


vision

2/1998

Die Themen:

- Nahe am Kompromiss beim Steuergesetz
- Immobilien und Steuern
- Mehrwertsteuer (Erste) Steuersatzerhöhung auf den 1. Januar 1999
- Der Immobilien-Markt Schweiz aus der Sicht des ausländischen Investors
- Personalfragen am Jahresende
- Was man kennt und doch nicht weiss
- Liste Publikationen ITERA-Mitarbeiter

Die Unternehmen der ITERA Holding AG in Aarau, Baden, Zürich:

ITERA Treuhand- & Revisionsgesellschaft AG, Mitglied STV , Mitglied Treuhand-Kammer

ITERA Immobilien AG, Mitglied SVIT, Schweizerischer Verband der Immobilientreuhänder

ITERA Controlling GmbH



Das Hauptthema dieser Vision sind die Steuern.

Verschiedene Entwicklungen führen zu in mancher Hinsicht notwendigen und sinnvollen, teilweise aber auch fragwürdigen Änderungen oder Ergänzungen einer Reihe von Steuergesetzen von Bund, Kantonen und Gemeinden. Einerseits kämpft die öffentliche Hand mit Haushaltdefiziten und gestiegenen Ansprüchen der Privaten, was letztendlich die Erhöhung der Steuern zur Folge hat und andererseits befinden wir uns gesamtschweizerisch mitten im Prozess der Harmonisierung der direkten Steuern von Bund, Kantonen und Gemeinden.

Das Steuergesetz des Kantons Aargau wird im Zuge der Harmonisierung der direkten Steuern von Kantonen und Gemeinden einer Totalrevision unterzogen. Die zweite Beratung des Entwurfs der Totalrevision ist vor wenigen Tagen abgeschlossen worden und wir freuen uns sehr, Herrn Dr. Dave Siegrist, Chef Gesetzgebung des Steueramts des Kantons Aargau, für eine Berichterstattung aus erster Hand gewonnen zu haben. Er wird uns die Grundzüge und neusten Neuerungen des zukünftigen Steuergesetzes des Kantons Aargau vorstellen. Von besonderem Interesse ist der Zeitpunkt der Inkraftsetzung des neuen Steuergesetzes per 1. Januar 2001 und die in diesem Zusammenhang stehende bereits nächstes Jahr beginnende Übergangsregelung.

Seit dem 1. Januar 1995 kennen wir die MWST. Sie ist deutlich ertragsstärker und damit belastender als die WUST, weil von Anbeginn an die Steuersätze höher sind als bei der WUST und auch die Dienstleistungen der Umsatzsteuer unterliegen. Per 1. Januar 1999 werden die MWST-Sätze bereits um 1 bzw. 0,5 und 0,3% erhöht. Und die nächste MWST-Satzerhöhung kommt am 29. November 1998 zur Abstimmung. Eine Entwicklung ohne Ende!

Mit dem BG über das Stabilisierungsprogramm 1998, welches den Haushaltsausgleich zum Ziel hat, ändern auch das BG über die direkte Bundessteuer und das BG über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden.

Nach dem Thema Steuern folgt eine Reihe nicht minder interessanter und lesenswerter Aufsätze aus den Bereichen Personal und Immobilien.

Eine Neuheit in unserer Vision ist die Rubrik «Was man kennt und doch nicht weiss». Hierunter werden wir regelmässig aktuelle Begriffe aus der Treuhand näher erläutern und kommentieren.

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre.

Giorgio Meier
dipl. Treuhandexperte
dipl. Steuerexperte

■ Nahe am Kompromiss beim Steuergesetz

Dr. Dave Siegrist
Chef Gesetzgebung
Steueramt des Kantons Aargau

Seite 3

■ Immobilien und Steuern

Martin Häggi,
dipl. Immobilienreuhänder,
Mitglied Schätzungsexperten-Kammer SVIT
Giorgio Meier, dipl. Steuerexperte,
dipl. Treuhandexperte

Seite 7

■ Mehrwertsteuer (Erste) Steuersatzerhöhung auf den 1. Januar 1999

Remo Sommerhalder,
dipl. Buchhalter/Controller

Seite 11

■ Der Immobilien-Markt Schweiz aus der Sicht des ausländischen Investors

Erich Michl,
Immobilienökonom ebs

Seite 13

■ Personalfragen am Jahresende

Andrea Lüscher,
Personalfachfrau mit eidgenössischem Fachausweis

Seite 14

■ Was man kennt und doch nicht weiss

Christian Urech,
Betriebsökonom HWV

Seite 19

■ Liste Publikationen ITERA-Mitarbeiter

Seite 19

Herausgeber:
ITERA Gruppe
5000 Aarau, 5405 Baden-Dättwil und 8001 Zürich

Layout/Satz:
LOGO-SYS AG, 5405 Baden-Dättwil

Druck:
Pluto Druck AG, 5033 Buchs AG

Nahe am Kompromiss beim neuen Steuergesetz

Die vorberatende grossrätliche Kommission hat am 9. November 1998 ihre 2. Beratung abgeschlossen. Bereits zwei Tage später hat der Regierungsrat zu den Änderungsanträgen der Kommission Stellung genommen. Bis auf zwei Ausnahmen stimmt die Regierung der Kommission zu. Wenn auch der Grosse Rat auf die jetzt auf dem Tisch liegende Lösung einschwenkt, kann dem Aargauer Stimmvolk im Frühling 1999 ein attraktives, modernes, griffiges und ausgewogenes neues Steuergesetz vorgelegt werden.

Im folgenden wird in den Grundzügen das Ergebnis dargestellt, wie es sich am Ende der zweiten Kommissionsberatung präsentiert. Insbesondere wird auf einige zentrale Neuerungen hingewiesen, die im Verlaufe der bisherigen 2. Lesung durch den Regierungsrat oder die Kommission eingebracht worden sind. Alles steht selbstverständlich noch unter dem Vorbehalt des definitiven Beschlusses durch den Grossen Rat, welcher seine 2. Lesung voraussichtlich noch in der ersten Dezemberhälfte abschliessen wird.

Um sich nicht in den einzelnen Detailbestimmungen zu verlieren, ist unumgänglich, sich vorerst noch einmal die Ziele und Stossrichtungen der Gesetzesrevision vor Augen zu führen.

1. Ziele und Stossrichtungen

Das Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (**Steuerharmonisierungsgesetz, StHG**) vom 13. Dezember 1990 schreibt den Kantonen verschiedene Grundsätze und teilweise detaillierte Regelungen vor, um eine Angleichung der Steuergesetzgebungen unter den Kantonen (horizontale Harmonisierung) und zum Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG; vertikale Harmonisierung) zu erreichen. Die Kantone müssen die Angleichung ihrer Steuergesetze an

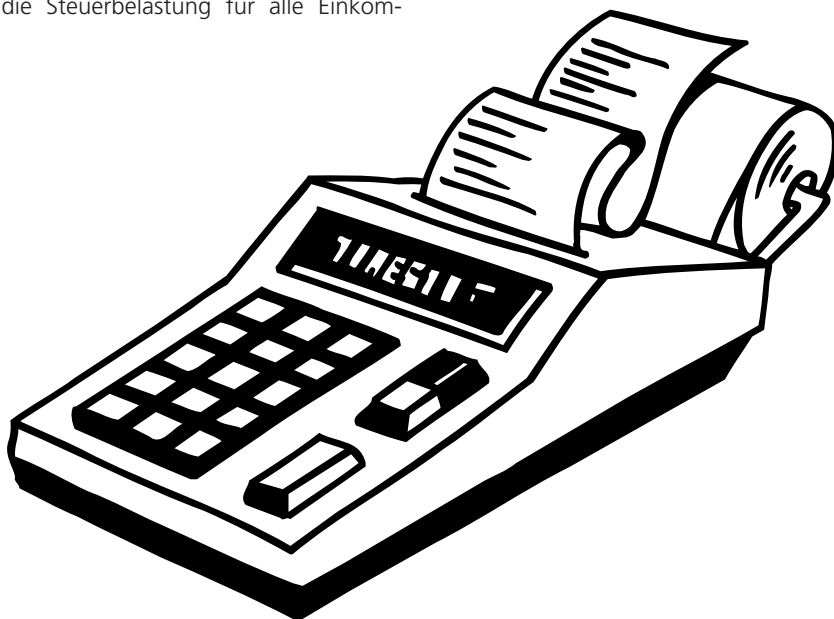
das StHG spätestens bis zum 1. Januar 2001 vollziehen. Mit dem **Bundesgesetz über die Unternehmenssteuerreform 1997** vom 10. Oktober 1997 ist das StHG bereits vor dessen zwingenden Umsetzung durch die Kantone in einigen Punkten geändert worden. Die meisten Änderungen des StHG sind für die Kantone von zwingender Natur. Obwohl den Kantonen hier eine Anpassungsfrist bis zum 1. Januar 2003 eingeräumt wird, erscheint es sinnvoll, die entsprechenden Anpassungen ebenfalls auf den 1. Januar 2001 umzusetzen.

Da viele Bestimmungen der beiden aargauischen Steuergesetze (Steuergesetz vom 13. Dezember 1983 und Aktiensteuergesetz vom 5. Oktober 1971) angepasst werden müssen, nimmt der Aargau richtigerweise eine Totalrevision vor und vereinigt die beiden bisherigen Gesetze zu einem einzigen Erlass. Mit diesem Vorgehen können gleichzeitig einige **strukturelle Mängel der heutigen Gesetze behoben** werden. Die heute im interkantonalen Vergleich eher starke Belastung der unteren Einkommen wird deutlich gemildert – ohne auf der andern Seite durch eine erhöhte Besteuerung den Leistungsfähigen die wirtschaftlichen Anreize für neue Initiativen zu schmälern. Ein Schwerpunkt wird auch bei den Familien mit Kindern gesetzt: Hier wird die Steuerbelastung für alle Einkom-

menskategorien gesenkt; am stärksten jedoch wiederum bei den unteren und mittleren Einkommenssegmenten. Damit wird ein wesentlicher Punkt des Regierungsprogramms umgesetzt, in welchem sich sowohl der Grosse Rat als auch der Regierungsrat für eine steuerliche Begünstigung der Familien mit Kindern ausgesprochen haben.

Weitere Schwerpunkte hat der Grosse Rat mit der **Abschaffung der Erbschafts- und Schenkungssteuer für direkte Nachkommen** und mit der generell sehr **moderaten Besteuerung des Grundeigentums** gesetzt. Beim Grundeigentum bestehen vor Beginn der 2. Lesung im Plenum des Grossen Rates die beiden einzigen Differenzen zwischen Regierungsrat und grossrätlicher Kommission: Der Regierungsrat will den Endlostarif nach 25-jähriger Besitzesdauer bei 10% anstatt bei 5% ansiedeln, und er will ein gesetzliches Grundpfandrecht auf der Grundstückgewinnsteuer respektive der auf einen Grundstückverkauf entfallenden Einkommens- oder Gewinnsteuer einführen.

Der **Unternehmensstandort Aargau** wird durch mehrere gezielte Massnahmen verbessert. Zum Teil präsen-



tiert der Aargau unternehmensfreundliche und neue innovative Lösungen, die bisher kein Kanton auf Gesetzesstufe normiert hat. Berücksichtigt man die verschiedenen Trümpfe, die der Wirtschaftsstandort Aargau anzubieten hat – inklusive der moderaten Steuerbelastung für die natürlichen Personen, die ja ebenfalls ein Standortkriterium darstellt –, so wird unser Kanton künftig zweifellos zu den ersten Adressen bei der Standortwahl von neuen Unternehmen gehören.

2. Der zentrale Punkt: Wechsel zur Postnumerandobesteuerung

Dass der Aargau von der zweijährigen Vergangenheits- zur einjährigen Gegenwartsbemessung übergehen wird, steht mittlerweile nicht mehr in Frage. Bei der Publikation der ersten regierungsrätlichen Botschaft kamen noch hie und dort kritische Stimmen auf, die lieber das heutige Bemessungssystem beibehalten wollten. Das StHG lässt den Kantonen vorderhand noch die Wahl zwischen der Pränumerando- und Postnumerandobesteuerung, so dass die Frage zu Beginn der Auseinandersetzung berechtigt war. Die Gegenwartsbemessung erweist sich jedoch als derart sachgerecht und dem bisherigen System überlegen, dass die Opposition gegen einen Systemwechsel nicht nur im Aargau, sondern weitgehend auch in den anderen Kantonen verstummt ist. Die Gegenwartsbesteuerung ist ein modernes, verständliches und gerechtes Steuersystem, indem die Steuer zeitnah nach der aktuellen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bemessen ist. Alleine der Wegfall der Zwischenveranlagungen bringt mehr Transparenz für die Steuerpflichtigen und eine grosse Entlastung für die Steuerbehörden!

3. Neuerungen bei den natürlichen Personen

Der Einkommenssteuertarif für Verheiratete und Alleinerziehende wird gegenüber heute deutlich gemildert. Mit der Einführung des **Vollsplittings** ist gewährleistet, dass sich ein korrektes Belastungsverhältnis zwischen Verheirateten- und Alleinstehendentarif ergibt. Vollsplitting bedeutet, dass das Einkommen von Verheirateten oder von Alleinerziehenden zu dem Steuersatz besteuert wird, der dem halben (gemeinsamen) Einkommen entspricht. Der Tarif der 1. Lesung hat das Vollsplitting zwar formell noch nicht enthalten, doch waren die separaten Tarife «A» und «B» praktisch nach diesem System aufgebaut. Die Einführung des Vollsplittings bewirkt deshalb nur noch eine geringfügige Belastungsverschiebung.

Der **Kinderabzug** ist durch die Kommission auf generell Fr. 6 400.– festgesetzt worden (geltendes Recht:



Fr. 3 900.–). In 1. Lesung betrug er noch Fr. 6 000.–, wobei er sich bei Ausbildung ab dem 16. Altersjahr um Fr. 2 000.– erhöhte. Die beiden Lösungen sind sich in den fiskalischen Auswirkungen praktisch gleichwertig. Für den Kommissionsantrag spricht jedoch die einfachere Deklaration und der einfachere Vollzug.

Nach dem Kommissionsantrag können die Unselbständigerwerbenden künftig die **Mitgliederbeiträge an Berufsorganisationen** separat abziehen – zusätzlich zur Berufskostenpauschale. Ausserdem beantragt die Kommission einen neuen Sozialabzug: Wer pflegebedürftige, im gleichen Haushalt wohnende Personen betreut, die eine Hilflosenentschädigung beziehen, kann als **Betreuungsabzug** Fr. 3 000.– geltend machen. Ebenfalls an das Kriterium der Hilflosenentschädigung geknüpft ist jetzt auch der Invalidenabzug: Einen Abzug von Fr. 3 000.– kann vornehmen, wer mindestens eine halbe IV-Rente oder eine Hilflosenentschädigung bezieht. Die nachgewiesenen, notwendigen Mehrkosten für die **Drittbetreuung von Kindern** sind künftig als Berufskosten betragsmässig begrenzt absetzbar. Notwendig können solche Kosten bei Arbeitstätigkeit von beiden Elternteilen oder von Alleinerziehenden sein. Das neue Gesetz schreibt vor, dass der Regierungsrat diesen Abzug auf Verordnungsstufe begrenzen muss. Der Regierungsrat will den zulässigen Höchstbetrag aufgrund der heutigen Preissituation bei den Kinderkrippen bei Fr. 6 000.– festlegen.

Das **Vermögen** wird künftig in allen Bereichen tiefer besteuert als heute. Kommission und Regierungsrat haben in der 2. Lesung die **Freibeträge** nochmals deutlich erhöht. So sollen bei den Verheirateten Fr. 180 000.–, bei den übrigen Steuerpflichtigen Fr. 90 000.– und pro Kind Fr. 12 000.– steuerfrei bleiben.

23,5 Mio. Franken Steuerausfälle für den Kanton; praktisch ertragsneutral für die Gemeinden

Nachdem die Vorlage des Grossen Rates aus der 1. Lesung noch Steuerausfälle von 90 Mio. Franken beim Kanton und 60 Mio. Franken bei den Gemeinden enthalten hat, resultieren jetzt noch Mindereinnahmen von 23,5 Mio. Franken beim Kanton respektive 0,8 Mio. Franken bei den Gemeinden. Die Reduzierung der künftigen Steuerausfälle ergibt sich aus zwei Gründen: Erstens durch Kompromisse bei einzelnen Sachfragen – wobei alle Seiten, auch der Regierungsrat, mit einer offenen Haltung tragfähige Lösungen ermöglichten. Zweitens werden die rund 33 Mio. resp. 31 Mio. Franken Mehreinnahmen, die dem Kanton und den Gemeinden infolge der Allgemeinen Neuschätzung der Liegenschaften teilweise bereits ab 1999 und vollumfänglich ab 2001 anfallen, im Rahmen der Steuergesetzesrevision an die Steuerpflichtigen zurückgegeben, worüber sich Regierungsrat und Grosser Rat ab Beginn einig waren.

4. Neuerungen bei den juristischen Personen

Die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts Aargau wird durch verschiedene zusätzliche Massnahmen nochmals gesteigert. Mit der **Ausdehnung des Beteiligungsabzuges** auf Kapitalgewinne und Erlöse aus dazugehörigen Bezugsrechten übernimmt der Aargau eine fakultative Regelung aus der Bundessteuerreform 1997. Um den Aufwand für die Steuerpflichtigen und die Verwaltung möglichst gering zu halten, lehnen sich die Detailregelungen und die Übergangsbestimmungen eng an das Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer an.

Beim Gewinnsteuertarif belässt die Kommission die 2. Tarifstufe gemäss dem regierungsrätlichen Antrag bei 11%; der Grosse Rat hat in 1. Lesung noch 10% beschlossen. Im Gegenzug erhöht die Kommission jedoch den **Sockelbetrag** für die Besteuerung nach der **unteren Tarifstufe** von Fr. 30 000.– auf Fr. 100 000.–. Damit können in jedem Fall die ersten Fr. 100 000.– Gewinn zum tiefen Satz von 7% versteuert werden. Davon profitieren alle Firmen mit einem steuerbaren Kapital von weniger als 2 Mio. Franken und einer Rendite von über 5% – somit hauptsächlich die KMU.

Schliesslich will die Kommission den **Kapitalsteuersatz bei den Holdinggesellschaften** von 0,3‰ auf 0,15‰ senken. Der Regierungsrat unterstützt diese wie auch alle übrigen Änderungsanträge bei den juristischen Personen. Man erhofft sich mit dieser Massnahme, neue Holding- oder Verwaltungsgesellschaften im Aargau ansiedeln zu können.

Im Rahmen der **Forschung und Entwicklung** soll weiterhin auch eine Rückstellung für nachgewiesene eigene Aktivitäten möglich sein. Das Gesetz verpflichtet den Regierungsrat aber jetzt ausdrücklich, Kriterien für den Nachweis der Forschungs- und Entwicklungsprojekte festzulegen.

Die neue **Mindeststeuer** von 1,5‰ des Buchwertes **auf aargauischen Liegenschaften** soll sicherstellen, dass grosse Versicherungsgesellschaften mit ausserkantonalem Sitz eine minimale Steuer entrichten, die eingermassen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit entspricht. Wegen der speziellen Ausscheidungsregeln ist dies heute nicht der Fall. Der Aargau zieht damit mit der Mehrheit der anderen Kantone gleich, die bereits heute eine solche Mindeststeuer kennen. Sobald die ordentlich geschuldete Gewinn- und Kapitalsteuer höher ist, kommt die Mindeststeuer auf den Grundstücken nicht zum Tragen.

5. Neuerungen bei der Besteuerung des Grundeigentums

Das Grundeigentum ist der einzige Bereich, wo nach wie vor verschiedene Auffassungen von Kommission und Regierungsrat bestehen. Der Regierungsrat hält beim **Grundstückgewinnsteuertarif** – gestützt auf ein schlüssiges verfassungsrechtliches Rechtsgutachten – am Endlostarif von 10% nach 25 Besitzesjahren fest. Die Kommission hält ihrerseits am Endlostarif von 5% nach 25 Besitzesjahren fest, wie dies in 1. Lesung vom Grossen Rat beschlossen worden ist. Die zweite Divergenz besteht beim **gesetzlichen Grundpfandrecht**, das die Kommission nicht einführen will. Der Grosse Rat hat dem Regierungsrat in 1. Lesung den Auftrag erteilt, Varianten zum gesetzlichen Grundpfandrecht zu prüfen. Das Anliegen, die Sicherstellung bei der Verkäuferschaft anstatt bei der Käuferschaft anzuknüpfen, kann nicht umgesetzt werden – es sei denn, man nimmt eine erhebliche Verteuerung des Grundstückhandels oder einen unverhältnismässigen Vollzugsaufwand in Kauf. Immerhin hat der Regierungsrat das Grundpfandrecht nochmals weiter eingeschränkt, indem es beim Geschäftsvermögen nur noch für die auf den Grundstückverkauf entfallenden Einkommens- oder Gewinnsteuern besteht.

Die **Liegenschaftsunterhaltskostenpauschale** liegt gemäss Kommissionsantrag wieder bei den heutigen 10% für unter 10-jährige Liegenschaften und bei 20% für über 10-jährige Liegenschaften. Die volle Pauschale soll anders als heute auch gewährt werden, wenn der bzw. die Steuerpflichtige mehr als 4 Wohnungen privat besitzt.

Neuschätzung der Liegenschaften vollumfänglich kompensiert

Entgegen dem Antrag des Regierungsrates, der die Vermögenssteuerwerte bei der Allgemeinen Neuschätzung um durchschnittlich 109% erhöhen wollte, beantragt die Kommission dem Grossen Rat nur eine Erhöhung um 94%. Der tiefere Eckwert ergibt sich daraus, dass bei der Schätzung der selbstbewohnten Liegenschaften eine erweiterte Schätzungstoleranz von 10% eingeräumt wird. Die vom Regierungsrat als Erleichterung beantragte Reduktion der Eigenmietwerte um durchschnittlich 5% wird von der Kommission mitgetragen, nachdem das Schätzungsverfahren durch neutrale Experten überprüft und für korrekt befunden worden ist.

Das **Bauland** soll nach Auffassung des Grossen Rates (1. Lesung) sowie der Kommission (2. Lesung) und jetzt auch des Regierungsrates weiterhin zum Mittel aus Ertrags- und Verkehrswert besteuert werden. Damit wird hier eine privilegierte Besteuerung beibehalten, denn alle anderen Vermögenswerte sind zum Verkehrswert zu besteuern.

6. Neuerungen bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer

Zwar ist im Grossen Rat nochmals mit einem Antrag zu rechnen, der Verzicht auf die Erbschafts- und Schenkungssteuer für Nachkommen in gerader Linie sei rückgängig zu machen. Nachdem in der 2. Lesung der Regierungsrat dieser Steuerbefreiung zustimmt, dürfte es aber dabei bleiben. Die Ertragsausfälle werden in diesem Bereich etwas kompensiert, indem die Neffen und Nichten sowie die Onkel und Tanten nicht mehr in den Genuss einer Privilegierung kommen. Die Eltern (neu Klasse 1) werden gleich, die

Geschwister (neu Klasse 2) etwas stärker besteuert als in der 1. Lesung. Personen, die seit mindestens 5 Jahren (in 1. Lesung noch 7 Jahre) in einer Wohngemeinschaft leben, werden nach dem Kommissionsantrag wie die Eltern (in 1. Lesung noch wie die Geschwister) besteuert.

7. Neuerungen beim Bezug

Die Kommission hat flexible Vorauszahlungsmöglichkeiten von Steuern beschlossen. Anstelle des heutigen fixen Skontotermins soll auf allen Vorauszahlungen ein marktgerechter **Vorauszahlungszins** ausgerichtet werden, selbst wenn mehr als der provisorisch in Rechnung gestellte Betrag einbezahlt wird. Als Gegenstück dazu wird ein **Nachzahlungszins** belastet, wenn die definitive Rechnung die provisorische Rechnung beziehungsweise den allfällig höher einbezahlten Betrag überschreitet. Dieser Zins beginnt aber erst ein halbes Jahr nach Ende der Steuerperiode zu laufen – in einem Zeitpunkt also, wo die Steuerpflichtigen den definitiven Steuerbetrag in der Regel längst abschätzen (und allenfalls nachzahlen) können. Daneben bleibt die heutige Vergütungs- und Verzugszinsregelung unverändert bestehen.

Mit der Vorverlegung des Verfalltages bei den juristischen Personen um zwei Monate werden jetzt gleiche Verhältnisse geschaffen wie bei den natürlichen Personen. Entspricht das Geschäfts- dem Kalenderjahr, werden somit die Steuern der juristischen Personen ebenfalls am 31. Oktober fällig.

8. Neuerungen bei der Übergangsregelung

Am 9. Oktober 1998 haben die eidgenössischen Räte die Übergangsbestimmungen für die natürlichen Personen im StHG und DBG geändert. Das in der 1. Lesung bereits beschlossene **Jahressteuerverfahren mit Bemessungslücke 1999 und 2000**

muss jetzt zwingend sowohl für die kantonalen als auch die Bundessteuern angewandt werden. Damit ist das unglückselige Differenzsteuerverfahren endgültig vom Tisch. Die neue Regelung schreibt allerdings verschiedene Details zwingend vor, so dass der Gesetzesentwurf auch in diesem Punkt überarbeitet werden musste. Ausserordentliche Einkommen der Jahre 1999 und 2000 werden mit jährlichen Sonderjahressteuern erfasst. Können die Steuerpflichtigen ausserordentliche Aufwendungen geltend machen, ist die (altrechtliche) Veranlagung 1999/2000 zu revidieren. Eine Verrechnung mit allfälligen ausserordentlichen Einkünften ist nicht mehr möglich. Die ausserordentlichen Aufwendungen sind abschliessend aufgezählt. Es handelt sich um Unterhaltskosten, soweit sie die jährliche Liegenschaftsunterhaltskostenpauschale übersteigen; um Beiträge an Vorsorgeeinrichtungen für den Einkauf von Beitragsjahren, und um Krankheits-, Unfall-, Invaliditäts-, Weiterbildungs- und Umschulungskosten, soweit diese die bereits berücksichtigten Aufwendungen übersteigen.

Da die Fragen im Zusammenhang mit der Übergangsregelung von aktuellem Interesse sind, wird das Kantonale Steueramt noch in diesem Jahr ein detailliertes Merkblatt publizieren.

Die Übergangsregelung bei den juristischen Personen bleibt von der aktuellen StHG-Revision unberührt. Hier sieht der Gesetzesentwurf für die kantonalen Steuern nach wie vor die dreijährige Durchschnittsmethode vor (Steuerperiode 2001 mit Bemessungsjahren 1999, 2000 und 2001). Der Systemwechsel bei den direkten Bundessteuern ist bei den juristischen Personen bereits per 1. Januar 1995 vollzogen worden.

Dr. Dave Siegrist,
Chef Gesetzgebung, Steueramt
des Kantons Aargau ■■■

Immobilien und Steuern

Unter diesem Titel orientieren die beiden Verfasser, das Auge konzentriert auf Immobilien gerichtet, über die Entwicklungen im Hinblick auf die Totalrevision des Aargauischen Steuergesetzes und die steuerlichen Auswirkungen des Stabilisierungsprogramms 1998.

1. Eigenmietwert und Liegenschaftsunterhaltskostenpauschale im Entwurf zum Aargauer Steuergesetz

§29 (Steuerbare Einkünfte; Unbewegliches Vermögen):

Gemäss Beschluss des Grossen Rates legt dieser fest, wieviel Prozent der Marktmietwerte die Eigenmietwerte betragen. Die obere Grenze ist mit 60% der Marktmiete im Gesetz definiert. Wann eine Anpassung aufgrund von veränderten Marktverhältnissen erfolgt, soll der Grosse Rat auf Antrag des Regierungsrates entscheiden. Der Regierungsrat stimmte diesem Vorgehen in der 1. Lesung zu, insbesondere weil die Fassungen des Grossen Rates und des Regierungsrates einen gemeinsamen Berührungspunkt bei 60% der Marktmiete aufweisen. Das Urteil des Bundesgerichtes i. S. S. und M. vom 20.3.98 (BGE 124 I 145) schafft nun aber eine neue Ausgangslage. Erstmals hat das Bundesgericht in einem Normenkontrollverfahren befunden, dass die **Eigenmietwerte bei mindestens 60% der Marktmietwerte** liegen müssen. Es hat die Bestimmung des neuen Zürcher Steuergesetzes, wonach die Eigenmietwerte «in der Regel» 60% der Marktmietwerte betragen, als bundesverfassungswidrig erklärt. Umsomehr widerspricht deshalb die vom Grossen Rat beschlossene Bestimmung («höchstens» 60%) Art. 4 der Bundesverfassung (BV) und Art. 7 Abs. 1 StHG. Der Regierungsrat sieht aufgrund dieses klaren, wegweisenden Urteils des Bundesgerichts die Festlegung bei 60% als tiefstmögliche Lösung. Ein **Einfrieren der Eigen-**

mietwerte wird damit auch **unmöglich**, denn steigende Marktmieten würden sofort **bundesverfassungswidrige Verhältnisse** entstehen lassen.

§38 (Privatvermögen):

Der **Grosse Rat erhöhte die Liegenschaftsunterhaltskostenpauschale** für weniger als 10 Jahre alte Liegenschaften von heute 10% auf 15% und für über 10 Jahre alte Liegenschaften von heute 20% auf 30%. **Der Regierungsrat hält jedoch weiterhin an den heutigen Ansätzen fest.**

Bisher wurden die anschaffungsnahen **Liegenschaftsunterhaltskosten innerhalb von 5 Jahren nach dem Erwerb** der Liegenschaft nicht zum Abzug zugelassen (sogenannte «Dumont-Praxis»). Das Bundesgericht hat im Entscheid vom 24.4.97 i. S. X. (BGE 123 II 218) seine langjährige Praxis für die direkten Bundessteuern präzisiert. Die **Renovationskosten** sind neu **zum Abzug zugelassen**, wenn die Liegenschaft **nicht** in einem **vernachlässigten** Zustand erworben worden ist. Die «Dumont-Praxis» kommt mit anderen Worten nur noch dann zum Tragen, wenn die Liegenschaft in vernachlässigtem Zustand erworben worden ist. Der Grosse Rat geht noch etwas weiter und will die «Dumont-Praxis» nur noch anwenden, wenn die Liegenschaft in einem **verwahrlosten Zustand** erworben worden ist. Spätestens mit dieser Definition entsteht ein weiteres Definitionsproblem.

2. Grundstückgewinnsteuer Kanton Aargau

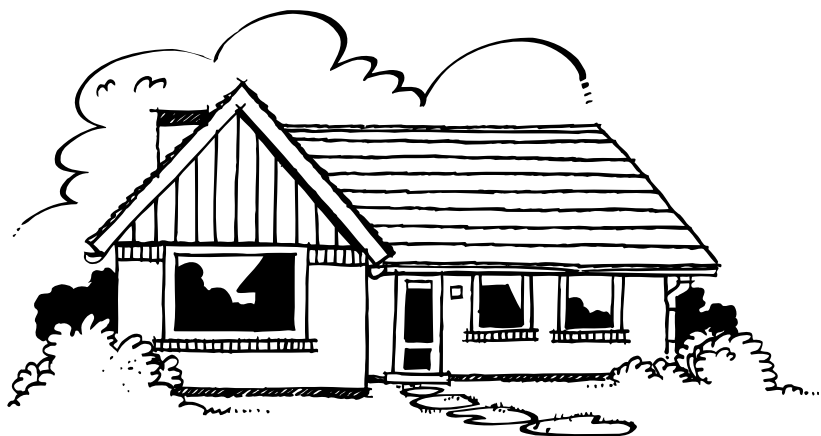
Die Grundlage für die Totalrevision des Aargauischen Steuergesetzes bildet das Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG), kurz Steuerharmonisierungsgesetz.

In Art. 2 bezeichnet das Steuerharmonisierungsgesetz abschliessend die durch die Kantone und Gemeinden zu erhebenden direkten Steuern, nämlich:

- eine Einkommens- und eine Vermögenssteuer von den natürlichen Personen;
- eine Gewinn- und eine Kapitalsteuer von den juristischen Personen;
- eine Quellensteuer von bestimmten natürlichen und juristischen Personen;
- eine Grundstückgewinnsteuer.

Der Bund schreibt also dem Kanton Aargau vor, dass er auch weiterhin Gewinne aus der Veräusserung von (privaten) Grundstücken mit der Grundstückgewinnsteuer belasten muss.

Wie sieht nun die neue Grundstückgewinnsteuer in den wesentlichen Bestimmungen aus und wie verändert sie sich zur bestehenden Grundstückgewinnsteuer?



Bestimmung	Aktuelle Grundstückgewinnsteuer	Neue Grundstückgewinnsteuer
Gegenstand der Grundstückgewinnsteuer	Gewinne aus Veräusserung von im Kanton gelegenen privaten Grundstücken.	Gewinne aus Veräusserung von im Kanton gelegenen privaten Grundstücken. → unverändert .
Steueraufschiebende Veräusserungen	■ Rechtsgeschäfte mit pflichtteilgeschützten Erben und ihren Nachkommen	■ Rechtsgeschäfte unter Verwandten in gerader Linie → unverändert .
Ersatzbeschaffung	Aufschub der Grundstückgewinnsteuer , soweit der Gewinn aus einer selbstbewohnten Liegenschaft innert einem Jahr vor oder drei Jahren nach der Veräusserung zum Erwerb einer Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird. Bedingung ist, dass der Steuerpflichtige durch geschäftlichen oder beruflichen Härtefall zur Veräusserung gezwungen ist.	Aufschub der Grundstückgewinnsteuer , soweit der Gewinn aus einer selbstgenutzten Liegenschaft innert einem Jahr vor oder drei Jahren nach der Veräusserung zum Erwerb einer Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird. Keine Bedingung zu erfüllen. → besser .
Steuerobjekt	Grundstückgewinn ist der Erlös aus der Veräusserung abzüglich Anlagekosten .	Grundstückgewinn ist der Erlös aus der Veräusserung abzüglich Anlagekosten . → unverändert .
Nicht anrechenbare Aufwendungen	Schuldzinsen; sie werden als Aufwendungen bei der Einkommenssteuer zum Abzug zugelassen.	Schuldzinsen, obwohl nicht mehr explizit im Grundstückgewinnsteuergesetz erwähnt; sie werden als Aufwendungen bei der Einkommenssteuer zum Abzug zugelassen. → unverändert .
Pauschale Anlagekosten bei Besitzesdauer über 10 Jahre	Beginn mit 80% pauschale Anlagekosten des Veräusserungserlöses bei 11 Jahren Besitzesdauer und Ende mit 60% pauschale Anlagekosten ab 25 vollendeten Jahren Besitzesdauer.	Beginn mit 75% pauschale Anlagekosten des Veräusserungserlöses bei 11 Jahren Besitzesdauer und Ende mit 60% pauschale Anlagekosten ab 25 vollendeten Jahren Besitzesdauer. → schlechter .
Steuerberechnung	Beginn mit 40% des Grundstückgewinns im 1. Besitzesjahr, dann sukzessive Herabsetzung des Steuersatzes mit zunehmender Besitzesdauer und keine Grundstückgewinnsteuer ab 30. Besitzesjahr .	Beginn mit 40% des Grundstückgewinns im 1. Besitzesjahr, dann sukzessive Herabsetzung des Steuersatzes mit zunehmender Besitzesdauer und ab 26. Besitzesjahr bleibt der Steuersatz 10% . → schlechter .

3. Steuerliche Auswirkungen des Stabilisierungsprogramms 1998

Das Bundesgesetz über das Stabilisierungsprogramm 1998 ist Ausfluss des Bundesbeschlusses über Massnahmen zum Haushaltsausgleich (Haushaltsziel 2000), welchen Volk und Stände an der Abstimmung am 7. Juni 1998 angenommen haben. Der neue Artikel 24 der Übergangsbestimmungen zur Bundesverfassung bezweckt einen weitgehenden Ausgleich der Finanzrechnung des Bundes bis ins Jahr 2001. Konkret verlangt das Haushaltsziel 2001 den Abbau des Ausgabenüberschusses in der Finanzrechnung auf höchstens zwei Prozent der Einnahmen (rund 900 Mio. Franken). Das Bundesgesetz über das Stabilisierungsprogramm 1998 beinhaltet die nötigen Massnahmenvorschläge, um die Zielvorgabe im Jahr 2001 zu erreichen.

Das **Bundesgesetz über das Stabilisierungsprogramm 1998 ändert die nachstehenden Erlasse:**

- Bundesgesetz über die Leistungen des Bundes für den Straf- und Massnahmenvollzug;
- Berufsbildungsgesetz;
- Bundesgesetz über die Gewährung von Beiträgen an die Aufwendungen der Kantone für Stipendien;
- Bundesgesetz über Massnahmen zur Verbesserung des Bundeshaushaltes;
- **Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG);**
- **Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG);**
- Bundesgesetz über die Verwendung der zweckgebundenen Mineralölsteuer;
- Eisenbahngesetz;
- AHV-Gesetz (AHVG);
- IV-Gesetz;
- Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG);
- Freizügigkeitsgesetz (FZG);
- Arbeitslosenversicherungsgesetz;



Wir richten unser Augenmerk auf das DBG und das StHG. Welche sich verändernden Bestimmungen wirken sich auf die steuerliche Behandlung der Immobilien aus?

3.a Beschränkter Schuldzinsenabzug

Steuerreform: Ab dem 1.1.2001 will der «runde Tisch» Steuerlücken schliessen. Im April 1998 hat der «runde Tisch» den Bundesrat beauftragt, Sofortmassnahmen zur Schliessung ungerechtfertigter Steuerlücken vorzuschlagen. Der Vorentwurf dieser Massnahmen liegt nun vor. Änderungen sind noch möglich. Nachstehend einige Ausführungen zum Thema Schuldzinsenabzug:

In der Regel können Private heute Schuldzinsen ohne Einschränkungen vom steuerbaren Einkommen abziehen. Der Abzug von Schuldzinsen soll neu auf die Höhe der steuerbaren Brutto-Vermögenserträge beschränkt werden (Dividenden, Zinsen, Mieterträge, Eigenmietwert). Hinzu soll noch eine Art Freibetrag von Fr. 20'000.– kommen. Nebst denjenigen, die gezielt unverhältnismässig hohe Schulden machen (Steuersparkünstler), wären leider auch Eigenheimbesitzer betroffen, die sich hoch verschulden mussten. Betroffen wären auch Personen, welche nebst der Liegenschaft wenig anderes Vermögen oder noch andere

Schuldverhältnisse haben (z.B. Selbständigerwerbende).

Bundesgesetz vom 14.12.90 über die direkte Bundessteuer: Art. 22 Abs. 1 Bst. a, b und d:

¹ Von den Einkünften werden abgezogen:

a. die privaten **Schuldzinsen im Umfang** der nach den Artikeln 20 und 21 **steuerbaren Vermögenserträge und weiterer 20'000 Franken**. Nicht abzugsfähig sind Schuldzinsen für Darlehen, die eine Kapitalgesellschaft einer an ihrem Kapital massgeblich beteiligten oder ihr sonstwie nahestehenden natürlichen Person zu Bedingungen gewährt, die erheblich von den im Geschäftsverkehr unter Dritten üblichen Bedingungen abweichen; ...

Bundesgesetz vom 14.12.90 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden: Art. 9 Abs. 2 Bst. a, b und d

² Allgemeine Abzüge sind:

a. die privaten **Schuldzinsen** im Umfang des nach Artikel 7 **steuerbaren Vermögensertrages und weiterer 20'000 Franken; ...**

Kompromiss im November 1998:
Mit 20 gegen 1 (grüne) Stimme hat die **Nationalratskommission** das Stabilisierungsprogramm 1998 verabschiedet. Von links bis rechts verpflichten sich die Kommissionsmitglieder in der «Vereinbarung vom 6. November 1998», keine Minderheitsanträge zu stellen. Der über die Bundesratsparteien hinausgehende Konsens garantiert eine reibungslose Annahme im Nationalrat. Der Abzug privater Schuldzinsen wurde auf den Betrag der steuerbaren Brutto-Vermögenserträge **zuzüglich 50 000** (Bundesrat 20 000) **Franken** limitiert.

3.b Besteuerung des gewerbmässigen Liegenschafts- und Wertschriftenhändlers nun explizit geregelt

Gewerbmässig handelt der Liegenschafts- und Wertschriftenhändler, sobald die Veräusserung von Liegenschaften und Wertschriften **nicht mehr im Rahmen der blossen Verwaltung eigenen Vermögens** erfolgt. So bestimmen Art. 18 Abs. 1 zweiter Satz DBG und Art. 8 Abs. 1 zweiter Satz StHG gleichlautend, dass ... als selbständige Erwerbstätigkeit ... auch die Veräusserung von Vermögenswerten (gilt), namentlich von Wertschriften und Liegenschaften, soweit die Veräusserung nicht im Rahmen der blossen Verwaltung eigenen Vermögens erfolgt.

Zwar wird der gewerbmässige Liegenschafts- und Wertschriftenhändler auch jetzt schon steuerlich erfasst, hingegen gab die Qualifikation der Gewerbmässigkeit durch die Steuerbehörden immer wieder Anlass zu Steuergerichtsverfahren. Mit der Gesetzesrevision soll sich das nun ändern.

Natürlich verschärft die Bestimmung des gewerbmässigen Liegenschafts- und Wertschriftenhändlers die Steuersituation, führt aber andererseits zu mehr Rechtssicherheit für die Steuerpflichtigen und die Steuerbehörden.

Wann ist man nun gewerbmässiger Liegenschafts- oder Wertschriftenhändler. Nun, DBG und StHG sagen es ja: Wenn die Veräusserung von Vermögenswerten nicht mehr im Rahmen der blossen Verwaltung eigenen Vermögens erfolgt. Es ist offensichtlich, dass die gesetzliche Definition auslegungsbedürftig ist. **Folgende Indizien** können zur **Gewerbmässigkeit** führen, wobei immer nach der Gesamtheit der Umstände zu entscheiden ist:

- ▶ der **enge Zusammenhang mit der beruflichen Tätigkeit**;
- ▶ der **Einsatz spezieller Fachkenntnisse**;
- ▶ die **Verwendung bedeutender Fremdmittel** zur Finanzierung der Käufe;
- ▶ die **Häufung und Planmässigkeit** von Käufen und Verkäufen;
- ▶ die **Besitzesdauer** der einzelnen **Vermögen**;
- ▶ die **Wiederanlage** von Erlösen **in gleiche Geschäfte**.

Welches sind die Folgen der Qualifikation als gewerbmässiger Liegenschafts- oder Wertschriftenhändler? Die Gewinne aus der Veräusserung von Liegenschaften oder Wertschriften werden von Einkommenssteuer bei Bund, Kantonen und Gemeinden sowie der AHV erfasst. Ist man nicht gewerbmässiger Liegenschafts- oder Wertschriftenhändler, so unterliegen die Liegenschaftengewinne der Grundstückgewinnsteuer bei den Kantonen und die Wertschriftengewinne bleiben steuerfrei.

Martin Häggi,
dipl. Immobilienreuhänder,
Mitglied Schätzungsexperten-
Kammer SVIT
Giorgio Meier, dipl. Steuerexperte,
dipl. Treuhandexperte ■■■



Mehrwertsteuer

(Erste) Steuersatzerhöhung auf den 1. Januar 1999

Auf den 1. Januar 1999 tritt die erste Erhöhung der Mehrwertsteuersätze in Kraft. Wie schon bei der Einführung der Mehrwertsteuer per 1. Januar 1995 stellen sich für die Unternehmen bei der Umsetzung der an und für sich einfachen Problematik in der Praxis einige Fragen.

Rechtliche Grundlagen

In der Frühjahrssession 1998 hat das Parlament eine Erhöhung der MWST-Sätze auf den 1. Januar 1999 beschlossen. Die Mehrerträge aus dieser Steuererhöhungen sollen ausschliesslich in die Kassen der AHV und IV gelangen. Die Möglichkeit einer solchen Erhöhung hat das Schweizer Stimmvolk bereits mit der Annahme der Volksabstimmung über die Einführung der Mehrwertsteuer (MWST) in der Bundesverfassung verankert. Das ebenfalls in der Bundesverfassung definierte fakultative Referendum zu dieser Satzerhöhung wurde nicht ergriffen, weshalb der Parlamentsbeschluss per 1. Januar 1999 definitiv in Kraft tritt.

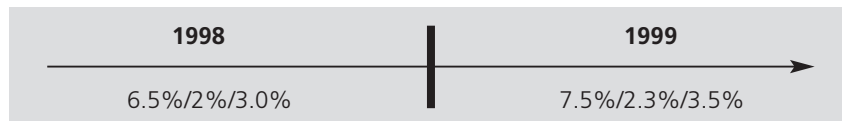
Finanzielle Aspekte

Der Normalsatz von anhin 6.5% wird um 1% auf neu 7.5% erhöht. Dies entspricht einer Erhöhung der MWST von rund 15.4%. Dieselbe Erhöhung wird auch bei den anderen Steuersätzen angewendet, d.h. dass der neue reduzierte Steuersatz 2.3% beträgt (vorher 2.0%) und der Sondersatz für Beherbergungsleistungen von bisher 3.0% auf 3.5% erhöht wird. Ebenfalls im gleichen Umfang werden die Saldosätze und Pauschalsätze angehoben.

Steuersatz	alt	neu
Normalsatz	6.5%	7.5%
reduzierter Satz	2.0%	2.3%
Sondersatz		
Beherbergungen	3.0%	3.5%

Ablauf der Satzerhöhung

Die geplante MWST-Satzänderung wird in einem Schritt vollzogen. D.h., dass bis zum 31. Dezember 1998 grundsätzlich die alten und ab 1. Januar 1999 grundsätzlich die neuen Steuersätze anzuwenden sind.



Es liegt jedoch in der Natur der Sache, dass diese Umstellung in der Praxis nicht so einfach vollzogen werden kann. Es ist ohne Weiteres möglich, dass MWST-relevante Tatsachen und Geschäftsvorfälle aufgrund ihres Rechnungs- oder Zahlungsdatums nicht eindeutig dem Schema

«Altes Jahr = Alte Sätze / Neues Jahr = Neue Sätze»

zugeordnet werden können. Kommt erschwerend dazu, dass sich die Problemstellung je nach Art der Abrechnung und Buchführung (Abrechnung nach vereinbarten oder vereinbarten Entgelten, Abrechnung mit effektiven Steuersätzen oder mit Saldosteuersätzen, Verbuchung nach der Bruttomethode oder Nettomethode) anders darstellt.

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat eine Broschüre an alle MWST-Pflichtige verteilt, welche den genauen Ablauf der MWST-Satzänderung und die Behandlung diverser Sonderfälle regelt. Dabei wird grundsätzlich nach dem erwähnten Schema vorgegangen. Sämtliche Spezialfälle, welche nicht in dieses Schema passen, werden gesamthaft mit einem speziellen Formular deklariert. Dieses Formular für die Berichtigung bei Steuersatzerhöhung (FBSt) muss zusammen mit der MWST-Abrechnung des 1. Quartals 1999 eingereicht werden.

Probleme in der Umsetzung der MWST-Satzänderung

Wie schon bei der Einführung der Mehrwertsteuer ist in Bezug auf die Anwendung der neuen, bzw. alten Steuersätze auf den Zeitpunkt der tatsächlichen Leistungserbringung

abzustellen. Mit anderen Worten: Nicht das Rechnungs- oder Zahlungsdatum bestimmt die Anwendung der Steuersätze, sondern der Inhalt der Rechnung. Dass bezüglich des Rechnungs- bzw. Zahlungsdatums und der effektiven Leistungserbringung Differenzen bestehen können, verdeutlichen folgende nicht abschliessenden Beispiele:

- Im Jahr 1998 gestellte Rechnungen für das alte Jahr werden erst im Jahr 1999 bezahlt (Debitoren).
- Im Jahr 1998 werden bereits Rechnungen für Leistungen des neuen Jahres erstellt (Vorauszahlungen, Anzahlungen, Abonnemente).
- Im Jahr 1999 werden Rechnungen erstellt, welche noch Leistungen des alten Jahres betreffen (möglich bis 31. März 1999).

Alle diese Konstellationen – welche bei Abrechnung nach vereinbarten Entgelten zusätzlich durch nachträgliche Preisminderungen weitere Fragen aufwerfen – können gemäss der Broschüre der ESTV behandelt werden. Die Problematik besteht denn auch nicht in der eigentlichen Behandlung der Übergangsbestimmungen, sondern in der Abrechnung mit der ESTV.

Auf den Formularen der MWST-Abrechnungen des 4.Q.98 und 1.Q.99 kommen nämlich grundsätzlich nur die alten, bzw. neuen Steuersätze zur Anwendung. Da jedoch im Jahr 1998 bereits neue Steuersätze und im Jahr 1999 noch alte Steuersätze verwendet werden können, entstehen in diesen Fällen zwangsweise Differenzen zwischen der Buchhaltung und den MWST-Abrechnungen. Diese Differenzen sind mit dem erwähnten Formular FBSt zu deklarieren. Die MWST-Abrechnungen des 4.Q.98 und 1.Q.99 können demzufolge nicht wie gewohnt alleine mit Hilfe der von der Buchhaltung erstellten MWST-Auswertungen erstellt werden. Vielmehr sind weitere Aufzeichnungen und Berechnungen zu erstellen, um eine korrekte Abrechnung mit der ESTV zu gewährleisten.

Mit Vorteil werden die notwendigen Aufzeichnungen bereits im alten Jahr geführt, bzw. die Software entsprechend angepasst um entsprechende Auswertungen automatisch zu erhalten. Je nach Unternehmung und Geschäftsumfang sind die zu erstellenden Zusatzauswertungen verschieden. Grundsätzlich sind folgende Informationen für eine korrekte Deklaration notwendig:

- Im alten Jahr erstellte Rechnungen mit alten Steuersätzen, welche per 31. 12. 98 noch nicht bezahlt wurden (nur bei Abrechnung nach vereinnahmten Entgelten).
- Im neuen Jahr erstellte Rechnungen (unabhängig von deren Zahlungsdatum), welche noch mit alten Steuersätzen ausgestellt wurden.
- Entgeltsminderungen (z.B. Skonti) im neuen Jahr auf im alten Jahr erstellte Rechnungen mit alten Steuersätzen.
- Entgeltsminderungen (z.B. Skonti) im neuen Jahr auf im neuen Jahr erstellten Rechnungen mit alten Steuersätzen.
- Akontozahlungen und Vorauszahlungen im alten Jahr, welche Leistungen für das neue Jahr betreffen.
- Schätzung der mutmasslichen Entgeltsminderungen auf offenen Rechnungen per 31. März 1999, welche noch mit alten Sätzen ausgestellt wurden.

Wie obige Liste zeigt, sind die zu erstellenden Auswertungen unter Umständen sehr umfangreich und aufwendig. Dies vor allem dann, wenn diese ganz oder teilweise manuell erstellt werden müssen.

Fazit

Die Zeit drängt und die Sicherstellung des korrekten Ablaufs der MWST-Satzänderung erfordert von den Unternehmen einen nicht zu unterschätzenden Aufwand in zeitlicher, organisatorischer und finanzieller Hinsicht. Wie bereits bei der (sehr knappen) Einführung der MWST sind es wiederum die Unternehmen, welche aufgrund ihrer schnellen und umfangreichen zeitlichen Anstrengungen die termingerechte Umstellung auf die neuen Steuersätze gewährleisten.

Remo Sommerhalder,
dipl. Buchhalter/Controller ■■■

1998/
1999

Der Immobilien-Markt Schweiz aus der Sicht des ausländischen Investors

Die Schweiz ist für ausländische Investoren, auch nach der teilweisen Lockerung der Lex Friedrich im Herbst 1997, immer noch ein weisser Fleck auf der europäischen Immobilien-Landkarte.

Die Gründe dafür sind vielfältig:

- Bis zur partiellen Aufhebung der Lex Friedrich war die Schweiz aus rechtlichen Gründen für mögliche ausländische Investoren kein Thema. Der Informations-Nachholbedarf ist deshalb für potentielle Anleger enorm und kurzfristig kaum zu bewältigen.
- Die Bau- und Immobilien-Branche in der Schweiz hat nach wie vor die Tendenz, sich gegen Innen und Aussen abzuschotten, was auch schweizerischen Branchen-Insidern die Arbeit erschwert. Ungleich schwerer tun sich ausländische Marktteilnehmer mit dieser Situation.
- Über Jahrzehnte hat es die schweizerische Bauindustrie erfolgreich verstanden, durch spezifische Normen und erschwerende Vorschriften ausländische Firmen und Produkte aus dem schweizerischen Markt fernzuhalten. Auch nach einer vorsichtigen Öffnung sind ausländische Investoren immer noch mit für sie unbekanntem Normen und Vorschriften konfrontiert.
- Die oftmals kleinteiligen und eng verflochtenen Strukturen der schweizerischen Wirtschaft mit ihren verschiedenen Mentalitäten, Sprachen und unterschiedlichen Gesetzen erschweren jedem ausländischen Interessenten die Arbeit erheblich.
- Als grosser Nachteil – und dies wird auch von internationalen Anlegern immer wieder hervorgehoben – erweist sich die fehlende Transparenz des schweizerischen Immobilien-Marktes. In diesem Bereich hat die schweizerische Immobilien-Branche einen grossen Nachholbedarf, der zwar erkannt, aber nur zögernd angegangen wird.

■ Vor allem fehlen in der Schweiz klare und einheitliche (gesetzliche) Normen und Vorschriften für die Erarbeitung wichtiger Kennziffern, insbesondere für die m²-Berechnungen von Gewerbe- und Wohnflächen. Die ausländischen Immobilien-Profis sind sich gewohnt, in m²-Preisen zu denken, zu kalkulieren, zu vergleichen und zu entscheiden.

■ Mit schweizerischen (Verkehrswert)-Schatzungen können sie nicht viel anfangen, da es für sie den Begriff «Verkehrswert» nicht gibt. In Deutschland z.B. ist das Vermischen und (willkürliche) Gewichten von verschiedenen Schätzungsmethoden nicht erlaubt und bei Gerichtsgutachten verboten.

■ In der Schweiz ist es nach wie vor nicht möglich, eine Immobilien-Ausbildung auf Hochschul-Niveau zu absolvieren. Unter der Vorreiter-Rolle des «Royal Institution of Chartered Surveyors» in London, welches weltweit führend ist in der Ausbildung von Immobilien-Fachleuten auf Hochschul-Niveau, können mittlerweile in fast allen EU-Ländern solche Studien an Hochschulen, die gegenseitig anerkannt und harmonisiert sind,

absolviert und mit einer Doktorarbeit abgeschlossen werden (z.B. in Deutschland die European Business School). Die europäischen Immobilien-Kaderleute, welche zumeist auch eine umfassende Ausbildung im Allfinanz-Geschäft mitbringen, müssen sich deshalb auf dem schweizerischen Markt mit einer völlig anderen Ausbildungs-Kultur auseinandersetzen.

Als wirtschaftlich und politisch stabiles und nicht mit Währungsrisiken behaftetes Investitionsland ist die Schweiz für internationale Anleger trotz vieler Hürden und Unbekanntem zu einem interessanten Thema geworden. Den schnellen Profit werden sie allerdings auch künftig nur schwer realisieren.

Auch hohe Renditen bis zu 12%, wie in einigen Metropolen erzielbar, wird in der Schweiz als klassisches Niedrigzinsland nicht zu erzielen sein. Demgegenüber stehen langfristig sichere Kapitalanlagen.

Ausländische und vor allem deutsche Investoren haben klare Vorstellungen über ihre Investments in der Schweiz. Da sie den Markt (noch) nicht kennen, sind sie sehr vorsichtig und gehen keine unnötigen Risiken ein. Sie denken weiträumig und sehr langfristig. Wie die folgenden Anlage-Kriterien zeigen, sind



Personalfragen am Jahresende

sie auch überaus anspruchsvoll, auch wenn sie im Einzelfall nicht immer alle Anforderungen durchsetzen können:

- Vor allem Grosstädte in der deutschen Schweiz: Zürich, Basel, Bern
- Bürogebäude, Einzelhandels-Flächen, gemischt genutzte Gebäude in 1a-Citylagen, Hotels
- Vollvermietet mit möglichst langfristigen Mietverträgen zwischen 10 und 30 Jahren
- Erstklassige Mieter mit guter Bonität
- Marktkonforme Mieten (sogenannt nachhaltig erzielbare Mieterträge)
- Brutto-Renditen zwischen 7–8%
- Reines Ertragswert-Denken
- ansprechende Architektur

Bei einer Annäherung oder sogar einem Beitritt der Schweiz in die EU braucht sie, wie das Beispiel Österreich zeigt, einen Ausverkauf des Landes nicht zu befürchten. Dort reichen regionale Schutzreglemente von strengen Restriktionen beim Erwerb von Ferienimmobilien und Zweitwohnungen – diese gelten teilweise für In- und Ausländer gleichermaßen – bis hin zur generellen Genehmigungspflicht für Immobiliengeschäfte, wie sie zum Beispiel im Tirol gelten. Ausländer, die mittels Umgehungsverträgen zu ihrer Tiroler Villa kamen, fürchten nach dem EU-Beitritt Österreichs um ihr Eigentum. Der EU-Vertrag verbietet zwar Beschränkungen des Kapitalverkehrs unter den Mitgliedstaaten; aber auch Dänemark wurde zugestanden, den Erwerb von Zweitwohnungen restriktiv zu behandeln.

Fazit: Eine grundsätzliche Öffnung – mit gleichzeitig gezielten Einschränkungen – des schweizerischen Immobilien-Marktes für ausländische Anleger ist weniger ein Ausverkauf der Heimat, sondern vielmehr ein wichtiger und notwendiger Impuls für die schweizerische Wirtschaft im Allgemeinen und für die Immobilien- und Bau-Branche im Speziellen.

Erich Michl,
Immobilienökonom ebs ■■■

1. Einleitung

Bereits im Herbst sind im Personalwesen wichtige Abschlussarbeiten im Zusammenhang mit dem Jahresende in Angriff zu nehmen. Rückblickend sind offene Fragen zu klären und künftige Neuerungen, Anpassungen oder Änderungen anzugehen.

In Form der nachfolgenden Aufzählung haben wir die anfallenden Hauptaktivitäten chronologisch aufgeführt. Die Liste dient als Hilfsmittel um sicherzustellen, dass Arbeiten nicht verspätet erfolgen oder gar vergessen gehen.

Eine detailliert ausgearbeitete Checkliste zu den einzelnen Punkten stellen wir Ihnen als Instrument für die Personalarbeit auf Ihr Verlangen gerne zur Verfügung.

Nachstehend soll auf zwei wesentliche Punkte, welche immer wieder zu Diskussionen führen, näher eingegangen werden.

2. 13. Monatslohn oder Gratifikation?

Mit dem regulären Dezemberlohn werden meist zusätzlich (vertragliche) Abmachungen wie 13. Monatslohn, Gratifikation, Provision, Spesen oder Überstunden- und Überzeitauszahlung, Weihnachtsgelder, Gewinnanteile, Umsatzbeteiligungen fällig.

13. Monatslohn oder Gratifikation? Die beiden Lohnzulagen geben immer wieder Anlass zu Diskussionen. Unklare Formulierungen wie beispielsweise: "Der Arbeitnehmer erhält einen 13. Monatslohn als Gratifikation..." wer-

Themenübersicht Personalarbeit am Jahresende

Personalbudget	<ul style="list-style-type: none">■ Personalbestand■ Lohnkomponente (Bruttolohn, Pauschalspesen, Gratifikationen, Gewinnanteile, Naturallöhne, diverse Zulagen)■ Sozialleistungen■ Personalbeschaffung■ Aus- und Weiterbildung■ Allgemeine Personalkosten (Personalanlässe, Personalgeschenke, Mitgliedschaften)■ Investitionen
Mitarbeitergespräche	<ul style="list-style-type: none">■ Schulungen■ Termine■ Instrumente/Hilfsmittel■ Vorbereitung Vorgesetzte■ Nachbereitung
Lohn Ende Jahr	<ul style="list-style-type: none">■ Lohnabrechnung■ Lohnverrechnungen/-rückbehalte■ Lohnmeldungen (Alters- und Hinterlassenenversicherung, Pensionskasse, Unfallversicherung, Krankentaggeldversicherung, Familienausgleichskasse)■ Lohnausweise■ Finanzbuchhaltung
Statistiken	<ul style="list-style-type: none">■ Diverse Kennzahlen

(keine abschliessende Aufzählung)

den von den Gerichten zugunsten des Arbeitnehmers interpretiert. Die Gerichte haben hier einheitlich entschieden, damit werde ein fester Lohnbestandteil zugesagt; der Zusatz "als Gratifikation" könne nur heissen, dass die Auszahlung am Jahresende erfolge. Die beiden Begriffe sind grundsätzlich auseinanderzuhalten. Es empfiehlt sich, eine klare schriftliche Abrede, ob eine Gratifikation oder ein 13. Monatslohn gemeint ist.

2.1 Gesetzliche Rahmenbedingungen

13. Monatslohn Art. 322d OR

Beim 13. Monatslohn handelt es sich um einen fest vereinbarten Lohnbestandteil (Geldbetrag). Er ist meist schriftlich oder mündlich definiert und ist weder vom Geschäftsergebnis noch von den Leistungen sowie dem Verhalten des Arbeitnehmers abhängig. Die Höhe und Fälligkeit sind oft vertraglich klar definiert. Allerdings gelangt der 13. Lohn meist nicht monatlich, sondern nur einmal jährlich zur Auszahlung. Für den Ein- oder Austretenden wird der 13. Monatslohn pro rata temporis geschuldet.

Gratifikation Art. 322d OR

Eine Gratifikation bedeutet eine freiwillige Sondervergütung des Arbeitgebers bei bestimmten Anlässen wie beispielsweise Weihnachten, Betriebstreue, Ferien, Geschäftsjubiläen. Die Höhe ist variierend, das heisst sie kann deutlich unter oder über dem Monatsgehalt liegen und sogar jährlich summenmässig verschieden ausgerichtet werden, sofern keine vertragliche Abmachung besteht. Die Gratifikation kann an die Leistung oder an den Geschäftsgang anknüpfen und gilt zugleich als Anerkennung für geleistete Arbeit und Ansporn für künftige Arbeit. Ein anteilmässiger Anspruch wird Austretenden nicht geschuldet.

Ausnahme Art. 322d Abs. 1 OR

Ein Anrecht auf Gratifikation haben die Arbeitnehmer nur, wenn dies vereinbart ist, auf Auszahlung eines Anteils (pro rata temporis) an der Gratifikation bei vorzeitigem Austritt nur, wenn auch dieser vereinbart ist.

Eine dreimal regelmässige, ununterbrochene und vorbehaltlose Ausrichtung einer Gratifikation zu bestimmten Anlässen bewirkt gemäss der herrschenden Rechtsprechung eine Verpflichtung (gewohnheitsrechtlicher Anspruch). Selbst der regelmässige Hinweis auf die Freiwilligkeit der Leistung muss nicht in jedem Falle das Entstehen eines Anspruches der Arbeitnehmer ausschliessen. Erfolgte die Gratifikationszahlung nämlich während einer langen Periode Jahr für Jahr mit diesem Zusatz, so wäre in folgenden Jahren ihre Verweigerung nicht haltbar, wenn sie sich nicht auf objektive Gründe stützen könnte, beispielsweise schlechter Geschäftsgang oder Zahlungsschwierigkeiten der Firma. Die fortgesetzte Zahlung wird als "stillschweigende Abrede" taxiert.

Die Auszahlung der vereinbarten Gratifikation kann von Voraussetzungen (beispielsweise ein volles Dienstjahr) oder Bedingungen (zum Beispiel nicht in gekündigtem Arbeitsverhältnis) abhängig gemacht werden.

Gemeinsamkeiten 13. Monatslohn und Gratifikation

Beide Lohnzulagen sind massgebender Lohn, es müssen also in jedem Fall Sozialleistungen in Abzug gebracht werden. Eine Kürzung der Gratifikation sowie des 13. Monatslohnes wegen längerdauernder Abwesenheit vom Arbeitsplatz beispielsweise wegen Krankheit oder unbezahltem Urlaub ist zulässig, aber nur im Umfang, als keine Lohnfortzahlungspflicht mehr bestanden hat.

Wichtigste Unterschiede

13. Monatslohn und Gratifikation

13. Monatslohn

- Fest vereinbarter Geldbetrag zusätzlich zu den 12 Monatslöhnen
- Auszahlung und Höhe sind vertraglich fest vereinbart
- Bei Ein- oder Austritt unter dem Jahr pro rata Anteil geschuldet

Gratifikation

- Freiwillige Sondervergütung bei bestimmten Anlässen
- Höhe kann jedesmal variieren
- Anerkennung für geleistete und Ansporn für künftige Tätigkeit
- Andere Bezeichnung: Leistungs- oder Treueprämie
- Kann an Bedingungen und Voraussetzungen geknüpft werden

3. Überstunden oder Überzeit?

In der Alltagssprache bezeichnet man jede Minute Arbeit, die man über die vertraglich vereinbarte Arbeitszeit hinaus leistet, als «Überstunden». Aus juristischer Sicht ist das Ganze komplizierter, man unterscheidet nämlich zwischen Überstundenarbeit und Überzeitarbeit.

Die Unterscheidung von Überstunden und Überzeit ist aus zwei Gründen wichtig:

1. Für die Beurteilung der Zulässigkeit benötigt man unterschiedliche Rechtsnormen. Überstunden werden nach den Bestimmungen des Art. 321c OR und nach allfälligen Vereinbarungen im Einzelarbeitsvertrag (EAV) oder Gesamtarbeitsvertrag (GAV) geregelt. Überzeitarbeit dagegen steht unter strenger Aufsicht des öffentlichen Arbeitsrechts (Art. 12 f. Arbeitsgesetz (ArG)).
2. Bezüglich der Frage, ob für die zusätzlichen Arbeitsstunden ein Lohnzuschlag zwingend geleistet werden muss, was nur für Überzeit, nicht aber für sonstige Überstunden vorgeschrieben ist.

Unterschiede Überstunden und Überzeiten

Höchstlimite für Überzeitarbeit:
je nach Beruf und Branche 220 bzw.
260 Stunden Überzeit pro Jahr.

Überzeit

Überstunden, welche die gesetzliche Höchst- arbeitszeit überschreiten; geregelt im Arbeitsgesetz und nur ausnahmsweise zulässig bis zur Höchstlimite.

Gesetzliche Höchst- arbeitszeit:
je nach Beruf und Branche 45 bzw.
50 Stunden pro Woche.

Überstunden

Arbeitsstunden, die über die Normal- arbeitszeit hinausgehen; geregelt in Art. 321c OR.

Die genaue Dauer richtet sich nach dem EAV oder GAV oder nach der Betriebs- bzw. Branchen- üblichkeit.

Normalarbeitszeit

Normale Arbeitszeit gemäss EAV, GAV oder Branchen- bzw. Betriebs- üblichkeit.

3. Im Rahmen der Höchst- arbeitszeit Art. 9 ArG

Die Überstundenarbeit darf nicht so lange dauern, dass die gesamte Wochenarbeit die gesetzliche Höchst- arbeitszeit (maximal 45 resp. 50 Stunden pro Woche) überschreitet.

Nur wenn alle drei Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind, darf der Arbeitgeber von seinen Mitarbeitern Überstundenarbeit verlangen.

Ausgleich durch Freizeit

Im Einverständnis (mündlich oder schriftlich) mit dem Arbeitnehmer kann der Arbeitgeber die Überstundenarbeit innert eines angemessenen Zeitraumes durch Freizeit von mindestens gleicher

3.1 Gesetzliche Rahmen- bedingungen Überstunden

Gemäss Art. 321c OR liegt Überstundenarbeit dann vor, wenn länger gearbeitet wird, als vertraglich festgelegt wurde, also die Normalarbeitszeit (maximal 45 beziehungsweise 50 Stunden) überschritten wird. Zur Leistung der Überstunden müssen drei Voraussetzungen gegeben sein:

1. Betriebliche Notwendigkeit Art. 321c Abs. 1 OR

Überstunden müssen nur geleistet werden, wenn sie notwendig sind, um den normalen Betrieb aufrechtzuerhalten oder Verpflichtungen des Unternehmens gegenüber Kunden zu erfüllen.

2. Zumutbarkeit Art. 321c Abs. 1 OR

Ob die Leistung von Überstundenarbeit nach Treu und Glauben zumutbar ist, hängt stark von den persönlichen Verhältnissen ab (zum Beispiel zeitliche Unmöglichkeit, familiäre Ereignisse oder gesundheitliche Gründe).



Dauer ausgleichen (Art. 321c. Abs. 2 OR). Allerdings kann die Kompensation auch zum vornherein vertraglich generell vereinbart oder ausgeschlossen werden. Allein für diese Vereinbarung ist keine Schriftform verlangt.

Die Kompensation von Überstunden muss in der Regel binnen 8 Wochen (maximal 14 Wochen) erfolgen, mit der Ausnahme, dass Berufskategorien mit extremen saisonalen Spitzen die Frist sogar bis auf 20 Wochen verlängert wird und durch schriftliche Abrede eine längere Frist bis 12 Monaten vereinbart werden kann.

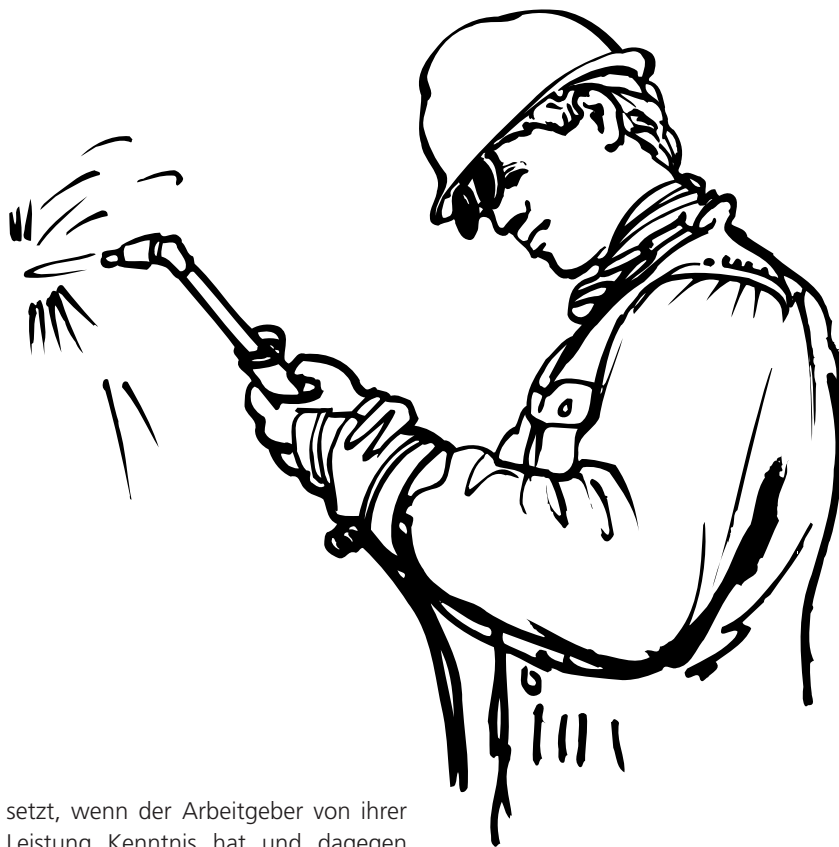
Entlöhnung

Wird die Überstundenarbeit nicht durch Freizeit kompensiert und sind keine vertraglichen Bestimmungen im Einzelarbeitsvertrag oder Gesamtarbeitsvertrag vereinbart, so ist dem Arbeitnehmer gemäss Art. 321c Abs. 3 OR die Überstundenarbeit mit Normallohn samt einem Zuschlag von mindestens 25 % abzugelten.

Es besteht die Möglichkeit, durch vertragliche Abmachung die Vergütung (Normallohn + 25% Zuschlag) ganz auszuschliessen. Der Arbeitnehmer hat dadurch weder Anspruch auf Vergütung noch auf Freizeitkompensation. Anstelle eines vollständigen Ausschlusses jeglicher Vergütung kann auch bloss eine Reduktion (Ausschluss Überstundenzuschlag oder Ausschluss Überstundenvergütung für die ersten 10 Stunden) der gesetzlichen Überstundenvergütung vereinbart werden, vorausgesetzt man macht das schriftlich.

Beweislast des Arbeitnehmers

Der Arbeitnehmer muss beweisen, dass die Überstunden geleistet sind, welche vom Arbeitgeber angeordnet wurden oder, dass diese von sich aus das heisst ohne Anordnung des Arbeitgebers, für den Betrieb notwendig waren. Der förmlichen Anordnung wird gleichge-



setzt, wenn der Arbeitgeber von ihrer Leistung Kenntnis hat und dagegen nicht einschreitet. Es ist zu empfehlen, die Überstunden periodisch (wöchentlich, monatlich, spätestens Ende Jahr) abzurechnen und vom Arbeitgeber visieren zu lassen.

3.2 Gesetzliche Bestimmungen bei Überzeiten

Auf Betriebe und Arbeitnehmer, die dem Arbeitsgesetz nicht unterstehen, sind die nachfolgenden Ausführungen nicht anwendbar.

Gemäss Art. 12 fortfolgende ArG ist Überzeitarbeit eine besondere Form der Überstundenarbeit. Überzeitarbeit liegt dann vor, wenn die vom Arbeitsgesetz bestimmte wöchentliche Höchstarbeitszeit von 45 beziehungsweise 50 Stunden überschritten wird.

Grundsätzlich gilt ein Verbot zur Leistung von Überzeitarbeit auch dann, wenn die Arbeitnehmer sich freiwillig dazu bereit erklären.

Ausnahmen

Überzeitarbeit ist nur bei sehr dringenden Arbeiten, bei ausserordentlichem Arbeitsandrang, Inventar, Rechnungsabschlüssen, Liquidationsarbeiten oder zur Vermeidung beziehungsweise Beseitigung von Betriebsstörungen zulässig. In allen Fällen aber nur dann, wenn dem Arbeitgeber keine anderen Lösungen zugemutet werden können.

Bei diesen Ausnahmefällen stellt das Arbeitsgesetz klare Schranken:

Höchstgrenzen: Pro Tag höchstens zwei Stunden innerhalb der gesetzlichen Grenzen der Tagesarbeit: Sommer (Mai bis September) 5 bis 20 Uhr und

Winter (Oktober bis April) 5 bis 20 Uhr. Pro Jahr bei 50 Stunden pro Woche maximal 220, bei 45 Stunden pro Woche maximal 260 Überzeitstunden. Von diesen Stunden darf der Arbeitgeber die ersten 60 respektive 90 Stunden bewilligungsfrei anordnen, jedoch erst nach Anhörung der Arbeitnehmer. Für alle weiteren Überzeitstunden braucht der Arbeitgeber die Bewilligung des zuständigen Arbeitsamtes.

Verbot: Überzeitarbeit ist am Sonntag und in der Nacht grundsätzlich verboten (Ausnahmen möglich gemäss Art. 17 und 19 ArG). Jugendliche dürfen bis zum vollendeten 16. Altersjahr nicht zu Überzeit verwendet werden. Jugendliche über 16 Jahre dürfen inklusive Überzeitarbeit nicht länger als neun Stunden pro Tag arbeiten.

Ausgleich durch Freizeit

Überzeitarbeit kann im Einverständnis mit dem Arbeitnehmer durch Freizeit von mindestens gleicher Dauer ausgeglichen werden (Art. 13 Abs. 2 ArG). Ein Zuschlag ist in diesem Fall nicht auszurichten. Der Ausgleich hat gemäss Art. 40 Abs. 2 ArG grundsätzlich innert 14 Wochen zu erfolgen. Im gegenseitigen Einverständnis kann die Ausgleichsfrist auf maximal 12 Monate ausgedehnt werden.

Der Arbeitgeber ist gemäss Art. 39 Abs. 3 ArG verpflichtet gegenüber den Vollzugs- und Aufsichtsbehörden eine Arbeitszeitkontrolle zu führen.

Entlöhnung

Gemäss Art. 13 Abs. 1 ArG ist der Arbeitgeber verpflichtet, für die Überzeitarbeit zusätzlich zum Normallohn einen Zuschlag von wenigstens 25% auszurichten, sofern mit dem Einverständnis des Arbeitnehmers die Stunden nicht durch Freizeit kompensiert werden.

Für Angestellte und das Verkaufspersonal in grösseren Detailhandelsgeschäften gilt das erst ab der 61. Stunde Überzeit pro Kalenderjahr. Jedoch kann ein Zuschlag von 25% vor dem Erreichen der 61. Stunde geschuldet sein, sofern für Überstunden der Zuschlag nicht schriftlich wegbedungen wurde (siehe Überstunden «Entlöhnung»).

Für die bewilligungspflichtige Nachtarbeit ist dem Arbeitnehmer einen Lohnzuschlag von wenigstens 25% auszurichten. Für die Ausnahmen der Sonntagsarbeit gemäss Art. 19 ArG ist dem Arbeitnehmer einen Lohnzuschlag von 50% zu entrichten.

Sonderfrage: Überzeit- und Überstundenentschädigung für leitende Angestellte?

Gemäss Art. 3 Bst. d ArG sind höhere leitende Angestellte nicht dem Arbeitsgesetz unterstellt. Auf eine Entschädigung für Überzeit gemäss Art. 13 ArG hat diese Personengruppe daher keinen Anspruch.

Das OR kennt jedoch eine solche Einschränkung nicht. Es empfiehlt sich daher, auch bei Angestellten in leitenden Funktionen die Entschädigung für Überstunden klar schriftlich wegzubedingen.

Höhere leitende Angestellte werden für Überstunden nicht entschädigt gemäss der herrschenden Meinung von Arbeitsrechtlern und den Gerichten. Die Mehrarbeit wird durch einen entsprechend höheren Lohn abgegolten. Hinzu kommt, dass die Ausübung dieser verantwortungsvollen Positionen eine selbständige Einteilung der Arbeitszeit voraussetzt, welche eine vertraglich Regelung analog dem Arbeitnehmer schwierig machen würde.

Nicht jedes Kadermitglied gilt automatisch als leitender Angestellter. Der Zusatz «leitende Funktion» im Arbeitsvertrag reicht im Zweifelsfall nicht. Es sind zwingende Voraussetzung wie tatsächliche Ausübung einer leitenden Funktion mit entsprechender Entscheidungskompetenz erforderlich. Vereinfachend kann man sagen: Je höher der Verdienst und je mehr Freiheit bei der Arbeitsgestaltung, desto eher sind alle Arbeitsstunden mit dem ordentlichen Lohn abgegolten.

Andrea Lüscher,
Personalfachfrau mit eidgenössischem Fachausweis ■■■

Was man kennt und doch nicht weiss

Man hört oder liest sie immer wieder: Die viel gebrauchten Schlagwörter wie Cashflow, Marketing oder Liquidität. Im Zuge der täglichen Informationsflut können wir sie grob einordnen, aber bekunden bei einer genaueren Betrachtung Mühe, exakte und allgemeingültige Definitionen zu formulieren. Diesem Umstand wollen wir Rechnung tragen und erklären in der nachfolgenden Rubrik jeweils einen dieser wichtigen Begriffe:

Zum Shareholder Value-Ansatz

Das Anliegen:

In jüngster Zeit wird der Shareholder-Value-Ansatz auch in der Schweiz intensiv diskutiert, nicht zuletzt ausgelöst durch Auseinandersetzungen zwischen einzelnen Unternehmungen und deren Grossaktionären (Beispiel: UBS und Herr Martin Ebner). Immer mehr Unternehmungen (speziell in der Chemie- und Finanzbranche) nehmen den Shareholder-Value-Gedanken als explizites Element in ihre Unternehmenspolitik auf. Diese Aktionärsorientierung ist insbesondere in den USA schon lange verbreitet und hat sich im Zuge der Globalisierung weiter ausgedehnt.

Ziel eines jeden Aktionärs ist es, für sein investiertes Kapital eine möglichst hohe und risikogerechte Verzinsung zu erhalten. Seine Aktienrendite hängt vom Kursgewinn bzw. -verlust und der Dividendenzahlung ab. Die Aktienrendite bildet somit den primären Erfolgsmassstab der Unternehmung, welcher letztlich auch den Nutzen des Eigentümers widerspiegelt. Damit wird es zur Hauptaufgabe der Geschäftsführung, den Wert des Investments der Anteilseigner, den sogenannten **Shareholder Value**, durch gezielte Massnahmen der Unternehmenspolitik im Zeitablauf zu steigern.

Die Ermittlung des Shareholder Values:

Unter Shareholder Value wird der Wert (Value) einer Unternehmung aus der Sicht der Eigenkapitalgeber (Shareholder) verstanden. Bei börsenkotierten Unternehmungen symbolisiert der Aktienkurs den Shareholder Value. Die Bestimmung des Aktienwertes für alle übrigen Unternehmungen ist hingegen schwieriger, da in diesen Fällen eine Unternehmensbewertung erforderlich ist. Durch den steigenden angelsächsischen Einfluss im finanzwirtschaftlichen Denken kommt dabei in der Schweiz neben den traditionellen Bewertungsmethoden auch die Discounted Cash Flow-Methode vermehrt zum Einsatz.

Ansätze zur Steigerung des Shareholder Values:

Nach der herrschenden Lehre gilt es den Unternehmenswert durch die Beeinflussung der wertbestimmenden Faktoren (Value Drivers) zu beeinflussen. Im wesentlichen lässt sich der Shareholder Value mittels Massnahmen steigern, die sich in drei Kategorien einteilen lassen:

1. Wertorientierte Managementvergütungen
2. Senkung der Kapitalkosten
3. Operative Verbesserungen, strategische Neuausrichtung und Neuordnung der Geschäftsbereichsorganisation.

Diese Massnahmen zielen darauf ab, die für Dividendenzahlungen erforderlichen Gewinne zu erarbeiten sowie Wertsteigerungen zu erzielen. Wertsteigerungen, insbesondere Kurssteigerungen bei kotierten Unternehmungen, werden unter anderem massgeblich durch die zukünftigen Gewinnaussichten bestimmt.

Schlussfolgerungen:

Die zahlreichen Fusionen und Umstrukturierungen in letzter Zeit führten wiederholt zu Personalabbau. Gewerkschaften und Journalisten bezichtigten diese Unternehmungen, nur im Interesse ihrer Aktionäre die Profite zu maximieren und die sozialen Kosten auf den Staat abzuwälzen. Sollte ein solches kurzfristiges Profitdenken gegeben sein, mag dies vielleicht einige Spekulanten zufriedenstellen, kann aber langfristig die Wettbewerbsposition der Unternehmung schädigen. So können zu geringe Personalkapazitäten zu Know-how-Verlusten und Imageschäden führen und in der Konsequenz Kundenverluste nach sich ziehen. Dieses Verhalten wird die Konkurrenz stärken und langfristig Shareholder Value vernichten.

Wir sehen also, dass der Shareholder Value-Ansatz langfristig orientiert sein muss. Eine zu kurzfristige Sichtweise kann die langfristige Substanz, und damit auch die Wertsteigerungsmöglichkeiten einer Unternehmung gefährden.

Christian Urech,
Betriebsökonom HWV ■■■

1998 haben ITERA-Mitarbeiter wiederum Artikel in Zeitungen und Fachzeitschriften publiziert, von welchen wir Ihnen gerne auf Wunsch eine Kopie zustellen:

Maya Pfrunder-Schiess; Giorgio Meier:
Untaugliche Kapitalgewinnsteuer; «Flexiblere» Einkommenssteuergesetze als Alternative; NZZ vom 16. Februar 1998.

Peter Lang; Roland Sütterlin:
Die Optimierung der Steuersituation; Versuch einer ganzheitlichen Betrachtung im Grenzbereich zwischen Recht und Ökonomie; Der Schweizer Treuhänder Nr. 10/98.

Remo Sommerhalder:
Der Teufel steckt im Detail; Die MWST-Erhöhung – eine Herausforderung für die Firmen; NZZ vom 5. November 1998.

ITERA Treuhand- & Revisionsgesellschaft AG

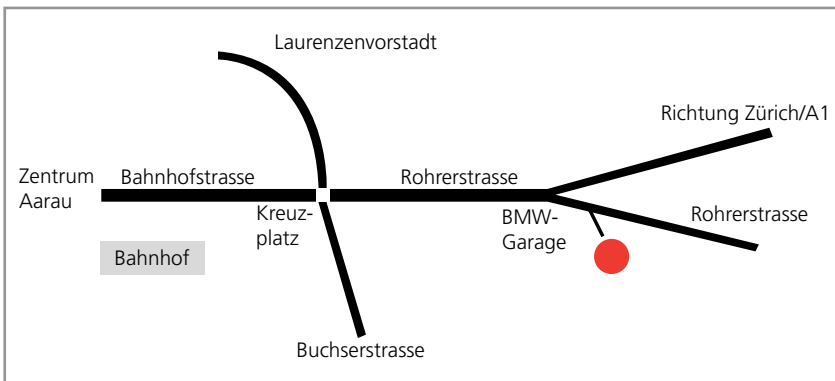
- Gründung, Umstrukturierung, Nachfolge, Sanierung, Liquidation
- Expertisen und Gutachten
- Steuern und Sozialversicherungen
- Revisionen und Prüfungen
- Liquidität, Finanzierung, Investition, Rentabilität
- Treuhand

ITERA Immobilien AG

- Vermittlung, Verkauf
- Schätzungen, Expertisen
- Bautreuhand
- Erst- und Wiedervermietung
- Immobilien-Marketing
- Beratung
- Liegenschaftenverwaltung, Rechtsberatung

ITERA Controlling GmbH

- Externe Buchhalter/Controller
- Controllingorganisation
- Planungs- und Budgetrechnungen
- Kalkulations- sowie Kosten- und Leistungsrechnungssysteme
- Informatik
- Buchführung

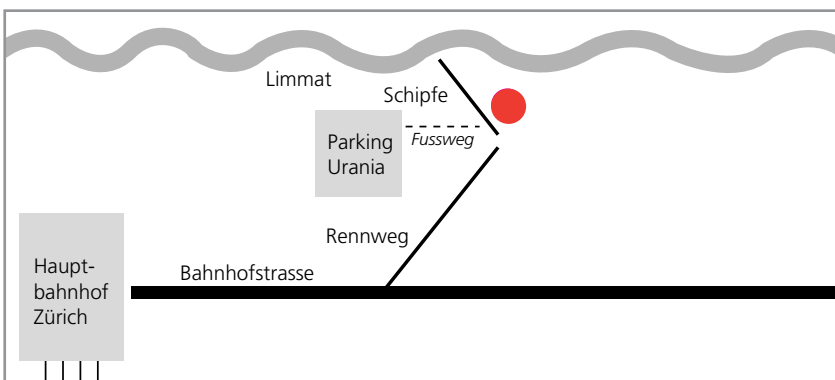
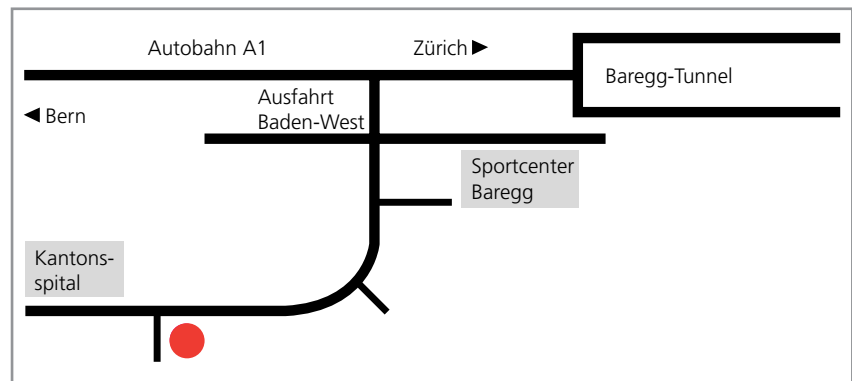


ITERA Aarau

Rohrerstrasse 102
 5001 Aarau
 Telefon 062/836 20 00
 Telefax 062/836 20 01



ITERA Baden

Husmatt 2
 5405 Baden-Dättwil
 Telefon 056/484 80 10
 Telefax 056/484 80 11



ITERA Zürich

Schipfe 7
 8001 Zürich
 Telefon 01/213 20 10
 Telefax 01/213 20 11

Die Unternehmen der ITERA Holding AG in Aarau, Baden, Zürich:
 ITERA Treuhand- & Revisionsgesellschaft AG, Mitglied STV , Mitglied Treuhand-Kammer
 ITERA Immobilien AG, Mitglied SVIT, Schweizerischer Verband der Immobilientreuhandler 
 ITERA Controlling GmbH