

Ratgeber Finanz

Aktienbewertungen tendenziell hoch

Die Aktienmärkte spielen positiv verrückt. Negative Wirtschafts- und Arbeitslosigkeitszahlen werden ignoriert und die Aktien kennen aktuell nur einen Weg, den nach oben. Aktuell kann dies fast nur mit einem gewissen Herdentrieb und den enormen Geldmengen der Zentralbanken erklärt werden. Viel Geld will investiert werden. Da fast alle Anlagekategorien schon teuer bis sehr teuer sind, geht immer mehr Geld in die Aktienmärkte. Da die Märkte ja laufen, will niemand Aktien reduzieren oder aussteigen. So steigen die Preise in kleinen Schritten. Das ist grundsätzlich positiv und auch ich weiss nicht, wie lange diese Bewegung weiter geht. Bedenken muss man aber, die historischen Bewertungen in Richtung Ueberbewertung zeigen. Falls nicht relativ rasch eine Wirtschaftsbelebung einsetzt, werden diese Bewertungen auf die Dauer nicht zu halten sein. Wer den Aktienzug verpasst hat, sollte jetzt nicht übermütig werden.

Grundstückgewinnsteuer

Nach dem Verkauf einer Liegenschaft erhält die Verkäuferschaft ca. 2 Monate später das Formular für die Selbstdeklaration der Grundstückgewinnsteuer. Die Grundstückgewinnsteuer ist kantonale geregelt und von Kanton zu Kanton sehr unterschiedlich. Vereinfacht wird im Aargau der Gewinn wie folgt gerechnet: Verkaufspreis minus Kosten Grundbuch/Notar/evtl. Maklerkosten minus Kaufpreis (inklusive wertsteigernde Investitionen). Dieser Gewinn wird dann je nach Haltedauer mit einem unterschiedlichen Prozentsatz besteuert. Im ersten Jahr Haltedauer mit 40 %, nach 25 und mehr Jahren immer mit 5 %. Das ist verhältnismässig vernünftig, wenn man zum Beispiel mit Basel vergleicht, wo die Sätze bei 30 % „aufhören“. Bei der obgenannten Methode braucht es für alle Kosten schriftliche Belege). Hat man die Belege nicht mehr vollständig, dann kann man bei bebauten Grundstücken, welche mindestens 10 Jahre alt sind, die Pauschalierungsvariante anwenden. Hier braucht man nur den Verkaufspreis. Anhand einer Tabelle und dem Alter kann man einen fiktiven Erstellungspreis ausrechnen. Bei dieser Variante können aber keine weiteren Kosten (wie Notar oder Grundbuch) zusätzlich geltend gemacht werden. Achtung, diese Methode gilt nur für bebaute Grundstücke, bei welcher kein Bauland separat zur Ueberbauung abgetrennt werden kann. Diese würde dann fiktiv von der „Hausparzelle“ abgetrennt und kann nicht pauschaliert werden. Sie verkaufen als Beispiel ein Haus mit 15 ar Umschwung. Von dieser Parzelle könnte problemlos noch 6 Aren Bauland separat verkauft werden. Die Steuerbehörden werden möglicherweise nicht für den ganzen Verkauf die Pauschalierung zulassen. Oft stellt sich dann, wenn das Land schon sehr lange im Familienbesitz war, die Frage wie man den Kaufpreis des Landes einsetzen muss. Wenn es keine Belege mehr gibt, kann man auf der Gemeinde oder dem Kanton mal nachfragen, wo der Landpreis zum Beispiel 1950 gewesen ist. Wenn man das nicht herausfinden kann, dann würde ich einen tiefen Franken Betrag einsetzen. Sicher ist es aber mehr als null. Auch früher war Land nicht gratis... Sie können bei diesem Verfahren aber wieder alle die nachweislichen Kosten (allfällige Erschliessungskosten, evtl. Geometer, Notar- und Grundbuchkosten) zum theoretischen Kaufpreis dazuzählen.

Haben Sie Fragen oder Probleme? Bitte nehmen Sie Kontakt unter 062 871 66 96 oder lukas.ruetschi@ruetschi-ag.ch auf. Schriftliche Fragen an Lukas Rüetschi c/o Rüetschi Zehnder AG, eidg. dipl. Vermögensverwalter, Hauptstrasse 43, 5070 Frick. Fragen werden selbstverständlich diskret behandelt.