sind sich die beiden Räte nach wie vor uneinig. Der Ständerat fordert in seiner Vorlage vom September 2021 diesbezüglich Folgendes: Private Schuldzinsen sollen künftig maximal in Höhe von 70 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge zum Abzug zugelassen werden. Bei Zweit- bzw. Ferienwohnungen soll der Eigenmietwert weiterhin besteuert werden und im Gegenzug wird der Liegenschaftsunterhaltskostenabzug bei diesen Liegenschaften zugelassen. Die restlichen Regelungen für Zweit- und Ferienwohnungen entsprechen bis auf den Abzug von Schuldzinsen für Ersterwerbende denjenigen für selbstbewohntes Eigentum am Hauptwohnsitz. Der Nationalrat sieht in seiner Vorlage vom Juni 2023 dagegen vor, den Eigenmietwert und folglich den Abzug für Liegenschaftsunterhalt auch bei Zweitliegenschaften abzuschaffen und den Abzug für Schuldzinsen auf 40 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge zu begrenzen. Den Abzug für Ersterwerbende sieht der Nationalrat auch für Zweitliegenschaften vor.

Um den Bergkantonen zu ermöglichen, die Steuerausfälle aufgrund der Aufhebung des Eigenmietwerts von Zweitwohnungen zu kompensieren, schlägt die WAK-N die Einführung einer Objektsteuer auf Zweitwohnungen vor. Sie schlägt vor, diese Massnahme über eine Änderung der Bundesverfassung umzusetzen. Der Entwurf des Bundesbeschlusses war zwischen Dezember und März Gegenstand einer Vernehmlassung. Zuletzt hat der Ständerat in der Wintersession 2023 zum zweiten Mal über die Vorlage zur Abschaffung des Eigenmietwerts beraten. Er folgt seinem bisherigen Beschluss der Herbstsession 2021 und bleibt bei seiner bisherigen Vorlage. Anlässlich der Beratung der Vorlage zur Abschaffung der Besteuerung einer fiktiven «Eigenmiete» für das selbstgenutzte Wohneigentum hat sich der Nationalrat im September 2024 bei der Frage des privaten Schuldzinsabzugs neu positioniert. Der vorgeschlagene «quotale-restriktive Abzug» ist allerdings äusserst kompliziert und administrativ aufwendig.

### **Ausblick**

Sollten die Differenzen zwischen National- und Ständerat bereinigt werden können, kann gegen das verabschiedete Gesetz das Referendum ergriffen werden. Dies würde zu einer weiteren Volksabstimmung bezüglich der Abschaffung des Eigenmietwerts führen.

### **«In Kürze»**

1. Die Abschaffung des Eigenmietwerts wird seit Langem immer wieder thematisiert.
2. National- und Ständerat sind sich weiterhin uneinig in Bezug auf die Besteuerung von Zweitwohnungen und die Höhe des Schuldzinsabzugs.
3. Bei Einigung von National- und Ständerat kann es nach einem Referendum zu einer Volksabstimmung kommen.