

ITERA

vision

1. Ausgabe 2003

STEUERGEHEIMNIS
UND AMTSHILFE

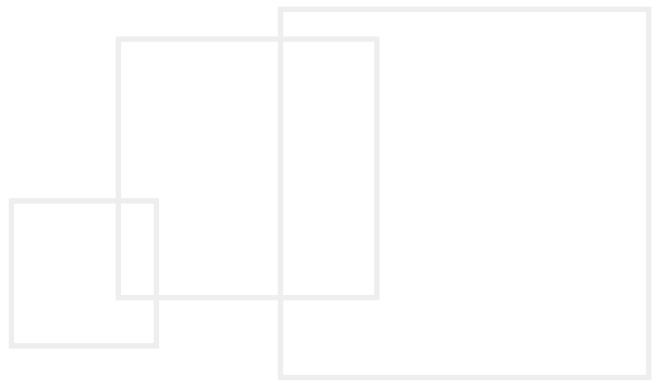
NIEDERKUNFT IM
ARBEITSVERHÄLTNIS

PERSONALARBEIT
ALS DIENSTLEISTUNG

GRUNDSTÜCKERWERB
IN DER SCHWEIZ

BAUEN –
EINE BELASTUNG?

EDITORIAL



von Giorgio Meier

lic. iur.,

Buchhalter

mit eidg. Fachausweis,

dipl. Treuhandexperte,

dipl. Steuerexperte

Sehr geehrte Kundinnen und Kunden, liebe Leserinnen und Leser

«Zu wem gehört eigentlich die ITERA?» Diese Frage wird uns verschiedentlich gestellt. Unsere spontane, jedoch etwas verwunderte Antwort ist einfach: «Wir gehören uns selbst».

Es bleibt **unsere** Frage, weshalb der Eindruck entsteht, wir könnten nicht uns selbst gehören, sondern anderen zugeordnet sein.

Verschiedene Erklärungen bieten sich an:

- ITERA ist ein bedeutungsvoller Name, aber kein Eigennamen, womit eine erklärende Verbindung zu Mitarbeiteraktionärinnen und Mitarbeiteraktionären fehlt.
- Wer im Internet unter «ITERA» sucht, erhält rund 700 Treffer, wovon nur eine kleine Anzahl unsere ITERA betrifft.
- Unsere ITERA ist eine Unternehmensgruppe mit einer Holdingstruktur. Solche Strukturen sind hingegen oftmals in grösseren Unternehmensgebilden zu finden.

Tatsache ist:

- Unsere ITERA ist eine kleine Unternehmensgruppe.
- Alle Tochtergesellschaften gehören zu 100 Prozent der ITERA Holding AG.
- Aktionäre der ITERA Holding AG sind Frau Dr. Maya Pfrunder, Herr Martin Häggi und ich.
- Unsere ITERA verbindet die sehr gut ausgebildeten unterschiedlichen Fähigkeiten unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu einem sinnvollen Ganzen.
- Unsere ITERA ist im siebten Jahr und inzwischen gut bestanden. Wir alle streben laufend nach Verbesserung.

Entscheidend ist: **Unsere ITERA sind wir!**

In dieser Vision präsentieren wir Ihnen wiederum verschiedene Themen aus unserer täglichen Arbeit, die erfahrungsgemäss auch bei unseren Kundinnen und Kunden Fragen auslösen.

Es ist uns bewusst, dass wir in unseren Artikeln nur die wesentlichen Züge dieser einzelnen Materien darstellen können. Sehr gerne erläutern wir mit Ihnen konkrete Fälle. ■

INHALTSVERZEICHNIS

Steuergeheimnis und behördliche Amtshilfe von Giorgio Meier	3	Grundstückwerb in der Schweiz durch Personen im Ausland von Martin Häggi	11
Schwangerschaft und Niederkunft im Arbeitsverhältnis von Andrea Lüscher und Regula Bärtschi	5	Bauen – eine Belastung? von Niklaus Döbeli, Harald Grünig und Martin Häggi	17
Personalarbeit als Dienstleistung? von Andrea Lüscher	10		

STEUERGEHEIMNIS UND BEHÖRDLICHE AMTSHILFE (StHG, DBG)

Steuergeheimnis

Die umfassende Offenbarungspflicht (Deklarations- und Auskunftspflicht) der Steuerpflichtigen verlangt eine entsprechende Geheimhaltungspflicht der mit dem Vollzug der Steuergesetze betrauten oder beigezogenen Personen über die ihnen in Ausübung ihres Amtes oder in den Verhandlungen der Behörden bekannt gewordenen Informationen. Das Steuergeheimnis dient damit primär den Individualinteressen der Steuerpflichtigen, indem es ihre private Geheimsphäre schützt. Das Steuergeheimnis wird auch als qualifiziertes Amtsgeheimnis bezeichnet.

Gemäss DBG, StHG und den kantonalen Steuergesetzen ist zur Geheimhaltung verpflichtet, wer mit dem Vollzug dieser Gesetze betraut ist oder dazu beigezogen wird. Aus den Gesetzesbestimmungen wird deutlich, dass sämtliche Behörden und deren Mitglieder, Beamte, Angestellte und Beauftragte, welche in ihrer amtlichen

Funktion bei der Erfüllung einer dem Gemeinwesen zukommenden hoheitlichen Aufgabe mit Daten und Informationen von Steuerpflichtigen in Kontakt kommen, an das Steuergeheimnis gebunden sind.

Bei den Ausnahmen vom Steuergeheimnis handelt es um jene Gerichts- und Verwaltungsbehörden, denen gestützt auf eine gesetzliche Grundlage im Bundesrecht oder im kantonalen Recht Einsicht in die Steuerakten gewährt wird oder denen Auskünfte aus Steuerakten erteilt werden müssen.

Das Steuergeheimnis basiert auf dem materiellen Geheimnisbegriff, wonach ein Steuergeheimnis nur dann vorliegt, wenn materiell auch ein Geheimnis gegeben ist. Demgemäss fallen grundsätzlich alle nicht offenkundigen oder nicht allgemein zugänglichen Tatsachen, ohne dass sie ausdrücklich als geheim bezeichnet werden, unter das Steuergeheimnis.

von *Giorgio Meier*
lic. iur. Buchhalter mit
eidg. Fachausweis,
dipl. Treuhandexperte,
dipl. Steuerexperte

Abkürzungsverzeichnis

BtG
Beamtengesetz (BtG) vom 30. Juni 1927

DBG
Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG) vom 14. Dezember 1990

StGB,
Schweizerisches Strafgesetzbuch (StGB) vom 21. Dezember 1937

StHG
Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) vom 14. Dezember 1990

Literaturverzeichnis

AGNER PETER/DIGERONIMO ANGELO/JUNG BEAT/STEINMANN GOTTHARD,
Kommentar zum Gesetz über die direkte Bundessteuer, Ergänzungsband, Zürich 2000.

AGNER PETER/JUNG BEAT/STEINMANN GOTTHARD,
Kommentar zum Gesetz über die direkte Bundessteuer, Zürich 1995.

BAUR JÜRIG/KLÖTI-WEBER MARIANNE/KOCH WALTER/MEIER BERNHARD/URSPRUNG URS,
Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, Muri-Bern 1991.

BILL MARKUS, Die Auskunftspflicht Dritter im Steuerveranlagungs- und Einspracheverfahren, Bern 1991.

BLUMENSTEIN ERNST/LOCHER PETER, System des Steuerrechts, 5. Auflage, Zürich 1995.

HASLER CHRISTOPH, Der Austausch von Informationen im Recht des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer (DBG) vom 14. Dezember 1990 unter Berücksichtigung des Steuergeheimnisses, ASA 67, 689-701.

HÖHN ERNST/WALDBURGER ROBERT, Steuerrecht, Band II, 8. Auflage, Bern 1999.

KÄNZIG ERNST/BEHNISCH URS R., Die direkte Bundessteuer, III. Teil, Art. 65-158 BdBSt, 2. Auflage, Basel 1992.

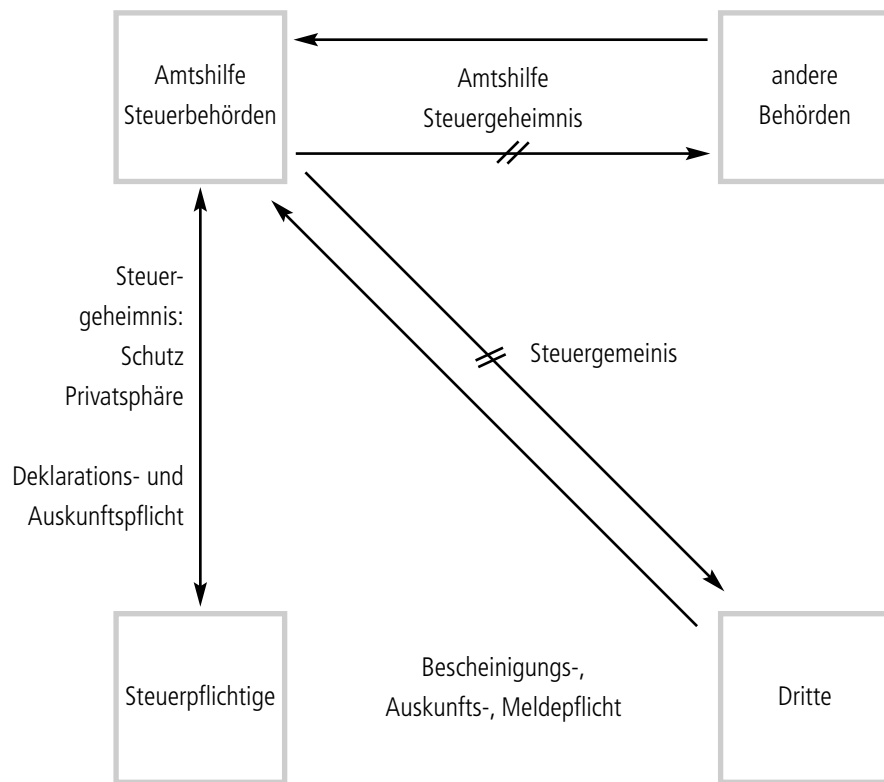
MASSHARDT HEINZ, Kommentar zur direkten Bundessteuer, 2. Auflage, Zürich 1985.

RICHNER FELIX/FREI WALTER/KAUFMANN STEFAN,
Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, Zürich 1999.

WEBER MARIANNE, Berufsgeheimnis im Steuerrecht und Steuergeheimnis, Zürich 1982.

ZWEIFEL MARTIN, Verfahrensgrundsätze und Veranlagungsverfahren, ASA 61, 417-439.

ZWEIFEL MARTIN/ATHANAS PETER, Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bd. I/1,
Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG), Basel 1997.



Das Steuergeheimnis ist zeitlich unbefristet (s. auch z.B. Art. 320 Ziff. 1 Abs. 2 StGB zum Amtsgeheimnis und Art. 27 Abs. 2 BtG zur Amtsverschwiegenheit).

Amtshilfe

Angesichts der verschiedenen persönlichen und wirtschaftlichen, teilweise sehr verzweigten Beziehungen der Steuerpflichtigen zu unterschiedlichen Gemeinwesen und Drittpersonen sind die mit dem Vollzug der Steuergesetze betrauten Behörden nebst der Deklarations- und Auskunftspflicht der Steuerpflichtigen und der Bescheinigungs-, Auskunfts- und Meldepflicht Dritter zur vollständigen und richtigen Sachverhaltsermittlung auf ein behördliches Informationswesen angewiesen.

Zur Amtshilfe sind gegenseitig die Steuerbehörden aller Staatsstufen verpflichtet, sowohl im Verhältnis zwischen Bund und Kantonen, als auch inter- und innerkantonal. Sie unterstützen sich gegenseitig in der Erfüllung ihrer Aufgaben, erteilen kostenlos die benötigten Auskünfte und gewähren Einsicht in amtliche Akten. Die Amtshilfe unter den Steuerbehörden ist eine gesetzlich zulässige Ausnahme vom Steuergeheimnis, wobei die in diesem Rahmen gemeldeten oder festgestellten Tatsachen wiederum der Geheimhaltungspflicht der

mit den Steuergesetzen betrauten Behörden und ihren Mitarbeitern unterstehen.

Die Amtshilfe anderer Behörden verpflichtet grundsätzlich alle Behörden des Bundes, der Kantone, Bezirke, Kreise und Gemeinden und ihre Mitarbeiter sowie die Organe von Körperschaften und Anstalten, soweit sie Aufgaben der öffentlichen Verwaltung wahrnehmen, den mit dem Vollzug der Steuergesetze betrauten Behörden und ihren Mitarbeitern auf Ersuchen hin alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Auskunftspflichtig sind nicht nur alle Verwaltungsbehörden aller Staatsstufen wie z.B. Grundbuchamt, Handelsregisteramt, Einwohnerkontrolle, Fremdenpolizei, Zentralverwaltung des Bundes, Alkoholverwaltung, sondern auch sämtliche Gerichtsbehörden.

Ausnahmen vom Grundsatz der Amtshilfe bedürfen einer gesetzlich geregelten Geheimhaltungspflicht (z.B. Post- und Fernmeldegeheimnis).

Der gegenständliche Umfang der Auskunftspflicht anderer Behörden umfasst alle Auskünfte, welche für die Anwendung der Steuergesetze erforderlich und diesen Behörden in ihrer amtlichen Tätigkeit zur Kenntnis gelangt sind. ■

SCHWANGERSCHAFT UND NIEDERKUNFT IM ARBEITSVERHÄLTNIS

insbesondere zur Lohnfortzahlungspflicht des Arbeitgebers bei Schwanger- und Mutterschaft

(Wenn in diesem Artikel der Einfachheit halber nur vom Arbeitgeber gesprochen wird, sind die Arbeitgeberinnen selbstverständlich eingeschlossen.)

Die 29-jährige H. Lustig ist im 2. Dienstjahr als Sachbearbeiterin bei der Firma Phantasie AG tätig. Vor zwei Wochen teilte Frau Lustig ihrer Vorgesetzten mit, dass sie in der 7. Woche schwanger sei und dass sie nach der Geburt nicht mehr arbeiten wolle.

I. Allgemeines zur Schwanger- und Mutterschaft im Arbeitsverhältnis

1. Keine Kündigung während der Schwangerschaft und 16 Wochen nach der Geburt

Während der Schwangerschaft und in den 16 Wochen nach der Geburt darf der Arbeitgeber nach Ablauf der Probezeit das Arbeitsverhältnis **nicht kündigen** (Art. 336c Abs. 1 lit. c des Obligationenrechts, kurz OR). Eine in dieser Sperrfrist ausgesprochene Kündigung ist nichtig, d.h. sie entfaltet keine Wirkung. Diese Frist darf aber nicht mit der Dauer der Lohnfortzahlungspflicht, auf welche in diesem Artikel unter Ziffer II. eingegangen wird, verwechselt werden. Die schwangere Arbeitnehmerin kann das Arbeitsverhältnis hingegen jederzeit – unter Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfrist – kündigen (siehe auch unter Ziffer II.2).

2. Beschäftigungsverbot nach der Geburt

Nach der Niederkunft darf die Arbeitnehmerin **während acht Wochen** nicht arbeiten; mit ärztlichem Attest und auf ihr Verlangen kann der Arbeitgeber diesen Zeitraum auf sechs Wochen verkürzen (Art. 35 Abs. 2 des Arbeitsgesetzes, kurz ArG). Bei dieser gesetzlich vorgeschriebenen Absenz handelt es sich aber nicht um einen

bezahlten Mutterschaftsurlaub. Die Dauer der Lohnfortzahlung richtet sich vielmehr nach Art. 324a OR oder nach vertraglicher Vereinbarung (siehe Ziffer II).

3. Spezielle Schutzbestimmungen des Arbeitsgesetzes

Das Arbeitsgesetz sieht für schwangere Frauen diverse zusätzliche zwingende Schutzbestimmungen vor. Schwangere Arbeitnehmerinnen dürfen nicht über die ordentliche Dauer der täglichen Arbeitszeit beschäftigt werden. Sie dürfen keine Überzeit leisten und keine gesundheitsschädliche und beschwerliche Arbeit ausführen. Nacht- und Schichtarbeit dürfen nur mit ihrem Einverständnis angeordnet werden.

4. Jederzeitige Niederlegung der Arbeit

Frau Lustig geht es trotz ihres Umstandes gut. Manchmal überfällt sie morgens eine starke Übelkeit und sie kann erst auf den Nachmittag zur Arbeit erscheinen.

Gemäss Art. 35 Abs. 1 ArG können die Arbeitnehmerinnen während der Schwangerschaft ihre **Arbeit jederzeit ohne Arzteugnis einstellen**. Aber auch bei diesen Absenzen ist die Lohnfortzahlungspflicht zeitlich beschränkt (siehe unter Ziffer II.).

Das Vorlegen eines Arzteugnisses, welches die Arbeitsunfähigkeit der Schwangeren bestätigt, ist erst dann nötig, wenn der Arbeitgeber oder eine Taggeldversicherung der Arbeitnehmerin Leistungen, welche über den gesetzlichen Minimalanspruch von Art. 324a OR hinausgehen, ausrichtet.

von Andrea Lüscher,
Personalfachfrau
mit eidg. Fachausweis und
Regula Bärtschi
lic. iur. Rechtsanwältin

5. Kürzung der Ferien

Die Arbeitsverhinderung durch Schwangerschaft und Niederkunft führt nicht von Anfang an zur Kürzung des Ferienanspruches. Art. 329b Abs. 3 OR gewährt eine **Schonfrist von zwei Monaten**. Das heisst, der Ferienanspruch der schwangeren Arbeitnehmerin kann erst nach drei vollen Monaten und danach für jeden weiteren vollen Monat der Arbeitsverhinderung um einen Zwölftel gekürzt werden.

Frau Lustig war aufgrund der Schwangerschaft drei Monate abwesend. Ihr Ferienanspruch kann für den dritten vollen Monat um einen Zwölftel gekürzt werden.

II. Lohnfortzahlungspflicht bei Schwangerschaft und Niederkunft

Frau Lustig hat aufgrund ihrer Schwangerschaftsbeschwerden schon insgesamt zwei Wochen gefehlt. Die Geschäftsleiterin der Phantasie AG, ein Kleinbetrieb stellt sich nun die Frage, wie lange die Phantasie AG noch Frau Lustig den Lohn bezahlen muss.

1. Gesetzliche Lohnfortzahlungspflicht gemäss Art. 324a Abs. 3 des Obligationenrechts

1.1. Berechnung der Dauer der Lohnfortzahlungspflicht nach Art. 324a Abs. 2 OR.

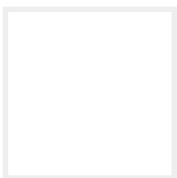
Die Phantasie AG untersteht keinem Gesamtarbeitsvertrag. Eine kollektive Taggeldversicherung wurde nicht abgeschlossen. Der Einzelarbeitsvertrag enthält ebenfalls keine Regelung betreffend Lohnfortzahlung bei Schwangerschaft und Niederkunft.

Nach Art. 324a Abs. 3 OR hat die Schwangere bei Arbeitsverhinderung während der Schwangerschaft und nach der Niederkunft den gleichen Lohnanspruch wie bei Arbeitsunfähigkeit infolge Krankheit. Im ersten Dienstjahr hat der Arbeitgeber, sofern das Arbeitsverhältnis für mindestens drei Monate eingegangen wurde oder mindestens drei Monate gedauert hat, den Lohn

für drei Wochen zu entrichten (Art. 324a Abs. 2 OR). Die Rechtspraxis hat für die Ermittlung der Lohnfortzahlungsdauer **in den weiteren Dienstjahren die Berner, Zürcher und Basler Skala** entwickelt.

Diese gestalten sich wie folgt:

Dienstjahre	Berner Skala Wochen	Zürcher Skala Wochen	Basler Skala Wochen
1.	3	3	3
2.	4	8	9
3.	9	9	9
4.	9	10	13
5.	13	11	13
6.	13	12	13
7.	13	13	13
8.	13	14	13
9.	13	15	13
10.	17	16	13
11.	17	17	17
15.	22	21	17
20.	26	26	22
21.	26	27	26
25.	30	31	26
30.	33	36	26
35.	39	41	26
40.	39	46	26



Die Phantasie AG hat ihren Sitz in Aarau. Folglich kommt die Berner Skala zur Anwendung. Diese sieht im 2. Dienstjahr eine Lohnfortzahlung von 4 Wochen vor.

1.2. Anrechnung von früheren, bezahlten Absenzen bei der Dauer der Lohnfortzahlungspflicht

Frau Lustig war zwei Monate vor der Schwangerschaft – sie war zu diesem Zeitpunkt bereits im 2. Dienstjahr – aufgrund einer Lungenentzündung zwei Wochen durch ein Arztzeugnis attestiert arbeitsunfähig.

Der Anspruch auf Lohnfortzahlung gemäss Art. 324a Abs. 2 OR steht dem/der Arbeitnehmer/Arbeitnehmerin **nur einmal pro Anstellungsjahr zu**. Selbst wenn mehrere verschiedene Absenzgründe zusammenfallen, wie in unserem Falle Krankheit und Schwangerschaft, werden zur Berechnung der Lohnfortzahlungspflicht die verschiedenen Absenzen während eines Dienstjahres zusammengezählt.

Frau Lustig hat Anspruch auf 4 Wochen Lohnfortzahlung pro Anstellungsjahr. Da sie in diesem Dienstjahr bereits zwei Wochen krankheitsbedingt abwesend war, muss ihr die Phantasie AG nur noch während zwei Wochen den Lohn bezahlen.

2. Wie verhält es sich bei Bestehen einer (kollektiven) Krankentaggeldversicherung

Durch Vereinbarung können vom Obligationenrecht abweichende Regelungen betreffend der Lohnfortzahlungspflicht getroffen werden, sofern diese für den/die Arbeitnehmer/in mindestens gleichwertig sind. Die Gleichwertigkeit lässt sich am einfachsten durch den Vergleich der Versicherungsprämien für die gesetzlichen und die vereinbarten Leistungen prüfen.

2.1. Krankentaggeldversicherung ohne Geburtentaggeldversicherung

Die Phantasie AG hat für Ihre Belegschaft eine kollektive Taggeldversicherung abgeschlossen. Diese entrichtet nach einer Wartefrist von 60 Tagen, in welcher der Lohn vom Arbeitgeber zu 100% weiterbezahlt wird, während maximal 720 Tagen ein Taggeld, welches 80% des Jahreslohnes entspricht. **Die Versicherung beinhaltet kein Geburtentaggeld (sog. Mutterschaftstaggeld)**

2.1.1 Lohnfortzahlung während der Schwangerschaft

Sofern eine Krankentaggeldversicherung besteht, werden in der Regel (!) die Arbeitsunfähigkeiten während der Schwangerschaft durch die Versicherung gedeckt. Ob die Krankentaggeldversicherung die von der Schwangerschaft begründeten Absenzen bezahlt, hängt vom Versicherer und vom individuellen Kollektivtaggeldversicherungsvertrag ab. Manchmal findet man die Regelung, dass schwangerschaftsbedingte Absenzen nur gedeckt sind, wenn die Schwangerschaftsbeschwerden die übliche Intensität (?) überschreiten oder dass bei krankheits- und schwangerschaftsbedingten Arbeitsunfähigkeiten Krankentaggelder nur bis acht Wochen vor der Geburt entrichtet werden.

Hat der Arbeitgeber vertraglich mehr zugesichert als die Versicherung leistet, so hat er die entsprechende Differenz zu bezahlen.

Der Arbeitgeber ist von der Lohnfortzahlung erst dann

befreit, wenn die Versicherung mit der Auszahlung der Taggelder beginnt. Der Arbeitgeber hat also – andere schriftliche Vereinbarung vorbehalten – **während der gesamten Wartefrist mindestens 80% des Lohnes zu entrichten** (analoge Anwendung von Art. 324b OR).

Die Phantasie AG hat Frau Lustig im letztgenannten Beispiel während 60 Tagen 100% des Lohnes zu bezahlen.

Die unter Ziff. II.1.2. dargelegte Rechtsprechung betreffend der Anrechnung von früheren bezahlten Absenzen bei der Dauer der Lohnfortzahlungspflicht könnte bezüglich der Lohnzahlung während der Wartefrist höchstens dann Anwendung finden, wenn die Arbeitnehmerin in einem von ihm zu unterzeichnenden Dokument oder im Einzelarbeitsvertrag darauf aufmerksam gemacht wurde. Solche Vereinbarungen sind in der Praxis nie anzutreffen.

2.1.2 Lohnfortzahlung während und nach der Geburt

Frau Lustig erhält gemäss Kollektivvertrag der Phantasie AG kein Geburtentaggeld.

Besteht keine Geburtentaggeldversicherung findet bezüglich der Lohnzahlung während des zwingenden, achtwöchigen Mutterschaftsurlaubes Art. 324a Abs. 2 OR Anwendung. Während dieser Zeit bezahlt der Arbeitgeber im ersten Dienstjahr den Lohn für drei Wochen. Für die weiteren Dienstjahre richtet sich die Lohnzahlung nach der Berner, Basler und Zürcher Skala (siehe Ziffer II.1.).

Gemäss Berner Skala hat Frau Lustig im 2. Dienstjahr nach der Niederkunft Anspruch auf vier Wochen Lohnfortzahlung.

2.2. Krankentaggeldversicherung mit Geburtentaggeldversicherung

In diesem Falle ist die Arbeitnehmerin für sämtliche Arbeitsausfälle während der Schwangerschaft, der Geburt und des nachfolgenden Mutterschaftsurlaubes gedeckt. Das Mutterschafts- oder Geburtengeld wird in der Regel während 10 bis 16 Wochen ausbezahlt und beträgt meistens 80% des Lohnes. Üblicherweise müssen eine bestimmte Anzahl Wochen nach der Geburt bezogen werden.

Die Versicherer entrichten in der Regel ein Geburtengeld nur, wenn die versicherte Arbeitnehmerin bis zum Tag ihrer Niederkunft während 270 Tagen gegen Krankheit versichert war.

III. Beendigung des Arbeitsverhältnisses trotz Schwangerschaft und Niederkunft

Frau Lustig will nach der Geburt nicht mehr arbeiten. Die Phantasie AG hat ihr noch während vier Wochen den Lohn zu bezahlen.

Wie bereits unter Ziffer I.1. erwähnt, kann der Arbeitgeber das Arbeitsverhältnis während der Schwangerschaft und 16 Wochen danach nicht kündigen. Die schwangere Arbeitnehmerin kann das Arbeitsverhältnis jederzeit unter Einhaltung der Kündigungsfristen auflösen. Sie verliert aber dadurch allenfalls ihren Anspruch auf Lohnfortzahlung oder auf das Taggeld. Kündigt die Arbeitnehmerin nach der Niederkunft, ist sie unter Umständen nach dem achtwöchigen Urlaub bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zur Arbeitsleistung verpflichtet. In solchen Fällen ist es sinnvoll, in einem **Aufhebungsvertrag** das Arbeitsverhältnis auf den Zeitpunkt aufzulösen, an welchem die Lohnfortzahlung oder die Auszahlung von Taggeld endet.

Mit Frau Lustig könnte ein Aufhebungsvertrag abgeschlossen werden, nach welchem das Arbeitsverhältnis vier Wochen nach der Niederkunft aufgelöst wird.

IV. Wie wird das Taggeld ausbezahlt

Frau Lustig hat aufgrund ihrer Schwangerschaftsbeschwerden schon mehrere Wochen gefehlt. Die Anmeldung an die Versicherung ist erfolgt.

Die Phantasie AG hat für Ihre Belegschaft eine kollektive Taggeldversicherung abgeschlossen. Diese entrichtet nach einer Wartefrist von 60 Tagen, in welcher der Lohn vom Arbeitgeber zu mindestens 80% weiterbezahlt wird, während maximal 720 Tagen ein Taggeld, welches 80% des Jahreslohnes entspricht. Der Jahreslohn inkl. 13. Monatslohn von Frau Lustig beträgt Fr. 54'600.–.

Während der Wartefrist hat der Arbeitgeber mindestens 80% des Lohnes zu entrichten (siehe Ziffer II.2.1.1.). Die Lohnabrechnung gestaltet sich wie folgt:

Bruttolohn 80 % **Fr. 3'360.–**
 ./ AHV, IV, EO, ALV, PK, etc. ?

Die Phantasie AG hat für Ihre Belegschaft eine kollektive Taggeldversicherung inkl. Geburtentaggeld (sog. Mutterschaftsgeld) abgeschlossen. Die Versicherung entrichtet ab dem 1. Tag der Niederkunft während 16 Wochen ein Mutterschaftsgeld, welches 60% des Jahreslohnes entspricht.

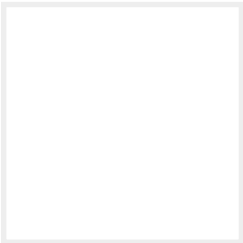
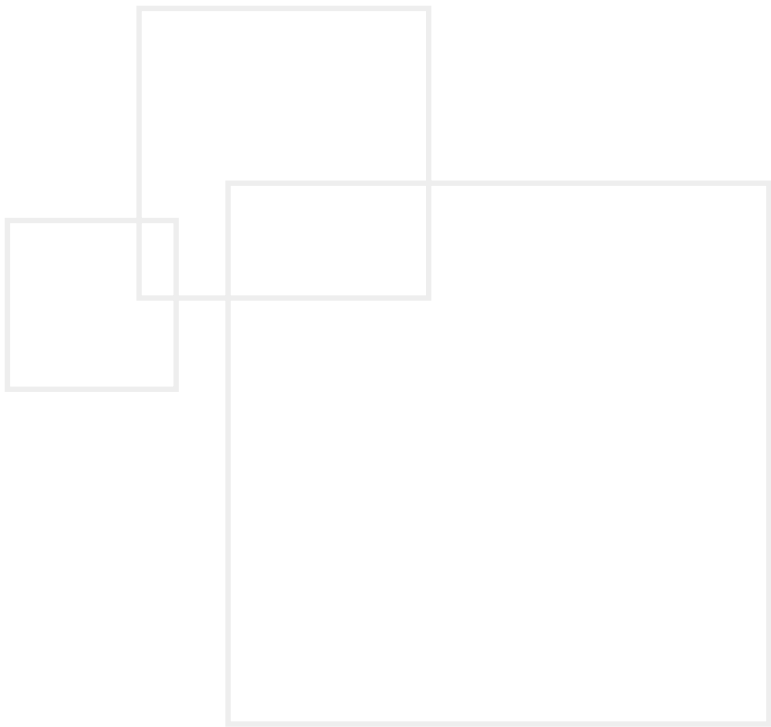
Nach Ablauf der Wartefrist bzw. nach Niederkunft richtet die Versicherung dem Arbeitgeber die Taggelder aus, welcher diese Leistungen der Arbeitnehmerin weiterleitet. Die Lohnabrechnung sieht dann folgendermassen aus:

Taggeld (60 %) **Fr. 2'520.–**
 ./ BVG *

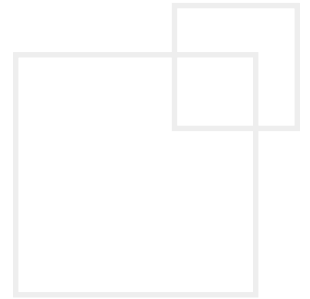
* Sinkt der Jahreslohn vorübergehend wegen Krankheit, Unfall, Arbeitslosigkeit oder aus ähnlichen Gründen, so behält der bisherige koordinierte Lohn mindestens solange Gültigkeit, als die Lohnfortzahlungspflicht des Arbeitgebers nach Artikel 324 a OR bestehen würde (Art. 8 Abs. 3 BVG). Der Versicherte kann jedoch die Herabsetzung des koordinierten Lohnes verlangen. Die Betragsbefreiung wird individuell vereinbart, üblicherweise besteht eine Wartefrist von 3 Monaten.

? Es ist zu beachten, dass die Lohn- sowie die Taggeldzahlungen getrennt ausgewiesen werden. Die Sozialabzüge müssen nämlich nur bei den (während der Wartefrist) entrichteten Lohnzahlungen des Arbeitgebers vorgenommen werden. **Die Kranken- oder Mutterschaftstaggelder sind hingegen nicht AHV, ALV, IV, EO, NBU-pflichtig.**

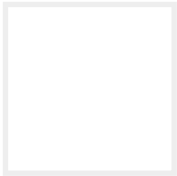
Öfters vergüten die Versicherungen die Taggelder erst nach Beendigung der krankheitsbedingten Absenz oder des Mutterschaftsurlaubes. Dem/der Mitarbeiter/in sollte das Taggeld monatlich „vorgeschossen“ werden. Die Taggelder müssen spätestens im gleichen Jahr, in welchem die Auszahlung durch die Versicherung erfolgte, dem/der Arbeitnehmer/Arbeitnehmerin überwiesen werden. ■



PERSONALARBEIT ALS DIENSTLEISTUNG?



von Andrea Lüscher,
Personalfachfrau
mit eidg. Fachausweis



Personalarbeit als Dienstleistung steht für eine rasche Problemlösung, zum Beispiel zur Überbrückung bei Engpässen oder zur Verstärkung in speziellen Situationen sowie für die Realisierung von Change-Vorhaben.

willigung, Lehrling, Austritte, Quellensteuer, Arbeitsrecht, Arbeitszeugnis, etc. werden beantwortet.

■ Haben Sie Personalausfälle oder personelle Engpässe im Personalwesen?

Sie werden mit der Dienstleistung Personalarbeit unterstützt!

Die Verzögerungen bei der Arbeitserledigung und die unangenehmen Folgen können verhindert werden. Sie finden eine Fachkraft, welche dafür sorgt, dass alle Personalarbeiten zuverlässig, termingerecht und diskret erledigt werden.

Ihre Vorteile:

qualitative, zuverlässige, termingerechte, effiziente, exakte und diskrete Personalarbeit;

sofortige Unterstützung;

geringe Einführungskosten, da niedriger Zeitaufwand;

kein Aufbau von Fixkosten;

von Fachwissen profitieren;

Verbesserungsmöglichkeiten (Methoden, Abläufe, etc.);

Firmenblindheiten erkennen.

■ Fühlen Sie sich mit der Personalarbeit belastet?

Ihre Personalarbeit kann durch Dritte erledigt werden!

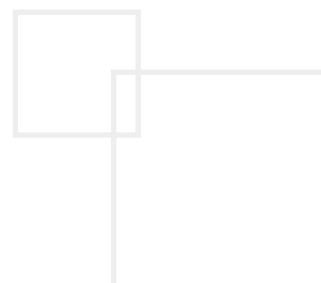
Sie werden langfristig betreut und Ihre Personalarbeit kann vor Ort erledigt werden. Sie erhalten eine geeignete Fachkraft zur Seite und die laufenden Personalarbeiten werden für Sie erledigt.

Die Dienstleistung für Personalarbeit wird vor allem von Treuhandbüros wie auch zum Teil von Einzelpersonen angeboten. Die Arbeit im Personalwesen ist sehr komplex und anspruchsvoll. Zudem sind Personalarbeiten meist übergreifend in andere Themenbereiche, wie zum Beispiel Finanzbuchhaltung, Unternehmensführung, Betriebsorganisation, etc. Es empfiehlt sich daher, die Angebote der Dienstleistung auf Qualität, fundiertes Fachwissen und mehrjährige Erfahrung zu prüfen. Gleichzeitig sind Anbieter, welche allenfalls auf weitere Spezialisten bei weit- oder tiefgehenden Aufträgen zurückgreifen können, sehr attraktiv. ■

■ Suchen Sie nach Antworten im Bezug auf Personalarbeit?

Sie werden vollumfänglich beraten!

Ihre Fragen in den Bereichen: Personalplanung, -rekrutierung, -selektion, -beurteilung, -qualifikation, Anforderungsprofil, Anstellungsbedingung, Arbeitsvertrag, Stellenbeschrieb, Kaderplan, Lohnbuchhaltung, Sozialversicherung, Weisung und Reglement, Aufenthaltsbe-



GRUNDSTÜCKERWERB IN DER SCHWEIZ DURCH PERSONEN IM AUSLAND

Von der «Lex von Moos» über die «Lex Celio» und «Lex Friedrich» bis zur «Lex Koller»

Zuerst das Wichtigste in Kürze (Übersicht):

Grundsätzlich wird der Grundstückerwerb in der Schweiz durch Personen im Ausland in der «Lex Koller» geregelt:

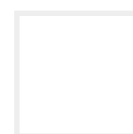
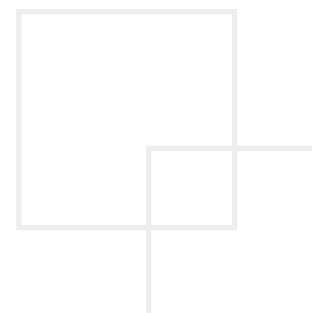
- Die «Lex Koller» löste die «Lex Friedrich» ab und weist einige Lockerungen auf
- Der zentrale Gedanke ist immer die Unterscheidung der Grundstücke nach welchem Zweck sie dienen
- Der Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland ist weiterhin grundsätzlich bewilligungspflichtig
- In drei Fällen ist keine Bewilligung notwendig: a) Das Grundstück dient als ständige Betriebsstätte; b) Das Grundstück dient dem Erwerber als natürliche Person als Hauptwohnung am Ort; c) es liegt eine Ausnahme vor
- Mit der Aufenthaltsbewilligung «B» ist der Erwerb einer «Hauptwohnung» bewilligungsfrei möglich
- Pro memoria: Inhaber einer Niederlassungsbewilligung «C» sind Schweizern in Belangen der «Lex Koller» gleichgestellt
- Der Erwerb von Ferienwohnungen ist weiterhin bewilligungspflichtig
- Handänderungen unter Ausländern unterliegen genau gleich der Bewilligungspflicht (und werden bei Ferienwohnungen auch dem aktuellen Kontingent angerechnet)
- In vielen Kantonen existieren Bewilligungskontingente für Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels welche jährlich ausgeschöpft werden können
- Der Erwerb und das Halten von Anteilen an Immobiliengesellschaften beziehungsweise Fonds blieb von der Lockerung weitgehend ausgeklammert
- Kapitalanlagen von Personen im Ausland sind nur zulässig, wenn das Grundstück als Betriebsstätte dient (nicht z.B. bei Ein- oder Mehrfamilienhaus-Überbauungen usw.)
- Nicht angetastet wurde der sogenannte harte Kern der «Lex Friedrich»: Kapitalanlagen in und der Han-

del mit Wohnungen ist für Personen im Ausland weiterhin ausgeschlossen. Auch an Gesellschaften, welche diesen Zweck verfolgen, können sich Personen im Ausland nicht beteiligen.

Ausgangslage

Anfang der 50er Jahre nahm der Grundstückerwerb durch Personen im Ausland an Bedeutung zu. Die «Lex von Moos» trat am 1.4.1961 in Kraft. Sie erklärte erstmals den Kauf von schweizerischen Immobilien als bewilligungspflichtig. Der hohe Geldzufluss aus dem Ausland in die Schweiz anfangs der 70er Jahre war Anlass für zusätzliche Massnahmen («Lex Celio»). Am 1.2.1974 wurde die «Lex Furgler» in Kraft gesetzt. Das Parlament stimmte einem neuen Bundesbeschluss zu, der insbesondere eine strengere Fassung der Umgehungsgeschäfte und eine Verschärfung der Voraussetzungen für den Erwerb von Ferienwohnungen enthielt. Da einige Fremdenverkehrskantone mit der Erteilung von Ausnahmegewilligungen sehr freigiebig waren, wurde am 18.6.1979 deren Erteilung erstmals kontingentiert.

von Martin Häggi
dipl. Immobilientreuhänder,
Mitglied Schweiz.
Schätzungsexpertenkammer
SEK/SVIT



Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16.12.1983 «Lex Friedrich» wurde als Gegenvorschlag zur Initiative «gegen den Ausverkauf der Heimat» erlassen und verschärfte die einschränkenden Massnahmen noch mehr. Anlass waren die Knappheit des Bodens, die beträchtliche Nachfrage nach Ferienwohnungen und die militärische Sicherheit, auch zur Steuerung des Zweitwohnungsbaus und Bekämpfung der Geldwäscherei. Inhalt u.a.:

- Freier Erwerb von Grundeigentum durch Niedergelassene
- Erteilung von Bewilligungen für den Erwerb von Ferienwohnungen nur in beschränktem Umfang (Kontingente)
- Bewilligungspflicht für den Erwerb von Hauptwohnungen (in der nachfolgenden, aktuell gültigen «Lex Koller» gelockert)

Mit Beginn der Immobilienkrise anfang der 90er Jahre und der generellen Stagnation wurde die «Lex Friedrich» als wirtschaftliches Hindernis empfunden. Es wurden Bestrebungen zur Liberalisierung unternommen. Die «Lex Koller» trat am 1.10.1997 in Kraft (gleichzeitig auch die Verordnung). Das Bundesamt für Justiz hat eine neue Wegleitung für die Grundbuchämter erarbeitet (Version vom 24.10.1997), welche als Vollzugshilfe dient.

Die Entwicklung in Richtung weiterer Lockerungen könnte sich fortsetzen: Im März 2001 hat das Eidg. Justiz- und Polizeidepartement das Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland eröffnet. Im ersten Vorentwurf der Kommission für Rechtsfragen ist u.a. vorgesehen, dass gewisse Veräusserungen nicht mehr an das kantonale Kontingent angerechnet werden (z.B. beim Verkauf von Ausländer an Ausländer). Weitere Lockerungen sind bei den Flächenbeschränkungen möglich und die Aufhebung der schrittweisen Herabsetzung der jährlichen Bewilligungskontingente soll gestoppt werden.

Nach dem Ja des Schweizer Stimmvolks zu den Bilateralen Verträgen muss das Abkommen über den freien Personenverkehr nun noch von den Parlamenten der EU-Mitgliedsländer ratifiziert werden. Es gilt dann weitere Liberalisierungsschritte zu integrieren. Auch die

Fragen «Inländergleichbehandlung der Ausländer mit und ohne Wohnsitz in der Schweiz», «Erwerbsmöglichkeit für Grenzgänger», «Abgrenzung zwischen Kapitalanlagen und selbstgenutztem Eigentum» usw. werden aktuell und müssen in ihren Folgen bundesrechtlich umgesetzt werden.

Die Lex Koller

Aufbau Gesetz: Die Gesetzssystematik blieb unverändert. Der Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland ist bewilligungspflichtig, die Befreiungstatbestände wurden jedoch erweitert. Die Aspekte der Revision: Die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Betriebsstätten ist entfallen, ebenso die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Hauptwohnungen. Auch die Voraussetzung, dass ein ausländischer Investor die Betriebsstätte selbst zu führen hat wurde genau so fallen gelassen wie die Beschränkung der maximal zulässigen Nettowohnfläche bei Hauptwohnungen. Auch die Wartefristen (im Kt. ZH praktiziert) sind nicht mehr erlaubt. Neu können auch landwirtschaftliche Unternehmen Betriebsstätten sein und durch Personen im Ausland erworben werden. Massgebend ist einzig noch der Zweck. Wenn ein Erwerber einer Hauptwohnung die Schweiz verlässt ist er nicht mehr verpflichtet, diese innert 2 Jahren zu veräussern. Die Nähe zu militärischen Anlagen ist neu kein Verweigerungsgrund mehr für die Bewilligung. Die Veräusserungspflicht innert 2 Jahren für ausländische Banken und Versicherungen (oder ausländisch beherrschte) beim Erwerb im Rahmen einer Zwangsverwertung oder bei einem Liquidationsvergleich zur Deckung einer pfandgesicherten Forderung wurde aufgehoben.

Ein Sonderfall ist die Liquidation vor dem 1.2.1974 gegründeter Immobiliengesellschaften. Ohne Bewilligung

können Personen im Ausland eine Wohnung übernehmen, wenn ihnen diese durch Besitz von Anteilen der Gesellschaft wirtschaftlich betrachtet bereits gehört.

Nebst dem Erwerb des Eigentums fallen unter den Tatbestand «Erwerb Grundstück» auch alle anderen Rechte, die dem Erwerber in eine ähnliche Stellung wie den Eigentümer eines Grundstücks verschaffen. Dazu gehören: Baurechtserwerb, Wohn-/Nutzungsrecht, Kauf-/Vorkaufs-/Rückkaufsrecht, Abschluss langfristiger Miet- und Pachtverträge, Finanzierung Grundstücke (Frage der Grössenordnung), Begründung von Bauverboten etc.

Bewilligungspflichtig ist der Erwerb von Unternehmen, bei welchen der Zweck der Erwerb oder Handel von Grundstücken ist. Bei der Sitzverlegung ins Ausland ist ebenfalls die Bewilligungspflicht gegeben (tatsächlicher Sitz).

Definition Personen im Ausland

Bei natürlichen Personen ist der Wohnsitz entscheidend. Das Grundbuchamt muss eine Wohnsitzbestätigung verlangen. CH-Bürger im Ausland: Der Erwerb ist nicht bewilligungspflichtig, denn das «Heimatprinzip» geht dem «Wohnsitzprinzip» vor. Unschädlich sind auch mehrere Bürgerrechte.

Unter dem Titel «andere Berechtigung» wird folgendes verstanden: Bestimmte Personenkreise ohne Niederlassungsbewilligung wie Mitglieder diplomatischer Missionen, konsularische Posten, internationale Organisationen, Personen im Dienste ausländischer Banken-Post- und Zollverwaltungen sind vom Erfordernis einer gültigen Aufenthaltsbewilligung befreit.

Bei juristischen Personen geht der tatsächliche Sitz dem statutarischen vor (in beide Richtungen)

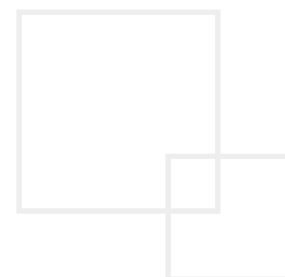
Bewilligungsgründe in Stichworten:

- Betriebsstätte (unter Voraussetzungen)
- Ausländische Versicherungsgesellschaften und Personalvorsorgeeinrichtungen (solange verhältnismässig)
- Erbschaft (Erben die nicht schon von der Bewilligungspflicht befreit sind); Bewilligung mit der Auflage, innert 2 Jahren zu verkaufen
- Härtefall: Wenn nur an Personen im Ausland verkauft werden kann; wird an Kontingent angerechnet
- zusätzliche kantonale Bewilligungsgründe (sozialer Wohnungsbau und bei ausserordentlich schutzwürdigen Beziehungen, z.B. kultureller, wirtschaftlicher oder wissenschaftlicher Art – nicht Verwandtschaft, ebenso nicht Ferien-, Kur-, Studien- oder andere Aufenthalte; privates Interesse genügt hingegen).

Übersicht Bewilligungskontingente:

Die gesamtschweizerische Höchstzahl an Bewilligungen für Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Aparthotels betrug für die Jahre 2001 und 2002 je 1420. Für die einzelnen Kantone bedeutet dies:

■ Aargau:	5
Appenzell A.Rh.:	5
Appenzell I.Rh.:	5
Basel-Landschaft:	5
Bern:	125
Freiburg:	50
Glarus:	20
Graubünden:	270
Jura:	20
Luzern:	50
Neuenburg:	35
Nidwalden:	20
Obwalden:	20
Schaffhausen:	10
Schwyz:	50
Solothurn:	5
St. Gallen:	45
Tessin:	180
Thurgau:	5
Uri:	20
Waadt:	160
Wallis:	310
Zug:	5



Auszug aus dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, der sogenannten «Lex Koller», BewG vom 16. Dezember 1983:

1 Zweck und Grundsätze

Zweck:

Das Gesetz beschränkt den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, um die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern.

Bewilligungspflicht:

Personen im Ausland bedürfen für den Erwerb von Grundstücken einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb, wenn:

- a) Das Grundstück als ständige Betriebsstätte eines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes, eines Handwerksbetriebes oder eines freien Berufes dient;
- b) Das Grundstück dem Erwerber als natürlicher Person als Hauptwohnung am Ort seines rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dient; oder
- c) eine Ausnahme vorliegt (siehe unter «Ausnahmen von der Bewilligungspflicht»)

Beim Erwerb von Grundstücken gemäss vorgängigem Abschnitt a) können durch Wohnanteilvorschriften vorgeschriebene Wohnungen oder dafür reservierte Flächen miterworben werden.

Die Bewilligung wird nur aus Gründen erteilt, die das Gesetz vorsieht.

Die Kantone können zur Wahrung ihrer unterschiedlichen Interessen zusätzliche Bewilligungsgründe und weitergehende Beschränkungen vorsehen, soweit dieses Gesetz sie dazu ermächtigt.

2 Bewilligungspflicht

Als Erwerb eines Grundstückes gilt:

- a) Der Erwerb des Eigentums, eines Baurechts, eines Wohnrechts oder der Nutzniessung an einem Grundstück;
- b) Die Beteiligung an einer vermögensfähigen Gesellschaft ohne juristische Persönlichkeit, deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist;
- c) Der Erwerb des Eigentums oder der Nutzniessung an einem Anteil an einem Immobilienanlagefonds, dessen Anteilscheine auf dem Markt nicht regelmässig gehandelt werden, oder an einem ähnlichen Vermögen;
- d) Der Erwerb des Eigentums oder der Nutzniessung an einem Anteil an einer juristischen Person, deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist;
- e) Die Begründung und Ausübung eines Kaufs-, Vorkaufs oder Rückkaufsrechts an einem Grundstück oder an einem Anteil im Sinne der Buchstaben b) c) und d);
- f) Der Erwerb anderer Rechte, die dem Erwerber eine ähnliche Stellung wie dem Eigentümer eines Grundstücks verschaffen.

Als Erwerb eines Grundstückes gilt auch, wenn eine juristische Person oder eine vermögensfähige Gesellschaft ohne juristische Persönlichkeit ihren statutarischen oder tatsächlichen Sitz ins Ausland verlegt und Rechte an einem Grundstück beibehält, das nicht bewilligungsfrei erworben werden kann.

Personen im Ausland

Als Personen im Ausland gelten:

- a) Natürliche Personen, die nicht das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen;
- b) Juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen oder tatsächlichen Sitz im Ausland haben;

c) Juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen oder tatsächlichen Sitz in der Schweiz haben und in denen Personen im Ausland eine beherrschende Stellung innehaben;

d) Natürliche Personen mit dem Recht auf Niederlassung oder juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit mit Sitz in der Schweiz, wenn sie ein Grundstück für Rechnung von Personen im Ausland erwerben.

Beherrschende Stellung

Eine Person im Ausland hat eine beherrschende Stellung inne, wenn sie aufgrund ihrer finanziellen Beteiligung, ihres Stimmrechtes oder aus anderen Gründen allein oder gemeinsam mit anderen Personen im Ausland die Verwaltung oder Geschäftsführung entscheidend beeinflussen kann.

Die Beherrschung einer juristischen Person durch Personen im Ausland wird vermutet, wenn diese:

a) Mehr als einen Drittel des Aktien-, Stamm oder Genossenschafts- und gegebenenfalls Partizipations-scheinkapitals besitzen;

b) Über mehr als einen Drittel der Stimmen in der General- oder Gesellschafterversammlung verfügen;

c) Die Mehrheit des Stiftungsrates oder der Begünstigten einer Stiftung des privaten Rechts stellen;

d) Der juristischen Person rückzahlbare Mittel zur Verfügung stellen, die mehr als die Hälfte der Differenz zwischen den Aktiven der juristischen Person und ihren Schulden gegenüber nicht bewilligungspflichtigen Personen ausmachen.

Die Beherrschung einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft durch Personen im Ausland wird vermutet, wenn eine oder mehrere Personen:

a) Unbeschränkt haftende Gesellschafter sind;

b) Der Gesellschaft als Kommanditäre Mittel zur Verfügung stellen, die einen Drittel der Eigenmittel der Gesellschaft übersteigen;

c) Der Gesellschaft oder unbeschränkt haftenden Gesellschaftern rückzahlbare Mittel zur Verfügung stellen, die mehr als die Hälfte der Differenz zwischen den Aktiven der Gesellschaft und ihren Schulden gegenüber nicht bewilligungspflichtigen Personen ausmachen.

Übrige Ausnahmen von der Bewilligungspflicht

Keiner Bewilligung bedürfen:

a) Gesetzliche Erben im Sinne des schweizerischen Rechts im Erbgang;

b) Verwandte des Veräusserers, die bereits Mit- oder Gesamteigentum am Grundstück haben;

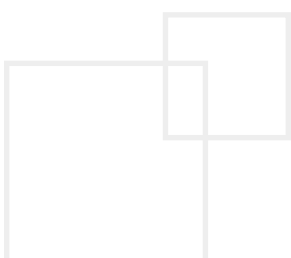
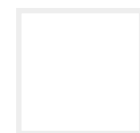
c) Geschwister des Veräusserers, die bereits Mit- oder Gesamteigentum am Grundstück haben;

d) Stockwerkeigentümer für den Tausch ihrer Stockwerke im selben Objekt;

e) Der Erwerber, der ein Grundstück als Realersatz bei einer Enteignung, Landumlegung oder Güterzusammenlegung nach dem Recht des Bundes oder des Kantons erhält;

f) Der Erwerber, der ein Grundstück als Ersatz für ein anderes erwirbt, das er an eine öffentlichrechtliche Körperschaft oder Anstalt veräussert hat;

g) Der Erwerber, der eine geringfügige Fläche infolge einer Grenzberichtigung oder infolge einer Erhöhung der Wertquote von Stockwerkeigentum erwirbt;



h) Ausländische Staaten und internationale Organisationen des Völkerrechts, wenn sie ein Grundstück zu einem in der Schweiz anerkannten öffentlichen Zweck erwerben, oder andere Erwerber, wenn das staatspolitische Interesse des Bundes es gebietet; die Fläche darf nicht grösser sein, als es der Verwendungszweck erfordert;

i) Natürliche Personen, die infolge der Liquidation einer vor dem 1. Februar 1974 gegründeten juristischen Person, deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist, eine Wohnung erwerben, wenn sie nach den damals geltenden Vorschriften im entsprechenden Umfang Anteile an der juristischen Person erworben haben.

3 Bewilligungs- und Verweigerungsgründe

Der Erwerb wird bewilligt, wenn das Grundstück dienen soll:

a) als Kapitalanlage aus der Geschäftstätigkeit ausländischer und ausländisch beherrschter, in der Schweiz zum Geschäftsbetrieb zugelassener Versicherungseinrichtungen, sofern die allgemein anerkannten Anlagegrundsätze beachtet werden und der Wert aller Grundstücke des Erwerbers die von der Versicherungsaufsichtsbehörde als technisch notwendig erachteten Rückstellungen für das Schweizer Geschäft nicht übersteigt;

b) Zur Personalvorsorge von inländischen Betriebsstätten oder zu ausschliesslich gemeinnützigen Zwecken, wenn der Erwerber für das Grundstück von der direkten Bundessteuer befreit ist;

c) Zur Deckung pfandgesicherter Forderungen ausländischer und ausländisch beherrschter, in der Schweiz zum Geschäftsbetrieb zugelassener Banken und Versicherungseinrichtungen in Zwangsverwertungen und Liquidationsvergleichen.

Einem Erben, welcher der Bewilligung bedarf und keinen Bewilligungsgrund hat, wird der Erwerb mit der Auflage bewilligt, das Grundstück innert zweier Jahre wieder zu veräussern.

Einer natürlichen Person, die von einer anderen eine Haupt-, Zweit- oder Ferienwohnung oder eine Wohneinheit in einem Apparthotel erwirbt und dafür mangels kantonaler Bestimmungen oder infolge einer örtlichen Bewilligungssperre keinen Bewilligungsgrund hat, wird die Bewilligung erteilt, wenn ein Härtefall für den Veräusserer vorliegt. Als Härtefall gilt eine nachträglich eingetretene, unvorhersehbare Notlage des Veräusserers, die er nur abwenden kann, indem er das Grundstück an eine Person aus dem Ausland veräussert. Eine Bewilligung aus diesem Grunde wird auf das kantonale Bewilligungskontingent für den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels

BAUEN – EINE BELASTUNG?

Wie gehen Sie als Bauherr damit um? – Wer kann Ihnen dabei helfen und Sie unterstützen? Haben Sie sich auch schon mit folgenden Fragen auseinander gesetzt: Wie kommen wir sicher durch die Bauausführung? Welches sind die richtigen Entscheidungen? Zu welchem Zeitpunkt muss ein Entscheid getroffen werden? Wie organisieren wir uns und unsere Baubeteiligten, vom Planer bis zum Unternehmer?

Die Antwort ist einfach: Mit einem Bautreuhänder. Als fachlich versierter Bauspezialist garantiert er Ihnen Entlastung, Termin, Qualität und Kosteneinsparung. Als Faustregel hat sich bewährt, dies so auszudrücken: «Der Bautreuhänder muss Ihnen mehr einsparen, als er kostet, für eine bessere Qualität sorgen und für den Termin gerade stehen....». Dabei nimmt er Ihnen einiges an Arbeit ab und geleitet Sie sicher durch alle Planungs- und Bauprozesse.

An einem speziellen Briefing werden Bauherren vom Bautreuhänder über die grundsätzlichen Kommunikationsflüsse beim Bauen unterrichtet. Sie werden sensibilisiert, wann und zu welchem Zeitpunkt Entscheidungen zu fällen sind. Es werden klare Strukturen und Kommunikationswege aufgezeigt. Das Gefahrenpotential kann so minimiert werden. Mit einem Bautreuhänder als Vertreter der Bauherrschaft reagieren auch alle Beteiligten «fairer», da entsprechendes Fachwissen einer Übervorteilung vorbeugt.

Nicht nur die Baustelle benötigt eine Vorbereitung, auch der Bauherr wird auf seine Aufgabe vorbereitet. Somit wird er als wichtigster Entscheidungsträger auch ohne Fachwissen seine Planer und Unternehmer richtig einsetzen können.

Was wird von Ihnen als Bauherr erwartet?

Als Bauherr sollten Sie klare Vorstellungen von Raumprogramm, Zeitrahmen und Budget haben. Sie müssen sich genügend Zeit einräumen, um Vorschläge zu prüfen, Varianten durchzuspielen.

Klare Projektleitungsstrukturen und Zielsetzungen mit vorgegebenem Zeithorizont sind wichtige Instrumente, Sie erleichtern Ihre Entscheidungsfindung. Fehlen Entscheide, führt dies im nachhinein zu unbefriedigenden und teilweise schwer korrigierbaren Lösungen. Es hat sich gezeigt dass Nachrüstungen oder Umstellungen oft mit Mehraufwendungen verbunden sind, welche das Budget unnötigerweise belasten. Häufig ist dies einer der Hauptgründe von Baukostenüberschreitungen. Der Bautreuhänder wird somit zur wichtigsten Bezugsperson für Ihre Entscheidungsfindung.

Erst das konsequente umsetzen der zuvor genannten Faktoren ist der Garant für die erfolgreiche Realisierung einer Bauaufgabe. **Im Zentrum der Tätigkeit des Bautreuhänders steht dabei der Bauherr mit seiner Idee.**

Mit einer prozessorientierten Auftragsabwicklung, von der Bedürfnisanalyse über Realisierungsstudien bis zur Projektentwicklung, Projektmanagement und Ausführung ist von Anfang an eine ganzheitliche Projektbetreuung garantiert. Viele Aufgaben verlangen, nebst Kreativität und Ideenreichtum, überlegte Methodik und erweitertes Fachwissen. Bei Bedarf ist daher die Zusammenarbeit mit Fachspezialisten notwendig. So können deren Beiträge in den Prozess der Projektentwicklung mit einfließen, koordiniert durch den Bautreuhänder.

*Niklaus Döbeli, Architekt
HTL, Bautreuhänder
Harald Grünig, Bauprojekte,
Bauleiter, Bautreuhänder
Martin Häggi, dipl. Immo-
bilientreuhänder, Mitglied
Schätzungsexperten-Kammer
SEK/SVIT*

Bautreuhand – am Beispiel der Sanitas Krankenversicherung:

Gute Beispiele sind die Aufträge der Sanitas Krankenversicherung an die ITERA Immobilien AG: Bei der Erweiterung der Büroräumlichkeiten am Hauptsitz in Zürich, beim Ausbau der Aussenstelle in Luzern und des Ausbildungszentrums in Aarau konnten die Spezialisten der ITERA Immobilien AG deren Kreativität und Fachwissen unter Beweis stellen. Ein weiteres Projekt wurde an der Sternengasse im Zentrum von Basel realisiert. Dieses umfasst den Ausbau der neuen Räumlichkeiten der Sanitas Aussenstelle Basel mit 32 Arbeitsplätzen, Schulungsraum und Kommunikationsraum. Vom Rohbau bis zum Bezug garantieren die Spezialisten Termin, Qualität und Kostensicherheit.

Nachstehend einige Stichworte zu den möglichen Aktivitäten des Bautreuhänders:

Hauptaufgaben:

- Bauherrenvertretung und Baumanagement
- externer Projektleiter/Architekt auf Zeit

Ziele:

- Kostenreduktion, Terminalsicherheit, Entlastung und Qualitätssicherung

Einsätze:

- Bauherrenvertretung
- Architektur (Innenausbau)
- Projektmanagement mit Kosten-, Termin- und Qualitätsüberwachung, Bauherrenbuchhaltung

Bauherrenvertretung

- Beratung der Bauherrschaft in allen Fragen zur Projektierung, Planung, Bauausführung, Bauübergabe und -abschluss
- Vertretung und Wahrung der Interessen und Vorgaben der Bauherrschaft gegen aussen (zu Spezialisten, Planern, Handwerkern, Behörden, Ämter und allfällig weiteren Dritten)
- Beratung des Bauherrn bezüglich Haftungs- und Versicherungsfragen
- Kompetenz für die Vergabe von Aufträgen in bestimmtem Umfang

Allgemeine Projektleitung

- Leitung des Projektteams; Klar strukturierte Organisation und Leitung
- Ausarbeiten Projektorganisation
- Erstellen eines Ablaufprogramms
- Erwirkung eines optimalen Ablaufs der Projektierung, Planung und Bauausführung bezüglich Kosten, Termine, Bauqualität und Funktionalität des Bauwerkes
- Beratung der Bauherrschaft bezüglich Material- und Farbkonzepten
- Aufbau Informationswesen
- Vorbereiten der Versicherungen
- Überwachung der Ausführung bezüglich Qualität und Sicherheit

Vorprojektphase/Problemanalyse

- Grundlagenerarbeitung, Analyse, Realisierungsmöglichkeiten
- Studium von Lösungsmöglichkeiten
- Aufstellen der Pflichtenhefte für die Arbeiten von Spezialisten und Planern
- Aufstellen der Verträge mit den Spezialisten und Planern (Leistungsabgrenzung, Honorarfragen, Verantwortlichkeiten)
- Berücksichtigung der Vorschläge von Spezialisten und Planern und behördlichen Auflagen
- Aufstellen eines generellen Zeitplanes des Bauvorhabens

Projektphase

- Verhandlung mit Behörden, Dienststellen, Eigentümern, Berücksichtigung Anforderungen
- Leitung der Tätigkeit von Spezialisten und Planern
- Ausarbeiten des Bauprojektes mit allen notwendigen Plänen im vorgeschriebenen Massstab für das Baubewilligungsgesuch
- Erstellen eines generellen Material- und Konstruktionsbeschriebes
- Einreichung des Baubewilligungsgesuches
- Verhandlung mit den Behörden
- Festlegen der Qualitätsstandards
- Detailstudien der technischen und architektonischen Lösung
- Wahl der Materialien und der Art ihrer Anwendung

Vorbereitung der Ausführung

- Überprüfen von Materialwahl und Konstruktionen, Einbezug Spezialisten
- Erstellen eines detaillierten Beschriebes
- Einladung zur Ausarbeitung von Angeboten an den mit dem Auftraggeber festzulegenden Kreis von Unternehmern und Lieferanten
- Führen von Abgeboten und weiteren Vertragsverhandlungen mit Unternehmern und Lieferanten
- Bereinigen der Angebote
- Ausarbeiten von Vergebungsanträgen und Beantragung der Vergaben
- Ermitteln der Baukosten aufgrund der Angebote

Ausführungsphase

- Aufstellen der Verträge mit den Unternehmern und Lieferanten
- Definitive Auswahl der Materialien, Apparate und dergleichen mit dem Auftraggeber
- Bereinigen der architektonischen und konstruktiven Details mit dem Architekten
- Einsatz und Leitung der Planer und Spezialisten, Koordination ihrer Tätigkeit
- Periodisches Kontrollieren der Leistungen und Rechnungen
- Prüfung des Bauwerkes oder von Bauwerksteilen gemeinsam mit den Planern und Spezialisten im Hinblick auf die Abnahme durch den Auftraggeber
- Feststellen von Mängeln, anordnen von Massnahmen und Fristen zu deren Behebung
- Übergabe des Bauwerkes an den Eigentümer/Auftraggeber

Abschlussphase

- Sammlung Pläne und Auflistung (v. Planern und Spezialisten)
- Erstellen einer Dokumentation des Bauwerkes mit Zusammenstellung von Plänen, Listen, Beschriebe und Protokolle

Finanzkontrolle

- Überprüfung der Offerten bezüglich Vorgaben des Kostenvoranschlages
- Periodisches Zusammenstellen und Überwachen der Kosten inklusive der mutmasslichen Endkosten
- Feststellen und melden von Abweichungen bezüglich

Mehr- und Minderkosten, Vorschlag von Korrekturmassnahmen

- Erstellen der Schlussabrechnung und organisieren der Garantiescheine
- Erstellen des Schlussberichtes mit Kennzahlen, betriebsrelevanten Daten und Bauwerksdaten

Terminkontrolle

- Überwachung der Ausführungen hinsichtlich Termine und vorausschauende Terminplanung inklusive Aufzeigen der Auswirkungen auf Nachfolge- und Ecktermine
- Feststellen und melden von Abweichungen (Vorsprung/Verspätung), Vorschlag von Korrekturmassnahmen

Qualitätskontrolle

- Überwachung der Ausführungen hinsichtlich Qualität aufgrund der Vorgaben der Bauherrschaft
- Feststellen und melden von Abweichungen (Einbusen/Verbesserungen), Vorschlag von Korrekturmassnahmen

Bauherrenbuchhaltung

- Durchführung der Bauherrenbuchhaltung in einem fach-, branchenüblichen und geordneten Rechnungsablauf
- Kontrolle und Genehmigung der Handwerkerrechnungen entsprechend den Vertragsbestimmungen, Baufortschritt und weiteren Vorgaben
- Ausarbeiten der Zahlungsanträge und Weiterleitung dieser an die Bauherrschaft. Erfassen der Rechnungen in einer Übersicht zu Händen der Bauherrschaft
- Erstellen einer monatlichen Kostenübersicht
- Baukreditcontrolling für die finanzierende Bank

Die Aufgaben des Bautreuhänders sind äusserst vielfältig. Wer würde ansonsten diese Aufgaben wahrnehmen? Meist sind es weder der Architekt, noch der Bauherr selbst. Aus Erfahrung wissen wir, dass dann möglicherweise Mängel und Unzulänglichkeiten entstehen, welche beim Beizug des Bautreuhänders weitestgehend ausgeschlossen werden können. ■

IMPRESSUM

Herausgeber: **ITERA-Gruppe** www.itera.ch

Adressen:

ITERA Aarau

Rohrerstrasse 102
5001 Aarau
Telefon 062 836 20 00
Telefax 062 836 20 01
info@itera.ch

ITERA Baden

Weite Gasse 14
5401 Baden
Telefon 056 484 80 10
Telefax 056 484 80 11
info@itera.ch

ITERA Zug

Baarerstrasse 8
6304 Zug
Telefon 041 726 05 25
Telefax 041 726 05 21
info@itera.ch

ITERA Zürich

Schipfe 7
8023 Zürich
Telefon 01 213 20 10
Telefax 01 213 20 11
info@itera.ch

Dienstleistungen:

ITERA Controlling GmbH

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

ITERA Immobilien AG

- Vermittlung, Verkauf
- Schätzungen, Expertisen
- Bautreuhand
- Erst- und Wiedervermietung
- Immobilienmarketing
- Beratung
- Rechtsberatung

ITERA Treuhand & Steuer AG

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

ITERA Wirtschaftsprüfung AG

- Gesetzliche Prüfungen
- Statutarische oder freiwillige Prüfungen

Produktion:
Keller Druck AG
Delfterstrasse Süd 10
5004 Aarau