

ITERA

VISION

2. Ausgabe 2007

SWISS GAAP FER – REGELWERK FÜR KMU

FLAT TAX – EIN NEUES STEUERMODELL FÜR DIE SCHWEIZ?

DIE GRIPPE

ABGELTUNGSANSPRUCH FÜR ERNEUERUNGEN,
ÄNDERUNGEN UND AUSBAUTEN DURCH DEN MIETER

PENSIONSPLANUNG TEIL II – WÜNSCHE UND AUSGANGSLAGE

VERKEHRSWERTSCHÄTZUNG

IST IHR UNTERNEHMEN FIT FÜR EINE IKS-PRÜFUNG?

BEEINFLUSST DIE GEFAHRENKARTE HOCHWASSER
DEN WERT VON IMMOBILIEN?

REVISION, LÄSTIGE PFLICHT ODER NUTZEN FÜR DIE UNTERNEHMUNG?

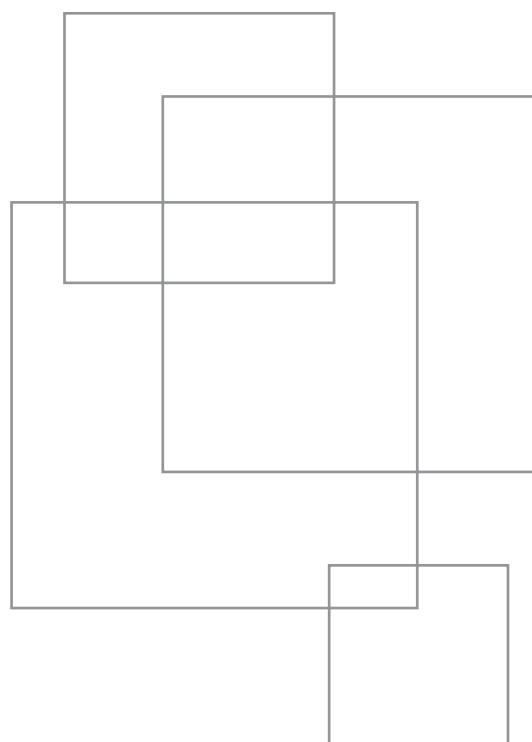
NEUE UND ÜBERARBEITETE GESETZE:
WAS MÜSSEN SIE RECHTZEITIG AN DIE HAND NEHMEN?

VERLUSTVERRECHNUNG – EIN STEUERPLANUNGSINSTRUMENT

IT-SICHERHEIT – UNVERZICHTBAR

INHALTSVERZEICHNIS

Editorial <i>von Giorgio Meier-Mazzucato</i>	3
Swiss GAAP FER – Regelwerk für KMU <i>von Patrik Schneider</i>	4
Flat Tax – ein neues Steuermodell für die Schweiz? <i>von Barbara Mueller</i>	6
Die Grippe <i>Dr. med. Ernst Schönmann</i>	8
Abgeltungsanspruch für Erneuerungen, Änderungen und Ausbauten durch den Mieter <i>von Maya Pfrunder und Giorgio Meier-Mazzucato</i>	10
Pensionsplanung Teil II – Wünsche und Ausgangslage <i>von Benno von Arx</i>	14
Kennen Sie den Wert Ihrer Liegenschaft? <i>von Martin Häggi</i>	16
Ist Ihr Unternehmen fit für eine IKS-Prüfung? <i>von Ursula Weber Mayr</i>	18
Beeinflusst die Gefahrenkarte Hochwasser den Wert von Immobilien? <i>von Alfred Baumgartner</i>	21
Revision, lästige Pflicht oder Nutzen für die Unternehmung? <i>von Sikander von Bhicknapahari</i>	23
Neue und überarbeitete Gesetze: Was müssen Sie rechtzeitig an die Hand nehmen? <i>von Ursula Weber Mayr</i>	25
Verlustverrechnung – ein Steuerplanungsinstrument <i>von Giuliano Filippone</i>	27
IT-Sicherheit – unverzichtbar <i>von Rolf Maurer</i>	29



In den folgenden Fachbeiträgen wird überwiegend die männliche Form verwendet, obwohl immer auch die weibliche Form gemeint ist.

EDITORIAL

Sehr geehrte Kundinnen und Kunden, liebe Leserinnen und Leser

Neuregelung der Revision ab 1. Januar 2008

Der Bundesrat hat die Neubestimmungen zur Revisionspflicht auf den 1. Januar 2008 in Kraft gesetzt. Er hat zudem die totalrevidierte Handelsregisterverordnung mit den erforderlichen Ausführungsbestimmungen verabschiedet, die auf den gleichen Zeitpunkt in Kraft tritt. Die neue Handelsregisterverordnung enthält die erforderlichen Vorschriften, welche die Neuregelung der Revisionspflicht umsetzen. Im Handelsregister werden nur Revisionsstellen eingetragen, die eine ordentliche oder eingeschränkte Revision durchführen und über eine Zulassung der RAB verfügen.

ITERA mit seinen Revisionsexperten/Innen ist auf der höchsten Qualifikationsstufe als staatlich beaufsichtigtes Revisionsunternehmen registriert.

Die Neuregelung der Revision gilt für Unternehmen ab Geschäftsjahr 2008 mit der Folge, dass das Geschäftsjahr 2007 noch nach der bestehenden Regelung geprüft wird.

Neu entscheidet nicht mehr die Rechtsform, ob eine juristische Person über eine Revisionsstelle verfügen muss, sondern Grösse und Bedeutung der juristischen Person. Die neuen Bestimmungen zur Revisionspflicht betreffen Aktiengesellschaften, GmbH, Genossenschaften, Kommanditaktiengesellschaften, Vereine und Stiftungen. Für Personenunternehmen gilt die Revisionspflicht nach wie vor nicht.

Neu wird zwischen «ordentlicher Revision» und eingeschränkter Revision» unterschieden. KMU, die gewissen Grössenkriterien nicht überschreiten, können von einer gegenüber der ordentlichen Revision im Prüfungsumfang eingeschränkten Revision profitieren. Diese bietet Kleinunternehmen den Vorteil, dass sich Aufwand und Kosten für die Revision in einem angemessenen Rahmen halten.

Allerdings trägt dabei die Bezeichnung «eingeschränkte» Revision ein wenig, indem die eingeschränkte Revision im Wesentlichen den bislang bei KMU üblichen Prüfungsumfang beinhaltet (so die Stellungnahme von Treuhand-Kammer und Treuhänder-Verband).

Kleinstunternehmen haben die Möglichkeit, auf eine Revision gänzlich zu verzichten mit dem Vorteil der Kostenersparnis und den möglichen Nachteilen einer reduzierten Glaubwürdigkeit gegenüber Kreditgebern und Steuerbehörden, weniger Sicherheit bezüglich Qualität der Buchführung und dem Nichterkennen von Verbesserungspotenzialen und Steueroptimierungen.

Lassen Sie sich von Ihrem/Ihrer Betreuer/In bzw. unseren Revisoren/Innen in einem persönlichen Gespräch aufzeigen, welche Revisionsform für Ihr Unternehmen in Frage kommt.

Die Grippe und ihre wirtschaftliche Bedeutung

Als **Gastautor** für diese Ausgabe konnten wir Herrn **Dr. Ernst Schönmann** mit seinem aktuellen Thema «Die Grippe» gewinnen. Gerne empfehle ich Ihnen seinen interessanten Aufsatz, mit dem er nebst den medizinischen Aspekten insbesondere auch die wirtschaftlichen Konsequenzen für Unternehmen und die Volkswirtschaft aufzeigt.

Gerne stehe ich Ihnen für Fragen oder Meinungen zu Themen in dieser Nummer zur Verfügung. Rufen Sie mich an oder schreiben Sie mir unter giorgio.meier@itera.ch.

Ihr Giorgio Meier



*Giorgio Meier-Mazzucato
lic. iur.,
eidg. dipl. Treuhandexperte,
eidg. dipl. Steuerexperte,
Fachmann im Finanz-
und Rechnungswesen mit
eidg. Fachausweis*

SWISS GAAP FER – REGELWERK FÜR KMU



*Patrik Schneider
dipl. Treuhandexperte
Experte Swiss GAAP FER
Fachmann Finanz-
und Rechnungswesen
mit eidg. Fachausweis*

Die Vorschriften und Standards der Swiss GAAP FER wurden total überarbeitet und sind erstmals für die im 2007 beginnenden Geschäftsabschlüsse anzuwenden.

Zweck

Das Regelwerk der Swiss GAAP FER erhöht mit ihren Regelungen die Transparenz und Aussagekraft der Jahresrechnungen. Im Vordergrund stehen die betriebswirtschaftlichen Kriterien und Beurteilungen. Der schweizerische Standard richtet sich an kleine, mittlere Organisationen und Unternehmensgruppen mit nationaler Ausrichtung sowie an Non-Profit-Organisationen und Pensionskassen.

Die Swiss GAAP FER sind in der Schweiz bereits etabliert und werden in Zukunft vermehrt angewendet. Die Pensionskassen haben seit 2005 gemäss Art. 47 BVV2 die Jahresrechnungen nach Swiss GAAP FER 26 und die Non-Profit-Organisationen mit dem Gütesiegel der Zewo nach Swiss GAAP FER 21 zu führen. Die Schweizer Börse (SWX Swiss Exchange) verlangt seit 1. Januar 2005 für die Berichterstattung Swiss GAAP FER als Mindeststandard. Die zu erwartenden Neuerungen in den Rechnungslegungsgesetzen orientieren sich ebenfalls an dieser Fachempfehlung.

Grundsätze

Die Swiss GAAP FER geben die tatsächlichen Verhältnisse (True and Fair View) der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wieder. Stille Reserven sind somit im FER-Abschluss eliminiert. Aussagekräftige Ergebnisse sind wichtige Entscheidungsgrundlagen für die Stakeholders. Die Jahresrechnungen nach einem allgemein gültigen Regelwerk werden leichter vergleichbar innerhalb der Zeitperioden und den Organisationen sowie auf die Bedürfnisse der Empfänger (Banken, Investoren, etc.) ausgerichtet.

Konzept

Das Konzept der Swiss GAAP FER ist praktikabel, transparent und anwenderfreundlich. Das Regelwerk ist modular aufgebaut und besteht aus dem Rahmenkonzept, der Kern-FER, weiteren Standards sowie dem

Standard für Konzernrechnung. Das Rahmenkonzept gilt für sämtliche Organisationen, die nach Swiss GAAP FER berichten. Sind in den weiteren Standards Fragen nicht abschliessend zu beurteilen, ist das Rahmenkonzept beizuziehen. Die kleinen Organisationen¹⁾ können lediglich das Rahmenkonzept und gewisse ausgewählte Fachempfehlungen (Kern-FER)²⁾ anwenden. Mittलगrosse Organisationen haben die gesamten Fachempfehlungen einzuhalten. Es ist in den Jahresrechnungen offenzulegen, ob die Kern-FER oder das gesamte Swiss GAAP FER Regelwerk eingehalten werden. Die Konzerne haben zusätzlich Swiss GAAP FER 30 anzuwenden.

Vor- und Nachteile Swiss GAAP FER:

Vorteile

- schafft Vertrauen
- erhöht Transparenz und Vergleichbarkeit
- Flexibilität der Ausgestaltung nach Unternehmensgrösse und Branchenspezifikationen (Vorsorge, NPO)
- steigert ihren Unternehmenswert
- kann die Finanzierungskosten senken
- Wahlrecht bei Bewertungen mit entsprechender Offenlegung im Anhang
- schafft Voraussetzungen für einen Übergang zu internationalen Standards
- kostengünstig im Vergleich zu den internationalen Standards
- Bewertungen basieren auf strukturierten Vorgaben
- Regelwerk in deutscher Sprache
- Alternative für KMU anstatt SME-IFRS

Nachteile

- einmaliger Aufwand für die Umstellung (inkl. Vorjahresdaten)
- fordert vermehrte Kenntnisse vom Finanzteam
- kann zu geringfügigen Folgekosten im Personalbereich und der Beratung führen

In Zukunft Swiss GAAP FER?

Das Aktienrecht und die Rechnungslegungsvorschriften der kaufmännischen Buchführung (OR) mit den gesetzlichen Mindestvorschriften genügen zunehmend nicht mehr. Das Umfeld der Unternehmungen verlangt mehr Informationen und Transparenz. In den nächsten Jahren ist zu erwarten, dass Konzerne ihre Abschlüsse von Gesetzes wegen nach einem Regelwerk zu erstellen haben. Swiss GAAP FER ist für nationale Organisationen bestens geeignet.

Bei Finanzierungen kann die Transparenz der Abschlüsse das Rating der Banken positiv beeinflussen und die Unternehmen profitieren von besseren Finanzierungsbedingungen.

Die Organisationen haben unter dem Motto «agieren statt reagieren» ihr Umfeld und mögliche gesetzliche Änderungen aktiv zu beobachten und sich frühzeitig mit einer Umstellung ihres Rechnungswesens auf ein Regelwerk zu befassen.

Die ITERA hilft ihnen gerne bei der Umstellung auf Swiss GAAP FER und unterstützt sie ihr Rechnungswesen transparenter zu gestalten.

Abkürzungsverzeichnis

ZEWO: Schweizerischer Zertifizierungsstelle für gemeinnützige, Spenden sammelnde Organisationen
 BVV2: Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge
 OR: Obligationenrecht
 SME-IFRS: Small and Mediumsized Entities-IFRS

Literaturverzeichnis

Swiss GAAP FER

¹⁾ Werden zwei der folgenden Kriterien in zwei aufeinander folgenden Jahren nicht überschritten kann die Kern-FER angewendet werden: Bilanzsumme CHF 10 Mio. Jahresumsatz CHF 20 Mio., 50 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt.

²⁾ Zu den KERN-FER zählen Swiss GAAP FER 1–6

FLAT TAX – EIN NEUES STEUERMODELL FÜR DIE SCHWEIZ?



Barbara Mueller
lic. rer. pol.,
dipl. Steuerexpertin,
Sitzleiterin Zürich

Die Akzeptanz des heutigen Steuersystems nimmt bei den Steuerzahlern (natürlichen und juristischen Personen) stetig ab. Es ist somit nicht verwunderlich, dass Reformdiskussionen v.a. um die Frage nach einem neuen Steuermodell kreisen.

1. Ausgangslage

Im August 2004 wird im ESTV Artikel von Christoph A. Schaltegger die grundsätzliche Frage: Flat Tax – ein Modell für die Schweiz, gestellt.

Im Oktober 2007 kann diese Frage bereits, wenigstens teilweise beantwortet werden. Es wird kein Gesamtreformansatz à la Flat Tax geben. Es gilt, soziale Unterschiede und regionale Bedürfnisse sowie die Tatsache, dass die Schweiz eine kleine und offene Volkswirtschaft ist, zu berücksichtigen.

Die FDP Schweiz spricht von einem diversifizierten Flat-Rate-Tax-Modell und meint damit das Easy Swiss Tax-Modell.

2. Easy Swiss Tax

Die FDP verspricht sich von der Easy Swiss Tax eine radikale Vereinfachung des komplexen Steuersystems, dass ihrer Meinung nach unübersichtlich ist, viele Schlupflöcher aufweist, aber aus Sicht der FDP leistungs- und wachstumshemmend wirkt.

Mit einer Einführung der Easy Swiss Tax werden die Vermögenssteuer, die Zins- und Dividendensteuer sowie der Eigenmietwert eliminiert. Gleichzeitig will die FDP im Kanton Zürich die Erbschafts- und Schenkungssteuer, die Renten-/Kapitalauszahlungs-Besteuerung bei der privaten Altersvorsorge (3. Säule), sowie die Grundstückgewinnsteuer abschaffen. Auch zu diskutieren wäre bei einer zu massiven Entlastung der untersten Einkommen, dies mit der Reduktion oder Abschaffung von steuerlichen Quersubventionierungen (z.B. Krankenkassenprämienverbilligung, Kindergelder etc.) abzufedern.

Es wird eine Individualbesteuerung der natürlichen Personen mit Minimalkopfsteuer, Einheitstarife, Einheitsabzüge und einer Soll-Kapitalrendite-Besteuerung auf dem Vermögen vorgenommen.

Sicherlich bringt die Kombination von Einheitstarifen, Pauschalabzügen und der Soll-Kapitalrendite-Besteuerung auf Vermögen eine Vereinfachung bei gleichzeitiger Senkung der Verwaltungskosten. Dabei aber von einer radikalen Reform zu sprechen scheint etwas übertrieben, die Vereinfachung wird sicherlich Verwaltungskosten einsparen, aber auch Umstellungskosten mitbringen. Einheitstarife und flache Steuertarife für gewisse Einkommensstufen bringen viel Interpretationsspielraum und somit eine Senkung der Transparenz. Hervorzuheben ist aber die Öffnung der Steuersystemdiskussion in eine generelle Richtung hin zur Veränderung der Systemgrundlage. Vereinfachung und Steuergerechtigkeit als Leitlinien auf Bundesebene hätte bestimmt positive Effekte auf die Weichenstellung der Kantone, wenn sie im Zuge der Steuerreform ihre Gesetze anpassen müssten.

3. Zukunft/Ausblick

Die Reformdiskussionen haben sicherlich Früchte getragen. Die grundsätzlichen Forderungen an ein neues Steuersystem wurden in den letzten Jahren von fast allen Bundesparteien mit jeweils unterschiedlicher Gewichtung formuliert, z.B. Transparenz, Stopfen von Steuerschlupflöcher, Verhindern von Schwarzarbeit.

Fast alle Forderungen werden im Easy Swiss Tax-Modell berücksichtigt. Das könnte auch der Grund sein wieso dieses Modell im Rennen bleibt und das Thema auch nach der weniger geglückten Steuerdebatte im Nationalrat nach wie vor auf der Agenda von Finanzminister Hans-Rudolf Merz steht. Das Modell Easy Swiss Tax der FDP Zürich macht einen kühnen Schritt in Richtung Reform. Sie sieht die Abschaffung vieler Steuern, aber auch Quersubventionierungen vor und macht damit einen wichtigen Schritt in Richtung Transparenz und somit in Richtung Steuergerechtigkeit.

Über die Motion der FDP Schweiz wurde noch nicht entschieden, die Diskussion über sie wurde verschoben. Zudem könnte die FDP ihre Motion aufteilen, so dass der Rat nicht gleichzeitig über Individualbesteuerung und Steuervereinfachung zu entscheiden hätte. Somit wäre die SVP, welche die Individualbesteuerung ablehnt wieder zur Diskussion eingeladen und von der Oppositionsrolle enthoben.

Unabhängig davon bleibt die Vereinfachung des Steuersystems ein Thema in Bern. Dafür sorgen zwei eingereichte Standesinitiativen (Aargau, Solothurn) sowie laufende Volksinitiativen in Zürich und Thurgau, die ebenfalls eine Standesinitiative für ein vereinfachtes Steuersystem à la Easy Swiss Tax verlangen.

In der Schweiz ist es auch durchaus denkbar, dass eine Vereinfachung des Steuersystems beschlossen wird, welche von allen vier Bundesparteien getragen würde.

Sicherlich dürfen wir eine spannende Entwicklung erwarten.

■ Literaturverzeichnis

- <http://www.easyswisstax.ch/download/NZZ.pdf>, S.1
- <http://www.fdp-zh.ch> Medienmitteilung 17.8.07: «Abschaffung heutiger Steuern»

DIE GRIPPE



Dr. med. Ernst Schönmann
 Facharzt FMH für
 Allgemeinmedizin
 Bahnhofstrasse 96
 5000 Aarau
 www.praxisparkhof.ch

Die Grippe (Influenza) ist auch heute noch eine ernst zu nehmende Erkrankung, deren Folgen und Komplikationen oft unterschätzt werden. Sie ist jedes Jahr für ca. 100'000–300'000 Arztbesuche, 5000 Spitaleinweisungen und je nach Intensität 400–1000 Todesfälle verantwortlich.

1. In Kürze

Bei der Grippe handelt es sich um eine Erkrankung, die durch Viren (Influenzaviren Typ A, B, C) ausgelöst wird. Die Übertragung erfolgt auf sehr einfache Weise, durch Tröpfcheninfektion (sprechen, husten, niesen). Da die Übertragung so einfach ist und die Viren sehr ansteckend sind, kommt es in einer ungeschützten Bevölkerung zu einer raschen und starken Verbreitung (Epidemie). Die Erkrankungsrate kann für die Gesamtbevölkerung bis zu 20% betragen. Es handelt sich um eine **schwere Krankheit**. Der beste Schutz gegen die Grippe ist die **Grippeimpfung**.

Historische Anmerkung: In der Schweiz wurden anlässlich der Grippeepidemie von 1918 bei einer Bevölkerung von 3,865 Millionen 21'500 Todesfälle und 600'000 Erkrankungsfälle gemeldet.

2. Grippe ≠ Erkältung!

Viele Leute bezeichnen jede Erkrankung – v.a. im Winter – die mit typischen «Erkältungssymptomen» einhergeht pauschal als Grippe. Es gibt aber neben den drei Typen von Influenzaviren mehr als 100 andere Virustypen, die «Erkältungen» verursachen. Erkältungen gehören im Gegensatz zur Grippe zu den banalen Erkrankungen, die mit einfachen Mitteln selber behandelt werden können.

Die nachstehende Tabelle zeigt typische Unterschiede zwischen Grippe und Erkältung.

Symptom	Grippe	Erkältung
Beginn der Erkrankung	plötzlich, rasche Verschlechterung	langsam, allmähliche Verschlechterung
Fieber	häufig, hohes Fieber bis 41°C, Frösteln, Schüttelfrost, Schweissausbruch	selten, geringe Temperaturerhöhung
Muskelschmerzen	starke Muskel- und Gelenkschmerzen	schlapp
Husten	trocken, oft schwer und schmerzhaft	geringer Hustenreiz
Kopfschmerzen	stark, bohrend	leicht, dumpf
Müdigkeit, Abgeschlagenheit	schwer, bis zu 2–3 Wochen dauernde Erschöpfung (postgrippale Asthenie)	gering
Halschmerzen	stark, Schluckbeschwerden	häufig Halskratzen
Schnupfen	manchmal	häufig Niesen, verstopfte und/oder laufende Nase

3. Vorbeugung und Behandlung der Grippe

■ Die Grippeimpfung

Die einzige wirksame Vorbeugemassnahme gegen die Grippe ist die Impfung. Die Grippeviren haben jedoch die unangenehme Eigenschaft, sich dauernd geringfügig zu verändern. Es ist eine permanente Herausforderung der Impfstoffhersteller jedes Jahr rechtzeitig Impfstoffe mit dem richtigen «Mix» an Impfstoffkomponenten bereitzustellen. Das erklärt gleichzeitig, warum die Grippeimpfung jährlich erneuert werden muss.

■ Neuraminidasehemmer

Was ist, wenn es zu einer Ansteckung kommt? Entweder weil keine Impfung erfolgt ist, oder gegen eine Influenzavirusvariante noch kein Impfstoff verfügbar ist (z.B. Vogelgrippe 2006).

Hier gibt es mit der Klasse der Neuraminidasehemmer eine medikamentöse Möglichkeit. Bekanntester Vertreter dürfte TAMIFLU® von ROCHE sein.

Viren vermehren sich nur in lebenden Zellen. Die Freisetzung aus den Zellen erfordert ein Enzym (Neuraminidase). Wird dieses Enzym gehemmt, kommt die Krankheit zum Stillstand oder verläuft zumindest deutlich schwächer. Neuraminidasehemmer wirken nur, wenn sie in einem recht engen Zeitfenster (1–2 Tage nach Ausbruch der ersten Symptome) eingenommen werden. Eine Einnahme auf «Vorrat» ist also völlig sinnlos.

■ Hausmittel/Medikamente

Ein intaktes Immunsystem bei jüngeren und gesunden Personen genügt um die Viren zu eliminieren. Alle anderen Massnahmen (Tee, fiebersenkende Mittel, Sirup, Nasentropfen usw.) dienen vorwiegend der Linderung der Symptome und haben auf den Verlauf der Krankheit wenig Einfluss. Eine Antibiotikaeinnahme ist bei Viruserkrankungen sinnlos.

4. Wirtschaftliche Bedeutung

Bei den Risikogruppen (Alte, Kranke) stehen bei der Impfung die Vermeidung von Komplikationen und Todesfällen und die damit verbundenen hohen medizinischen Kosten im Vordergrund. Der hohe Nutzen und die massiven Einsparungen bei den medizinischen Kosten sind unbestritten.

Im Erwerbsalter stehende gesunde Personen sterben höchst selten an einer Grippe und auch die Komplikationsrate ist trotz der Schwere der Krankheit gering. Hier spielen deshalb weniger die medizinischen Kosten als die Kosten durch den Arbeitsausfall eine Rolle.

Die Frage nach dem Kosten-Nutzen-Verhältnis der Prophylaxe mittels Grippeimpfung wurde verschiedentlich und in diversen Ländern untersucht. Eine Studie aus den USA bei gesunden Erwerbstätigen zeigte z.B. bei der Gruppe der gegen Grippe Geimpften eine um 36% geringere Abwesenheit vom Arbeitsplatz aus Krankheitsgründen.

Je nach Qualifikation und Lohnniveau kann das Kosten-Nutzen-Verhältnis der Grippeimpfung deshalb erheblich sein.

Auf dem Link: www.bernabiotech.ch/de/impfen/grippe/kostenkalkulator von Berna Biotech können solche Kosten-Nutzen-Verhältnisse für Firmen simuliert werden.

■ Literaturverzeichnis

- The effectiveness of vaccination against influenza in healthy working adults. N Engl. J Med. 1995
- Empfehlungen zur Grippeprävention; BAG (2000)
- Die Grippe, wer sie hat, gibt sie weiter; BAG (2007)
- Saisonale Grippe 2007/2008 – Es ist Zeit zu impfen; BAG (2007)

ABGELTUNGSANSPRUCH FÜR ERNEUERUNGEN, ÄNDERUNGEN UND AUSBAUTEN DURCH DEN MIETER



Maya Pfrunder
Dr. iur. Rechtsanwältin
Mediatorin SAV

Nimmt der Mieter am Mietobjekt Erneuerungen oder Änderungen vor und weist die Mietsache bei Beendigung des Mietverhältnisses dank dieser Investitionen, welchen der Vermieter zugestimmt hat, einen erheblichen Mehrwert auf, so kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen. Ebenfalls entschädigungspflichtig sind die vom Mieter getätigten Investitionen bei den immer häufiger werdenden sog. Rohbaumieten, welche erst infolge der Investition des Mieters die vertraglich vereinbarte Nutzung der Räumlichkeiten zulassen.

Für den Vermieter und den Mieter stellt sich damit die Frage, wie viel die entsprechende Entschädigung an den Mieter beträgt und wie sich sein Anspruch berechnet.



Giorgio Meier-Mazzucato
lic. iur.,
eidg. dipl. Treuhandexperte,
eidg. dipl. Steuerexperte,
Fachmann im Finanz-
und Rechnungswesen mit
eidg. Fachausweis

Gesetzliche Grundlagen

Grundlage für den Abgeltungsanspruch für Erneuerungen und Änderungen bildet Art. 260a OR, der wie folgt lautet:

- «1 Der Mieter kann Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt hat.
- 2 Hat der Vermieter zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist.
- 3 Weist die Sache bei Beendigung des Mietverhältnisses dank der Erneuerung oder Änderung, welcher der Vermieter zugestimmt hat, einen erheblichen Mehrwert auf, so kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen; weitergehende schriftlich vereinbarte Entschädigungsansprüche bleiben vorbehalten.»

Grundlage des Entschädigungsanspruchs bei sog. Rohbaumieten, wo es um notwendige Investitionen zur Gebrauchstauglichkeit der Mietsache geht, ergibt sich aus Art. 256 OR, der lautet:

- «1 Der Vermieter ist verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten.
- 2 Abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters sind nichtig, wenn sie enthalten sind in:

- a. vorformulierten allgemeinen Geschäftsbedingungen;
- b. Mietverträgen über Wohn- oder Geschäftsräume.»

Allgemeines zur Abgeltungsordnung

Installationen des Mieters, welche **notwendig** sind, damit die Mietsache vereinbarungsgemäss benützt werden kann, fallen immer unter Art. 256 Abs. 2 OR. Entschädigungen des Vermieters für notwendige Investitionen spätestens bei Ende der Mietdauer sind zwingend bis zu deren vollständigen Amortisation.

Nützliche und **luxuriöse** Installationen des Mieters, die nur eine Änderung oder Erneuerung beinhalten, aber nicht erst die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache ausmachen, sind spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses nach den Regeln von Art. 260a Abs. 3 OR zu entschädigen. Diese Regel ist aber nicht zwingend; sie kann von den Parteien wegbedungen werden.

Soweit Installationen des Mieters mit nützlichem oder luxuriösem Charakter auf eine entsprechende Zusicherung des Vermieters zurückzuführen sind, fallen sie unter die nicht wegbedingbaren Abgeltungsregeln von Art. 256 Abs. 2 OR. Andernfalls unter diejenige von Art. 260a Abs. 3 OR.

Voraussetzungen des Abgeltungsanspruchs des Mieters

Nach Art. 260a Abs. 1 OR darf der Mieter die Mietsache nur erneuern oder ändern, wenn der Vermieter schriftlich zustimmt. Es steht also dem Vermieter frei, mieterseitige Erneuerungen oder Änderungen zu gestatten oder zu verbieten, indem er dem Wunsch des Mieters nach Erneuerung oder Änderung schriftlich zustimmt oder diese Zustimmung verweigert.

Rechtsfolge der an den Mieter erteilten Zustimmung ist grundsätzlich der Verlust des Rechts des Vermieters auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands. Diese Rechtsfolge ist jedoch nicht zwingendes Recht. Der Vermieter kann sich trotz seiner **Zustimmung** zu mieterseitigen Erneuerungen oder Änderungen vorbehalten, dass der Mieter bei Beendigung des Mietvertrags den ursprünglichen Zustand wieder herstellt. Hierfür verlangt Art. 260a Abs. 2 OR eine schriftliche **Vereinbarung** zwischen Vermieter und Mieter, was als weitergehendes Formerfordernis als eine blosser schriftliche Zustimmung zu betrachten ist. Eine solche Vereinbarung, können die Parteien vor oder nach Durchführung der Erneuerungen oder Änderungen schliessen. In der Regel wird der Vermieter gut daran tun, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands bereits im Rahmen der Zustimmung zu den mieterseitigen Änderungen oder Erneuerungen der Mietsache zu erledigen, da er später die Einwilligung des Mieters wohl kaum mehr bekommt. Auch ist es von Vorteil, den Umfang der Wiederherstellungspflicht genau festzulegen. Ohne anders lautende Vereinbarung hat die Wiederherstellung sodann bei Mietende abgeschlossen zu sein, ansonsten ist im Rahmen einer Nachfrist oder durch Ersatzvornahme seitens des Vermieters – und unter Anspruch auf Schadenersatz für den Mietausfall – der frühere Zustand nach Mietende wieder herzustellen. Bei der Rohbaumiete kann nach herrschender Lehre auf Kosten des Mieters eine Rückführung in den Rohzustand nicht verlangt werden. Hier geht man davon aus, dass erst die Investitionen des Mieters den vertragsgemässen Gebrauch der Sache überhaupt gestatten. Sie sind demzufolge sehr substantiell und weitergehend als die Erneuerungen oder Änderungen im Sinne von Art. 260a OR. Eine Entfernung wäre

unzumutbar und eine Entschädigung vor vollständiger Amortisation zwingend.

Bemessung des Abgeltungsanspruchs des Mieters

Vorausgesetzt, dass also keine Rückführung in den vormaligen Zustand zu erfolgen hat und die Mietsache bei Mietende dank den vom Vermieter schriftlich erlaubten Erneuerungen oder Änderungen einen erheblichen Mehrwert aufweist, ist dem Mieter eine Entschädigung geschuldet, die diesen Mehrwert objektiv reflektiert. Der Mehrwert muss erheblich sein, womit das Gesetz ausschliessen will, dass für «jede Kleinigkeit» Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können. Nach der Rechtsprechung und der Lehre ist es den Parteien auch gestattet, die Entschädigungspflicht des Vermieters vertraglich auszuschliessen, da Art. 260a Abs. 3 OR keine zwingende gesetzliche Bestimmung ist (vgl. BGE 124 III 149 ff.). Der Mieter kann ebenso in einem Mietvertrag gültig darauf verzichten, für wertsteigernde Investitionen, die er auf seine Kosten beim Einzug mit Zustimmung des Vermieters vornahm, bei seinem Auszug eine Entschädigung zu verlangen (BGer, mp 1998, 78 ff.)

Für Änderungen und Erneuerungen verlangt also die Entschädigungspflicht des Vermieters nach drei Voraussetzungen:

1. der Mieter hat Änderungen oder Erneuerungen tatsächlich vorgenommen
2. hierfür liegt eine schriftliche Zustimmung des Vermieters vor und
3. das Mietobjekt weist dank diesen Investitionen einen erheblichen Mehrwert auf

Welche Kriterien für die Feststellung des erheblichen Mehrwerts jedoch im konkreten Fall anzuwenden sind, ist streitig. In der Praxis hat sich zur Bestimmung des Werts von überbauten Grundstücken die Feststellung des Ertrags-, des Verkehrs-, des Zeit- und des Sachwertes herauskristallisiert.

- Der relevante **Ertragswert** ist jener Mehrertrag, der im Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache aufgrund der Investitionen einen höheren Ertrag bedingt, als ohne die entsprechende Investition er-

zielbar wäre. Der Mehrwert entspricht dann dem kapitalisierten Mehrertrag aus der Investition. Abzuziehen sind allfällige ertragsteigernde Elemente, die sich unabhängig von den mieterseitigen Investitionen ergeben. Aus diesen Gründen kann die Berechnung des objektiven Mehrwerts aufgrund des Ertragswerts auch praktische Schwierigkeiten bereiten, da es oft nicht einfach sein dürfte, die exogenen Faktoren genau abzugrenzen.

- Gleichermassen verhält es sich bei der Bestimmung des **Verkehrswertes**, weil dieser vom Ertragswert mitbestimmt wird.
- Der **Zeitwert** geht in der Regel von einer stetigen Wertabnahme der Investition aus, was häufig nicht zutreffend sein kann, da gerade die Baukostenteuerung auf dem bei der Übertragung der Investition objektiv noch vorhandenen Mehrwert unberücksichtigt bleibt.
- Angemessene Hilfestellung leistet hingegen der **Sachwert**, weil er nicht von exogenen Faktoren beeinflusst wird. Für die Feststellung des Sachwertes ist zunächst von den Kosten auszugehen, die der Mieter für die Erneuerung und Änderung bzw. den Gesamtausbau der Mietsache investiert hat. Sofern der Mieter Eigenleistungen erbracht hat, sind diese nach den üblichen Ansätzen miteinzubeziehen. Selbstverständlich ist desgleichen eine Altersentwertung seit Ausführung der Umbauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen und von den Investitionskosten abzuziehen. Wichtig ist aber, dass bei den ganzen Berechnungen die Baukostenteuerung und eine allenfalls darüber hinausgehende Wertsteigerung der Erneuerungs-, Änderungs- und Ausbauinvestitionen miteinzubeziehen sind.

Berechnungen eines möglichen Falles

Eine Immobilienaktiengesellschaft erwirbt eine schöne historische Liegenschaft vor 22 Jahren mit einem Anlagewert von rund Fr. 2 Mio. inkl. Land. Das Haus ist im Zeitpunkt des Erwerbs nur beschränkt nutzbar. Der Eigentümer der Immobilienaktiengesellschaft und auch Mieter der Liegenschaft tätigt auf seine Kosten nach Erwerb der Liegenschaft umfassende Erneuerungs-

und Ausbauinvestitionen von Fr. 1.5 Mio. Es handelt sich teilweise um eine Rohbaumiete mit der Folge, dass der Mietzins auch tiefer angesetzt wird. 20 Jahre nach den Erneuerungs- und Ausbauinvestitionen beschliessen die Immobilienaktiengesellschaft und der Mieter, diese der Immobilienaktiengesellschaft zu veräussern. Das Übertragungsgeschäft wird abgeschlossen zum Preis von Fr. 1.5 Mio. Die Liegenschaft wird zwei Jahre später für Fr. 5 Mio. an Dritte verkauft. Der Steuerkommissär besteuert einen Gewinn von Fr. 3 Mio., indem er die Erneuerungs- und Ausbauinvestitionen nicht anerkennt. Die steuerpflichtige Immobilienaktiengesellschaft macht Einsprache und beantragt, die vollen Fr. 1.5 Mio. Erneuerungs- und Ausbauinvestitionen seien zu akzeptieren und ein Gewinn von Fr. 1.5 Mio. zu versteuern.

Die Berechnung des Werts der Erneuerungs- und Ausbauinvestitionen sieht wie folgt aus:

Erneuerungs- und Ausbauinvestition	Fr. 1'500'000
Mehrwert zum Übernahmzeitpunkt	75.00%
Dauer bis zur Übernahme durch den Vermieter	20 Jahre
Altersentwertung p.a. linear	1.00%
Baukostenteuerung und Wertsteigerung Investition p.a. linear	2.50%
Wert Erneuerungs- und Ausbauinvestition nach 20 Jahren	Fr. 1'462'500

In einem ähnlichen Fall mit etwas anderen Zahlen, der durch ITERA vertreten wurde, hat der Steuerkommissär in der Folge diesen Berechnungsmodus anerkannt, die Steuerveranlagung gestützt auf die Einsprache entsprechend angepasst und den steuerbaren Gewinn im berechneten Umfang reduziert.

Auffallend ist dabei nebst der tiefen Abschreibung insbesondere die Berücksichtigung einer Baukostenteuerung und Wertsteigerung der Investition. Eine solche kann u.E. nur dann berücksichtigt werden, wenn es sich um umfassende Erneuerungs- und Ausbauinvestitionen, die eine lange Nutzungsdauer haben und Bestandteil der Gesamtwertsteigerung der Liegenschaft sind. Tätigt ein Mieter Erneuerungen und Änderungen in einem kleineren Umfang, indem er bspw. in einzelne Objekte investiert, ist nebst entsprechenden Abschreibungen, allenfalls eine Baukostenteuerung, aber i.d.R. keine Wertsteigerung mehr zu berücksichtigen, mit der Folge, dass diese Investitionen relativ schnell an Wert verlieren.

Literaturverzeichnis

- BASLER KOMMENTAR, Obligationenrecht I, 3. A.
GUHL/KOLLER, Das Schweizerische Obligationenrecht, 9. A.
KOMMENTAR MIETRECHT, RICHARD PERMANN, Zürich 2007
KREN KOSTKIEWICZ JOLANTA/BERTSCHINGER URS/BREITSCHMID PETER/SCHWANDER IVO, Handkommentar zum Schweizerischen Obligationenrecht, Zürich 2002
SVIT-KOMMENTAR MIETRECHT II, Zürich 1998
ZÜRCHER KOMMENTAR, Higi, OR 260a
ZEHNDER, Die Bestimmung der Mehrwertentschädigung bei Mieterbauten (OR 260a Abs. 3), in AJP 1996, 725 ff.

PENSIONSPLANUNG TEIL II – WÜNSCHE UND AUSGANGSLAGE

Fundament einer jeden Planung ist eine Aufbereitung der bestehenden Situation und das Festlegen von Wünschen und Zielen. Darauf basierend kann eine Analyse erstellt und mögliche Massnahmen ausgearbeitet werden um die definierten und realisierbaren Wünsche und Ziele zu verwirklichen.



*Benno von Arx
dipl. Betriebsökonom FH,
dipl. Finanzplanungsexperte,
dipl. Treuhandexperte,
Leiter Finanzplanung und
Vorsorge*

Persönliche Wünsche und Ziele

Zu oft wird bei Überlegungen zur Lebensplanung nach Pensionierung «das Pferd am Schwanz aufgezümt» und die finanziellen Möglichkeiten bestimmen ausschliesslich die Ziele der Pensionierungsphase.

Basis für die Ziele müssen aber die Wünsche für den dritten Lebensabschnitt sein. Will man diese, durchschnittlich mehrere Jahrzehnte dauernde Zeit, auch sorgenfrei geniessen können, ist es wichtig festzuhalten wie man sich denn diese vorstellt. Wie bereits im ersten Teil dieser Serie beschrieben, ist die Pensionierung ein bedeutender Einschnitt, der Beginn einer neuen Lebensphase mit mannigfaltigen Veränderungen in vielen Lebensbereichen. Die rein finanziellen Auswirkungen dürfen daher in einem ersten Schritt bei der Festlegung der Wünsche und Ziele nicht bestimmend sein, die Definition einer glücklichen und erfüllten Pensionierungsphase muss jeder individuell für sich erarbeiten.

Bezüglich der finanziellen Auswirkungen dieser Wünsche und Ziele kann erst nach deren Ausarbeitung festgehalten werden, welche finanziellen Voraussetzungen bis zur Pensionierung geschaffen werden sollten um die gewünschte Lebensqualität erreichen zu können.

Die persönliche Wünsche und Ziele können sich auf folgende Bereiche beziehen:

- **Pensionierungszeitpunkt:** möglichst bald oder möglichst spät, wird vorher eine Teilzeittätigkeit angestrebt oder z.B. der Wechsel in eine Tätigkeit in einen anderen Sektor wie den Non-Profit Bereich? Muss die Nachfolge im Beruf geregelt werden und wie?
- **Verwirklichung von Projekten:** Realisierung von lang gehegten Wünschen, wie z.B. eine grosse

Reise, Selbstverwirklichung als Künstler, mehr Zeit fürs Hobby.

- **Soziales Umfeld:** intensivere Pflege von Beziehungen auf privater Ebene, Familie, vielleicht in Beziehung zu einem Hobby, bestehen zeitliche oder finanzielle Verpflichtungen, oder Zeit für ein karitatives Engagement?
- **Wohnsituation:** welche Anforderungen bestehen an eine altersgerechte Unterkunft, z.B. mit Alter 70 vom arbeitsintensiven Eigenheim in eine Mietwohnung wechseln?
- **Gesundheit:** die körperliche und geistige Fitness ist zumindest beeinflussbar, denn «wer rastet – der rostet».
- **Nachlassregelung:** wer soll in erster Linie geschützt werden, müssen besondere vom Gesetz abweichende Vorkehrungen getroffen werden?
- **Vermögen und Einkommen:** wie soll Vermögen angelegt werden, konservativ oder risikoreich? Wird Wert auf eine gesicherte Rente oder eine Kapitalauszahlung der beruflichen Vorsorge gelegt?
- **Budget:** wie werden die Ausgaben und Einnahmen in der Pensionierungsphase durch vorstehende Wünsche und Ziele beeinflusst?

Am besten werden diese Ziele und Wünsche in einem ersten Schritt durch ein Brainstorming ermittelt. Stellen Sie sich Ihre Pensionierungszeit vor und verdrängen Sie dabei aber auch nicht, dass Sie in Ihrer Bewegungsfreiheit eines Tages auch gewissen körperlichen Einschränkungen unterliegen könnten.

In einem zweiten Schritt werden Sie feststellen, dass sich Ihre Wünsche auch gegenseitig beeinflussen. Wer kennt nicht auch gestresste Pensionierte.

Beispielsweise ist bei der Festlegung der idealen Wohnsituation festzuhalten, dass für einen Einfamilienhausbesitzer Gartenarbeit grundsätzlich gut für die körperliche Fitness ist, aber auch zur Last werden kann. In diesem Fall wäre eine Eigentums-/Mietwohnung wohl sinnvoller. Andererseits kann sich durch einen Umzug das soziale Umfeld verändern. Wann wäre dann der richtige Zeitpunkt für einen Umzug um sein soziales Umfeld anpassen zu können? Oder kann ein Garten pflegeleicht gestaltet werden um im Bedarfsfall einen Gärtner einzusetzen? Was wären denn die finanziellen Auswirkungen?

Wie Sie an dem Beispiel «Wohnsituation» feststellen, beeinflussen sich Wünsche gegenseitig. Die Kunst ist nun, als Erstes einen Konsens der Wünsche zu definieren, danach die aktuellen Rahmenbedingungen festzuhalten und geeignete Massnahmen zu entwickeln um diesen Wunsch-Konsens verwirklichen zu können.

Aufnahme der Ausgangslage

Die Daten, welche als Basis für die Analyse der Ist-Ausgangslage dienen, sind naturgemäss auf messbare Bereiche beschränkt und haben oftmals eine finanzielle Komponente:

- **Einnahmen:** Arbeitserwerb, Einkommen aus Wertschriften und sonstigen Vermögenswerten.
- **Ausgaben:** detailliertes Budget der Ausgaben z.B. Nahrungsmittel, Bekleidung, Gesundheit, Verkehr, Kommunikation, Freizeit, Alimente, Wohnen, Schuldzinsen, Versicherungen, diverse Abgaben, Steuern usw..
- **Vermögen/Schulden:** liquide Mittel, verzinsliche Anlagen, börsenkotierte Beteiligungen, Beteiligungen an Unternehmen, diverse Sachwerte, selbstgenutzte Immobilien, Immobilienanlagen, Vorsorgevermögen der 2 und 3 Säule, Schulden aus Darlehen und Hypotheken.
- **Bestehende Verträge:** Ehe-/Erbvertrag, Testament, Konkubinatsvertrag, Angaben zu Schenkungen, Mietverträge, Lebens- und Risikoversicherungen etc..
- **Persönliche Situation:** familiäres Umfeld, Verpflichtungen gegenüber Dritten, Gesundheit.
- **Steuern:** steuerliche Rahmenbedingungen.

Grundsätzlich ist an diesem Punkt anzumerken, dass die Pensionsplanung unter zur Zuhilfenahme eines fachlich ausgewiesenen Beraters in Angriff genommen werden sollte, welcher diesen Fragestellungen täglich ausgesetzt ist. Dass dessen Tätigkeit honoriert werden muss versteht sich von selbst. Üblicherweise erfolgt dies durch eine kostenlose Beratung, bei welcher Provisionen aus vermittelten Vermögensanlagen bei der Umsetzung der Planung an den Berater fliessen oder durch eine direkte Verrechnung der Honoraraufwendungen an den Kunden.

Möchten Sie sich bereits vor einer ersten Beratung in das Thema selbst einlesen, empfehlen wir Ihnen, eine der zahlreichen Publikationen zu erwerben, welche zu diesem Thema verfasst wurden. Das für Sie am besten geeignete Werk finden Sie in der gut ausgestatteten Buchhandlung. Darin enthalten sind meist bereits detaillierte Listen mit deren Hilfe man eine umfassende Aufnahme der Ausgangslage vornehmen kann.

Nach der Schaffung dieser Grundlage folgt die Analyse der Ausgangssituation. Darauf basierend können dann die Massnahmen entwickelt werden mit deren Hilfe die realisierbaren Wünsche und Ziele verwirklicht werden könnten.

Fazit

Soll die Pensionsplanung erfolgreich sein, ist es unerlässlich, dass sich die unmittelbar davon betroffene Person die Zeit nimmt um über das Thema zu reflektieren. Das kann auch über einen längeren Zeitraum geschehen, denn das in der mittleren Lebensphase übliche Lösungsprinzip «ein Problem = eine Lösung» funktioniert hier nicht. Eine Entscheidung über diese wichtige Lebensphase erfolgt im Vergleich zu der Berufswahl als junger Mensch wohl viel bewusster, aufgrund einer Fülle von Lebenserfahrung und der Erkenntnis über sich selbst. Dass die Aufnahme der Ausgangslage aufgrund von sachlich korrekten Grundlagen erarbeitet wird, ist dann nur noch ein technisches Detail.

KENNEN SIE DEN WERT IHRER LIEGENSCHAFT?



*Martin Häggi
dipl. Immobilientren-
händer, dipl. Verkaufs-
leiter, Mitglied Schweiz.
Schätzungsexperten-
Kammer SEK/SVIT*

Wir empfehlen Ihnen, sporadisch den Wert Ihrer Liegenschaft ermitteln zu lassen. Eine Verkehrswertschätzung dient Ihnen z.B. im Zusammenhang mit:

- Kauf und Verkauf
- Neu- oder Umfinanzierung
- Umbauvorhaben und Projekte
- Unternehmensnachfolge
- Erbteilung
- Liquidation, Versteigerung
- Gerichtsprozess
- Trennung / Scheidung

oder als Wertinformation ganz allgemein.

Gründe gibt es viele und das Umfeld mit allen Einflüssen von Angebot, Nachfrage, Landpreisen, Baukosten, Finanz- und Kapitalmärkte, Stimmung, Kreditvergabepolitik und Bedürfnissen verändert sich laufend. Ergreifen Sie die Initiative und nutzen Sie das Wissen um den Wert Ihrer Liegenschaft als Vorteil für sich.

1. Wie und von wem erhalten Sie eine Verkehrswertschätzung?

Sie brauchen lediglich einen Schätzer zu beauftragen. Am einfachsten ist es, einen Experten der ITERA Immobilien AG damit zu konsultieren. Er unternimmt dann in Absprache mit Ihnen alle notwendigen Schritte. Als Alternative stehen Ihnen diverse freiberufliche Schätzer oder diejenigen vom Hauseigentümerverband für eine solche Aufgabe zur Verfügung. Wichtig scheint uns folgender Hinweis: Beauftragen Sie nur einen Schätzer, welcher

- über die notwendige Ausbildung, Seriosität und Neutralität und
- über beste Marktkenntnisse verfügt.

2. Welche Arten von Schätzungen gibt es?

- **Real- oder Substanzwertschätzung:** Die Bausubstanz, Nebenkosten und das Land werden bewertet, üblich z.B. bei Einfamilienhäusern
- **Ertragswertschätzung:** Die effektiven und möglichen Mietwerte werden kapitalisiert. Üblich bei renditeorientierten Objekten, z.B. Mehrfamilienhäuser
- **Verkehrswertschätzung:** Aus der Gewichtung von Real- und Ertragswert ergibt sich der Verkehrswert
- **Vergleichswertschätzung:** Wertherleitung über Preisvergleich, z.B. bei Bauland, Garagen, Abstellplätze
- **Barwertschätzung:** Gegenwartswert von künftigen periodischen Einnahmen (Zahlungen)
- **DCF Schätzung (Discounted Cash Flow):** Ermittlung der jährlichen Cash Flows (Nettoeinnahmenüberschüsse) mit der Abdiskontierung auf den Bewertungszeitpunkt
- **Schätzung Instandstellungsbedarf**
- **(Schaden-)Expertisen und (Gerichts-)Gutachten**

Eine weitergehende Betrachtung ist die

- Due Diligence

als umfassende Prüfung einer Immobilie, mit Chancen und Risiken: Bautechnik, Garantieleistungen, Grundstück, Dienstbarkeiten, Altlasten, Flächenberechnungen, Mietverträge, Drittverwendbarkeit, Verwaltung, Steuern, Marktgegebenheiten, Region, Entwicklung und rechtliche Aspekte.

3. Was ist erforderlich, wie läuft die Schätzung ab?

Wünschenswert sind (je nach Aufgabenstellung) die folgenden Unterlagen:

- Aktueller Grundbuchauszug
- Katasterplan (Situationsplan)
- Grundrisspläne, Schnitte etc.
- Gebäudeversicherungsangaben
- Angaben zu Nebenkosten
- ev. Mieterspiegel/Mietverträge
- ev. Neubauabrechnung oder Renovations-/ Investitionsübersicht
- ev. Angaben/Reglemente Stockwerkeigentum, Erneuerungsfonds
- Ergänzende Angaben, je nach Situation.

Nach dem Studium der Unterlagen besichtigt der Schätzer die Liegenschaft eingehend und erstellt anschliessend die Schätzung (Bericht mit Bewertung, Fotos und allen Beilagen).

4. Was kostet dies?

Bei der ITERA Immobilien AG ist das Preis-/Leistungsverhältnis attraktiv. Die Verkehrswertschätzung für eine Eigentumswohnung kostet ca. Fr. 900.– (exkl. MWST), für ein Haus etwas mehr. Grundsätzlich wird immer vor Auftragsausführung ein Kostendach vereinbart, sodass Überraschungen ausbleiben.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

IST IHR UNTERNEHMEN FIT FÜR EINE IKS-PRÜFUNG?



Ursula Weber Mayr
lic. rer. pol.,
dipl. Wirtschaftsprüferin

Das Wort IKS – Internes Kontrollsystem ist ein Wort in vieler Munde. Das neue Obligationenrecht sieht bei der ordentlichen Revision im Testat die Existenz des IKS vor. Doch was bedeutet dies für die Gesellschaft? Wer ist verantwortlich? Welche Gebiete sollen damit abgedeckt werden? Wo fängt die Existenz an und wo hört sie auf?

1. Grundlagen

Die gesetzliche Grundlage bilden den Art. 728a und b OR (voraussichtliche Inkraftsetzung 1.1.2008), welche die Aufgaben der Revisionsstelle umschreiben. Die Revisionsstelle prüft, ob die Jahresrechnung sowie der Antrag des VR an die Generalversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinnes mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und dem gewählten Regelwerk übereinstimmen, ebenfalls ist die Existenz des IKS zu bestätigen.

Nun wer ist primär für das IKS verantwortlich? Der VR hat unübertragbare und unentziehbare Aufgaben wahrzunehmen (Art. 716a OR), die auch künftig nicht ändern. Dazu gehört insbesondere die Festlegung der Organisation und die Ausgestaltung des Rechnungswesens, die Finanzkontrolle sowie die Finanzplanung. Eine Prüfung der Geschäftsführung des VR ist nicht vorgesehen. Die Umsetzung des IKS und die operative Risikohandhabung unterstehen der Obhut der Geschäftsleitung.

Die Stossrichtung der Vorgänge und der Massnahmen ist klar und betrifft die finanzielle Berichterstattung, die sich aus der Buchführung und Rechnungslegung zeigt. Die Schweiz will bewusst keine Tiefe, wie dies die USA mit den SOX 404 Bestrebungen vorsieht. Und doch kann man sich dem internationalen Druck nicht entziehen. Zu viel ist in der Vergangenheit unter den Titeln Bilanzbetrug, Verschleierung der Überschuldung oder Umsatzmanipulation geschehen.

Was gehört zu einem IKS? Generell ist die Ausgestaltung von der Grösse der Unternehmung, deren Komplexität sowie der Geschäftstätigkeit abhängig. Eine Bank, wie UBS oder ein Chemiekonzern wie Novartis sind anders ausgestaltet als ein Industrie- oder ein Handelsunternehmen mit mehreren Verkaufsstellen.

Die Risiken und auch das Risikomanagement beeinflusst von der Risikoneigung sind unterschiedlich von Gesellschaft zu Gesellschaft/Konzern. Gemeinsamer Bestandteil ist eine Risikoanalyse und eine Risikobeurteilung, welche ungeachtet des Revisionsumfanges im Anhang wiederzugeben ist. In einem zweiten Schritt muss das IKS ausgestaltet, schriftlich dokumentiert sowie implementiert und angewendet werden.

2. Risikoanalyse und Strategien

Ein gut funktionierendes IKS hilft dem Unternehmen die Effektivität und die Effizienz zu steigern, was Kosten reduziert und Prozesse optimiert. Zudem schützt das IKS das Vermögen und soll helfen Verstösse gegen Gesetz und Vorschriften, wenn möglich präventiv, zu vermeiden, die schliesslich Imageschäden für die Gesellschaft und strafrechtliche Konsequenzen haben können. Ein intaktes IKS sollte im Sinne jedes Unternehmens sein und nicht Selbstzweck darstellen, nur weil der gesetzliche Druck besteht.

Zuerst sind die eigentlichen Geschäftsrisiken zu definieren. Welche Risiken sind objektiv vorhanden, verhindern das Aufdecken von Fehlern und Unregelmässigkeiten, beeinträchtigen den Erfolg oder gefährden sogar die Existenz der Unternehmung. Bei Gedanken zu den Risiken sind die Chancen auch mitzubedenken, denn ohne Risiko keine Chance und vice versa. Ebenso sind auch die versteckten Risiken wie Altlasten, Datenkompatibilität, Produktehaftung, Betrug und betrügerische Möglichkeiten einzubeziehen. Ein Risikokatalog mit der Kalibrierung nach Frequenz (Häufigkeit unterteilt) und das Schadensausmass des Risikos, sei dies in finanzieller oder qualitativer Sicht, sind zu erfassen und zu beurteilen. Die beste Risikoanalyse nützt nichts, wenn die ausführenden und sicherstellenden Kontrollmechanismen, wie die Mitar-

beiter, die Aufbauorganisation und die Hilfsmittel, wie beispielsweise Weisungen, Stellenbeschreibungen, Kompetenzregelungen, die Prozesse und das EDV System nicht auf die Risiken abgestimmt sind. Ein Kontrollumfeld mit ethischen Werten und mit einem Kontrollbewusstsein muss geschaffen werden, welche durch die Führung direkt, indem die Unternehmensleitung dies vorlebt und kommuniziert, beeinflusst und gestaltet, aber nötigenfalls auch sanktioniert. Risikominimierung oder -beschränkung kann mittels Versicherungen erfolgen. Doch diese sind heutzutage nicht immer ohne Auflagen seitens der Versicherungsgesellschaft zu erlangen und bedingen wiederum ein IKS zur Sicherstellung der Auflage.

Risikoanalyse im speziellen auf die Buchführung und die finanzielle Berichterstattung bezogen, sollte sich auf die wesentlichen Jahresabschlusspositionen und die relevanten Geschäftsprozesse mit deren Risiken und entsprechenden Kontrollen beschränken. Das abzudeckende und zu testierende IKS ist eine Teilmenge des Geschäfts(risikos) mit mehr oder weniger weitgehenden Schnittstellen zu den operativen Prozessen. Zielsetzung ist es, wesentlich falsche Angaben in der Jahresrechnung zu verhindern.

Folgende Kontrollziele sind zu nennen:

- Vollständigkeit
- Echtheit
- Bewertung
- Rechte und Verpflichtungen
- Abgrenzung
- Ausweis und Offenlegung.

Die Kontrollziele sind je nach Position und Transaktion aber unterschiedlich zu gewichten.

Sehr oft wird neben den Jahresabschlusspositionen, welche in der Bilanz und der Erfolgsrechnung offensichtlich einfließen, der Ausweis und die Offenlegung von Fakten, Daten und Zusammenhängen vergessen.

Schnittstellen zu den Bereichen Beschaffung, Verkauf, Personal, Lagerhaltung, Produktion und der Informatik, welche die Buchführung mit Daten versorgen, ad-

ministrieren und verwalten, sind je nach Relevanz Bestandteile der finanziellen Berichterstattung. Nicht zu vergessen sind auch ausgelagerte Dienstleistungen, welche das Unternehmen bezieht.

3. Existenz des IKS

Was ist mit Existenz des IKS gemeint? Welche Voraussetzungen müssen gegeben sein?

Das IKS muss vorhanden und überprüfbar (dokumentiert) sein. Die Geschäftsrisiken und -tätigkeiten sind entsprechend angepasst. Die Mitarbeiter kennen das IKS und leben danach. Und last but not least, ein Kontrollbewusstsein ist im Unternehmen vorhanden.

Um all dies zu erfüllen, ist ein leistungsfähiges Kontrollumfeld nötig, welches die Grundhaltung der Organisation widerspiegelt, wie man so schön sagt, der Ton an der Spitze, die Organisations- und Führungskultur.

Der Risikobeurteilungsprozess des Unternehmens bildet die Basis für die durch die Unternehmensleitung, den VR und die Geschäftsleitung zu identifizierenden Risiken.

Alle rechnungslegungsrelevanten Informationssysteme sowie die Kommunikation werden mit der Existenzprüfung abzudecken sein. Damit sind sowohl manuelle als auch IT-gestützte Systeme angesprochen.

Welche Kontrollaktivitäten sind im Unternehmen etabliert, um den Risiken entgegen zu wirken? Wie werden die Kontrollen überwacht? Die Überwachung soll den Regelkreis schliessen und Anpassungen im IKS sicherstellen.

Für Outsourcing-Verhältnisse sind sinngemäss die gemachten IKS Aspekte anzuwenden. Es ist gut zu verstehen, dass auch die ausserbetrieblichen Tätigkeiten, welche die Buchführung massiv beeinflussen können, IKS relevant sind. Wer kennt nicht Gesellschaften, die z.B. die Personaladministration oder sogar die EDV ausgelagert haben.

4. Wo kann die ITERA Sie unterstützen?

Die Gestaltung des IKS bedarf eines ganzheitlichen betriebswirtschaftlichen Denkens und einer Erfahrung mit Einblick in die verschiedensten Konstellationen bei der Gestaltung von Prozessen und den Ausprägungen von Risiken.

Mit mehreren Jahren Erfahrung aus der Internen Revision eines Konzerns und dem Einblick in verschiedene Branchen und Unternehmen können wir Ihnen mit Rat und Tat zur Seite stehen.

Wir verfügen über das technische Rüstzeug und verlieren nicht den Sinn für die Praktikabilität und den Bezug zu den minimalen Erfordernissen und Benchmarks der Branche.

Die Ausgestaltung des IKS soll dem Unternehmen auch einen Zusatznutzen – Kosteneinsparungen, Prozessoptimierung, schnellere Berichterstattung oder höheres Vertrauen in Gesellschaft und deren Führung – bringen. Es soll kein Papiertiger sein, der nur den Revisor glücklich macht, sondern Kontrolle und Vertrauen geben.

Sei es, dass die Unternehmensziele effektiver und effizienter erfüllt werden können, und dass Sie als Unternehmensleitungsmitglied, Ihrer Verantwortung nachkommen.

Wir helfen Ihnen die Existenz des IKS aufzuzeichnen und zu dokumentieren.

Wir können Sie in der Risikoanalyse unterstützen.

Wir können auch im Vermitteln des Kontrollbewusstseins und im Ausgestalten der Schlüsselkontrollen behilflich sein. Auch können wir durch gezielte IKS-Prüfungen, welche schwerpunktmässig mit der Geschäftsleitung abgesprochen oder regelmässig von Zeit zu Zeit erfolgen, verhindern, dass das IKS-Bewusstsein einschläft.

Die rechnungslegungsrelevanten Informationssysteme können wir für Sie definieren und überprüfen. Damit Zugriffsrechte, Datenqualität und –sicherheit oder Systemänderungen nicht nur technisch abstrakte Begriffe bleiben.

Abkürzungsverzeichnis

IKS = Internes Kontrollsystem

VR = Verwaltungsrat

Benchmark = Richtgrösse respektive Vergleichsgrösse. I. d. R. Messlatte ist der Klassenbeste.

SOX 404 = Sarbanes-Oxly Act (ist ein US-Gesetz zur verbindlichen Regelung der Unternehmensberichterstattung infolge der Bilanzskandale von Unternehmen. Die Sektion 404 regelt den Jahresbericht sowie die Beurteilung der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems für die Rechnungslegung durch die Geschäftsleitung des Unternehmens und das Urteil des Wirtschaftsprüfers über diese Beurteilung).

BEEINFLUSST DIE GEFAHRENKARTE HOCHWASSER DEN WERT VON IMMOBILIEN?

Die Gefahrenkarte Hochwasser unterteilt das Siedlungsgebiet in Zonen, die bei Überschwemmungen in unterschiedlichen Stufen gefährdet sind. Die Frage stellt sich, ob auch bei einem angemessenen Versicherungsschutz und bei ausgewogenen Marktverhältnissen der Wert der Liegenschaft in einer Abhängigkeit zur Gefahrenstufe steht und gegebenenfalls berichtigt werden muss.

Gefahrenkarte Hochwasser

Als Grund- und Hauseigentümer werden Sie sich in Zukunft mit der Gefahrenkarte Hochwasser auseinandersetzen müssen, denn sie enthält Angaben darüber, ob ihre Liegenschaft in einem hochwassergefährdeten Gebiet liegt und wenn ja, in welchem Grad sie bedroht ist. Je nachdem, welche Gefahrenstufe ausgewiesen wird, beeinflusst dies den Wert dieses Gutes erheblich. Der hohe Rhythmus der Hochwasserereignisse in den vergangenen Jahren hat die Erstellung der Gefahrenkarte Hochwasser durch die öffentliche Hand wesentlich beschleunigt und es ist davon auszugehen, dass diese in wenigen Jahren flächendeckend vorliegt.

Gefahrenstufen

Im Kanton Aargau zum Beispiel umfasst das Gefahrenhinweisgebiet ungefähr 15% des Siedlungsgebietes. Aufgrund der Intensität und der Wahrscheinlichkeit eines Hochwasserereignisses werden darin unterschiedliche Gefahrenstufen ausgeschieden.

- Gelb-weiss gestreifte Gebiete weisen auf eine Restgefährdung hin.
- Gelbe Gebiete stehen für eine geringe Gefährdung.
- Blaue Gebiete bezeichnen eine mittlere Gefährdung.
- rote Gebiete signalisieren eine erhebliche Gefährdung.

Die rote Gefahrenstufe stellt im Sinne einer Ausnahme – Bauverbotszone – einen speziell zu prüfenden Fall dar und wird in diesem Aufsatz nicht weiter behandelt, ebenso die gelb-weiße Gefahrenstufe, die sich aufgrund der Restgefährdung durch ein extremes Hochwasser ergibt.

Schutzziel

Ein extremes Hochwasser mit einer Eintretenswahrscheinlichkeit von über dreihundert Jahren liegt weit über dem Schutzziel von hundert Jahren und hat in Bezug auf die Gefährdung keinen Einfluss auf den Wert einer Liegenschaft. Für diesen Fall können die Eigentümer in eigener Verantwortung Massnahmen zum Schutz ihrer Liegenschaft vorkehren.

Schutzdefizit

Liegt ein Grundstück in einer gelben oder blauen Gefahrenstufe und ist ein Schutzdefizit bei einem hundertjährigen Hochwasser ausgewiesen, müssen sich die Eigentümer aber sehr wohl und eingehend Gedanken über konkrete Massnahmen zum Schutz ihrer Liegenschaft machen.

Massnahmen

Auf Objektschutzmassnahmen können die Haus- und Grundeigentümer konkret Einfluss nehmen, nicht aber – oder nur bedingt – auf übergeordnete Massnahmen wie

- den Unterhalt der Gewässer,
- die Notfallplanung der Wehrdienste,
- die raumplanerische Umsetzung und
- die wasserbaulichen Massnahmen.

Objektschutz

In der Eigenverantwortung der Eigentümer und Bauherren liegt der objektspezifische Schutz vor Hochwasser bei bestehenden Liegenschaften und bei Neubauten. Damit beeinflussen sie wesentlich den Wert oder den Minderwert ihres Gutes. Objektschutz besteht aus einzelnen oder kombinierten



*Alfred Baumgartner
Architekt REG A/SIA*

*Beratungsstelle für
Elementarschadenver-
hütung: 056 443 20 11*

- konzeptionellen Massnahmen,
- Abdichtungsmassnahmen,
- Verstärkungsmassnahmen und
- Abschirmungsmassnahmen.

Dabei dürfte der Aufwand für den Hochwasserschutz eher vom individuellen Standort und der unmittelbaren Umgebung abhängig sein als von der Lage in der gelben oder blauen Gefahrenstufe.

Wertberichtigung

Haben sich die Eigentümer und Bauherren nicht über die Gefährdungssituation informiert oder in Kenntnis der Gefährdung Massnahmen zum Schutz ihrer Liegenschaft unterlassen, werden im Schadenfall die Sachversicherer die Eigenverantwortung ansprechen, Objektschutzmassnahmen fordern und Deckungsausschlüsse prüfen. Konkret heisst dies, dass aufgrund der potentiellen Überschwemmungsgefahr und der fehlenden Schutzmassnahmen Deckungslücken im Versicherungsschutz entstehen können. Zusammen mit den Unannehmlichkeiten im Schadenfall beeinflusst dieser Sachverhalt den Wert der Immobilien erheblich.

Vorsorge

In Bezug auf ein einzelnes Objekt kann dieser Situation mit einem strukturierten Vorgehen begegnet werden. Dabei ist das Vorhandensein der Gefahrenkarte und die Klärung der Lage innerhalb der Gefahrenstufe von entscheidender Bedeutung. Hinweise auf eine Gefährdung können auch aus vergangenen Schadenergebnissen abgeleitet werden. Konzepte zum Hochwasserschutz erarbeiten unabhängige Beratungsstellen, die Tauglichkeit der Massnahmen prüfen Fachstellen und Experten. Die Baubewilligungsbehörde wird Hochwasserschutznachweise einfordern. Beiträge bei der Realisierung der Massnahmen leisten gegebenenfalls die Sachversicherer oder können bei Elementarschadenfonds beantragt werden.

Fazit

Der Minderwert einer Liegenschaft in der gelben oder blauen Gefahrenstufe liegt im Bereich der Kosten für die Realisierung von Massnahmen zum Schutz des Objektes vor einem hundertjährigen Hochwasser. Damit

es nicht dazu kommt, sind rechtzeitig geeignete Massnahmen zu treffen, denn im Schadenfall müssen auch die Umtriebe wertmässig erfasst werden und der ideelle Wertverlust im Hinblick auf ein weiteres Schadenereignis berücksichtigt werden.

Mit geeigneten Schutzmassnahmen kann die Gefahrenkarte Hochwasser umgesetzt und der Marktwert der Liegenschaft langfristig gesichert werden. Lassen Sie sich dabei durch eine Fachperson kompetent beraten.

REVISION, LÄSTIGE PFLICHT ODER NUTZEN FÜR DIE UNTERNEHMUNG?

Dem modernen Unternehmer ist klar: Die Führung einer Finanzbuchhaltung ist nicht bloss lästige Pflicht um die geschuldeten Steuern zu berechnen, sondern die Grundlage zur Rechnungslegung: ein Führungsinstrument.

Ebenso wenig eine lästige Pflicht ist die Revision der Bücher. Sie ist Teil einer verantwortungsbewussten Betriebsführung. Zum Beispiel als Signal an die Mitarbeiter, dass eine im Rechtskleid einer AG oder GmbH geführte Firma nicht faktisch identisch ist mit dem Hosensack des Eigentümers, sondern dass diese Firma auch eine Verantwortung gegenüber Dritten hat. Dabei geht es nicht nur um die Lieferanten im Falle einer Zahlungsunfähigkeit, sondern ganz generell um eine gesellschaftliche Verantwortung des Unternehmers.

Das KMU Portal des Bundes vertritt z.B. die Ansicht, dass eine freiwillige Rechnungsprüfung Sinn mache, weil eine unabhängige Überprüfung der Arbeit des Treuhänderunternehmens die Gefahr von systematischen Fehlern vermindere. Diese könnten sich sonst über die Jahre hinweg fatal auswirken, z.B. im Falle einer Revision durch AHV oder MWST.



Sikander von Bhicknapahari
lic.iur. / dipl. Experte
in Rechnungslegung
und Controlling

1. Einsparungen ohne Revisionsstelle?

Das revidierte Gesetz ermöglicht Organisationen mit einem Personalbestand von weniger als 10 Mitarbeitern, auf eine Revisionsstelle zu verzichten. Kurzfristig gedacht und auf den ersten Blick ein Sparpotential.

Aus Sicht von Marktteilnehmern verliert jedoch eine Firma, deren Haftung sich lediglich auf das Eigenkapital der Firma beschränkt, ohne Revisionsstelle an Kreditwürdigkeit. Banken, Vermieter oder Lieferanten von Waren entnehmen dem Handelsregister, dass es sich bei ihrem Geschäftspartner um eine Gesellschaft handelt, die ihre Haftung auf ein Minimum beschränkt, und dies ohne zumindest einmal im Jahr einem unabhängigen Dritten gegenüber Rechenschaft abzulegen. Weshalb firmiert eine solche Gesellschaft nicht als Einzelfirma oder Kollektivgesellschaft?

Der Verlust an Vertrauen kann sich z.B. bei neuen Geschäftsbeziehungen zeigen. Sei es, dass anfänglich nur gegen Vorauszahlung geliefert wird oder ein Vermieter ein höheres Depot oder eine zusätzliche Sicherheit wünscht, sei es, dass potentielle Kunden an der Seriosität zweifeln. Der kurzfristige Vorteil der eingesparten Revisionskosten würde so innert Kürze dahinfliegen.

2. Zukünftige Entwicklung I

Wie werden sich Banken oder andere Kapitalgeber bei Vorlage von ungeprüften Zahlen verhalten, falls eine Unternehmung wachsen möchte und deshalb auf Mit-

tel in Form von Fremd- oder zusätzlichem Eigenkapital angewiesen ist?

Wie hoch sind die Kosten, um

- kurzfristig eine Generalversammlung einzuberufen,
- eine von den Aktionären zu wählende Revisionsstelle im Handelsregister einzutragen,
- möglichst schnell einen Revisionsbericht (mit Vorjahresvergleich) ohne Einschränkungen zu erhalten?

Welches wären die Folgen, wenn sich erst jetzt zeigen würde, dass seit längerem Mängel im Abschluss vorhanden waren?

Die Praxis zeigt, dass die Aufzeichnung der Entwicklung der stillen Reserven häufig vernachlässigt wird, sobald keinem Dritten Rechenschaft abgelegt werden muss. Falls mit einer Nettoauflösung von stillen Reserven das Ergebnis beschönigt wurde, müsste dies im Anhang ausgewiesen werden. Wer dies vernachlässigt und erst bei einer Revision feststellt, dass die bisherigen Angaben im Anhang unvollständig waren, verliert bei Kapitalgebern und Aktionären an Glaubwürdigkeit.

Das Risiko, einer nicht transparent rapportierenden Firma Geld zur Verfügung zu stellen, wird sich im Zinssatz niederschlagen. Die Einsparung der Revisions-

■ kosten könnte sich in langfristig höheren Finanzierungskosten auswirken.

Ist der Personalbestand einer Unternehmung nahe bei umgerechnet 10 Vollzeitstellen, lohnt sich die kurzfristige Einsparung der Revisionskosten ebenfalls kaum. Die Kosten für die Änderung der Statuten, Generalversammlung sowie Änderung des Eintrages im Handelsregister lohnen sich kaum, wenn bereits zwei Jahre später der Anzahl Angestellten wegen eine Revisionsstelle gewählt werden muss. Die Einarbeitung der Revisionsstelle, wie auch die administrativen Umtriebe, dürften die Einsparung schnell dahinfliegen lassen.

3. Zukünftige Entwicklung II

Die Neuerungen im Gesetz bringen auch bei der Revision von Kleinunternehmen eine erhöhte Sensibilisierung beim Thema Internes Kontrollsystem (IKS) mit sich. Es werden neu vom Verwaltungsrat im Anhang (der auch revidiert werden muss) Ausführungen über die Risikobeurteilung verlangt. Die Berichterstattung zum Jahresende ist somit nicht mehr nur Geschichtsschreibung, sondern auch eine Bestätigung, dass ein Blick in die Zukunft erfolgt.

Die Revisionsstelle als unabhängige Instanz wird so zum Sparringspartner der Geschäftsleitung die dafür sorgt, dass keine Betriebsblindheit eintritt. Und zum Garanten, dass der Unternehmer wegen der jährlichen Prüfung die Gedanken über die Zukunft der Unternehmen nicht einfach nur als eine einmal im Jahr vorzunehmende Anmerkung im Anhang empfindet, sondern auch im ureigensten Interesse der Unternehmung sich regelmässig Gedanken darüber macht und schriftlich festhält.

Zudem wird die gemäss Gesetz von börsenkotierten Unternehmen verlangte «Corporate Governance», eine Pflicht zu Transparenz und «Checks and Balances», wird je länger je mehr auch als Selbstverständlichkeit beim KMU betrachtet werden. Eine Überprüfung der Geschäftsbücher durch eine unabhängige Stelle trägt dem Rechnung.

Die Kosten der Revision können deshalb auch als Investition in die Zukunft des Unternehmens betrachtet werden.

4. Zukünftige Entwicklung III

Neuerungen bei Buchführungsvorschriften und der Rechnungslegung sind einer Revisionsstelle bekannt, da deren Mitarbeiter verpflichtet sind, sich regelmässig weiterzubilden. Ein Kleinunternehmen welches seine Bücher nicht durch einen qualifizierten externen Dritten prüfen lässt läuft in Gefahr, die Bücher mangels spezifischem Fachwissen nicht mehr ordnungsgemäss zu führen. Nicht ordnungsgemäss geführte Geschäftsbücher können zu teuren Ermesseneinschätzungen durch die Steuerbehörden führen.

Welcher Vorkehrungen es mit Blick auf die aktuellen Neuerungen bedarf, wird im nachfolgenden Artikel beschrieben.

■ Abkürzungsverzeichnis

■ «Checks and Balances» handelt von gegenseitiger Kontrolle der Organe innerhalb einer Unternehmung, Gewaltentrennung.

■ Literaturverzeichnis

■ Zum Thema Corporate Governance siehe:
http://www.swx.com/admission/being_public/governance_de.html

NEUE UND ÜBERARBEITETE GESETZE: WAS MÜSSEN SIE RECHTZEITIG AN DIE HAND NEHMEN?

Am 1.9.2007 ist das Bundesgesetz über die Zulassung und Beaufsichtigung der Revisorinnen und Revisoren (RAG) und die Verordnung dazu in Kraft gesetzt worden. Ein weiterer Schritt folgt am 1.1.2008 mit der Ergänzung zum Aktien- und GmbH-Recht, das auf die neuen Erfordernisse der Revisionspflicht im Gesellschaftsrecht angepasst wird. Kurz zusammengefasst sind fast alle Gesellschaftsformen, neu auch diejenigen, welche bisher keine Revision von Gesetzes wegen brauchten, von den veränderten gesetzlichen Anforderungen betroffen.

Weitere Neuerungen in den Rechnungslegungsvorschriften des Obligationenrechts sind bereits in Planung. Zum Beispiel soll in Zukunft ein rechtsformübergreifendes Gesetz keinen Unterschied mehr vornehmen zwischen der Buchführung einer Aktiengesellschaft und derjenigen einer Einzelfirma.

Welche Aufgaben bringen die aktuellen Neuerungen für die Verantwortlichen in der Unternehmensleitung mit sich?



*Ursula Weber Mayr
lic. rer. pol.,
dipl. Wirtschaftsprüferin*

1. Vorabklärungen

Zuerst ist abzuklären, welche Revision für das Unternehmen geeignet erscheint. Ist es die eingeschränkte oder die ordentliche Revision? Welche Ansichten hegen die Eigentümer und die Minderheitsaktionäre bezüglich Revision?

Generell wurden die Kriterien Bilanzsumme MCHF 10, Umsatz MCHF 20 und 50 Vollzeitstellen festgelegt, davon müssen zwei Kriterien auf zwei aufeinanderfolgenden Jahren erfüllt werden, damit eine ordentliche Revision zum Tragen kommt.

Ist das Unternehmen fremdfinanziert, sind andere Gläubigerinteressen mitzubedenken. Es lohnt sich, die Interessen der Finanzgeber im Vorfeld abzuklären.

Ein klärendes Gespräch mit beispielsweise der Bank kann Aufschluss über deren interne Anforderungen der Kreditvergabe geben. Die Bedeutung eines durch eine unabhängige, staatliche beaufsichtigte Stelle revidierten Jahresabschlusses kann für die Beurteilung der Kreditfähigkeit eines Unternehmens wichtig werden und spiegelt sich im Kreditrating wider.

Ebenso sollten auch strategische Überlegungen miteinbezogen werden, falls Geldgeber in der Zukunft gesucht werden sollen. Zu beachten ist, dass beim Wechsel des Revisionsumfangs Vergleichszahlenmaterial

des Vorjahres in den Jahresrechnungen geprüft sein muss, was zeitlich und organisatorisch mit den internen Strukturen abzustimmen ist.

Stiftungen, mit Ausnahme der Familienstiftungen und der kirchlichen Stiftungen, sind verpflichtet eine Revisionsstelle zu haben. Für Befreiungen der Revisionspflicht sind die Bedingungen durch den Bundesrat und zudem der Aufsichtsbehörde als Stakeholder mitzubedenken. Eine vorzeitige Abklärung hilft vermeiden, dass später unter Zeitdruck die Weichen falsch gestellt werden.

2. Unterlagen und Behörden

Die Umstellung des Revisionsauftrags beinhaltet gegebenenfalls eine Änderung der Statuten und die Anmeldung der Änderung beim Handelsregisteramt. Der richtige Zeitpunkt ist hier entscheidend, da Revisionen für das Geschäftsjahr 2007 noch nach altem Recht erfolgen. Deshalb sei gewarnt vor einer zu schnellen Löschung der Revisionsstelle. Dies kann plötzlich ungeahnte Hektik und Folgen (sowie Kosten) auslösen.

Welche Unterlagen sollten Sie hinsichtlich Gesetzesänderungen überarbeiten?

Wir empfehlen Ihnen mit Bezug auf publikationspflichtige Themen folgendes vorzutreffen:

- Änderung der Statuten und Reglemente mit Bezug auf Formulierungen über die Revisionspflicht
- Auswahl (Offerten) und Wahl einer neuen Revisionsstelle und Eintrag ins Handelsregister
- Kapitalanpassungen / Kapitalherabsetzungen bei GmbH's mit Partizipationsscheinen oder eigenen Stammanteilen
- Änderung der Stiftungsurkunde
- Bei Stiftungen Handelsregistereintrag aller Mitglieder des Stiftungsrates, nicht nur die Vertretungsberechtigten
- Gesuch um Befreiungspflicht bei der Aufsichtsbehörde
- Termine für Beurkundung / Beglaubigung Notar rechtzeitig anmelden

Im Zusammenhang mit der Rechnungslegung sind folgende zwei Themen besonders zu beachten:

- Neu wird im Anhang eine Risikobeurteilung verlangt, d.h. dass dokumentiert werden muss, wie sich die Geschäftsleitung über das Jahr hinweg mit den Risiken der Unternehmung auseinandergesetzt hat.
- Die Stakeholders sind mit der Gesetzesänderung auf das Thema IKS sensibilisiert worden. Egal, ob dies nun in einem Unternehmen bei der Revision geprüft werden muss oder nicht, ist hier mit Fragen zu rechnen.

Gerne hilft ITERA Ihnen bei den Entscheidungen betreffend Rechnungslegung und der Betriebsorganisation sowie bei der Implementierung. Eine vorzeitige Planung dieser Dinge lohnt sich auf jeden Fall.

■ **Abkürzungsverzeichnis**

- Stakeholder = Interessenvertreter, Geschäftsinteressent, Anspruchsberechtigter

VERLUSTVERRECHNUNG – EIN STEUERPLANUNGSINSTRUMENT

Die Erhöhung bzw. die Erhaltung der Unternehmenssubstanz gehört zu den zentralen Aufgaben einer Unternehmensleitung. Oft wird dieses Ziel nicht erreicht. Man ist bestrebt Verluste zu vermeiden. Mit entsprechenden Massnahmen will man dann die Basis legen für zukünftige Gewinne. Dabei stellt sich immer wieder die Frage, wie entstandene Verluste steuerlich optimal genutzt werden können.

Im Schweizer Steuerrecht werden Gewinne im Zeitpunkt ihrer Entstehung besteuert. Verluste hingegen, werden auf die nächsten Perioden vorgetragen. Diese Regelung führt zum Prinzip der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Verluste, welche zur Verminderung der Substanz geführt haben, können mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden, sodass die verlorene Substanz wiederhergestellt werden kann.

1. Verrechnungsperiode von sieben Jahren

Das Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer und das Steuerharmonisierungsgesetz vereinheitlicht heute die Verlustverrechnung und regelt diese im Detail. Die Verlustverrechnungsperiode wurde auf die sieben der Steuerperiode vorangegangenen Steuerjahre festgelegt. Die Verluste sind in der Reihenfolge ihrer Entstehung mit Gewinnen zu verrechnen. Dabei hat der Steuerpflichtige keine Wahl, wann, ob und wie viel der aufgelaufenen Verluste mit Gewinnen verrechnet werden darf. Kann ein Verlust nicht innerhalb der Verlustverrechnungsperiode von sieben Jahren mit Gewinnen verrechnet werden, so entfällt dieser Verlust und das Unternehmen wird überbesteuert, was dem Grundsatz der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit widerspricht.

In ausländischen Steuergesetzen wird zum Teil von einer zeitlichen Beschränkung abgesehen oder von einer zeitlichen längeren Periode ausgegangen. Einige Staaten kennen sogar den Verlustrücktrag, d.h. die Möglichkeit, Verluste mit den in den Vorjahren realisierten Gewinnen zu verrechnen. Die Revision der bereits rechtskräftigen Veranlagungen ist jedoch mit einem administrativen Mehraufwand verbunden.

2. Wo liegt der Handlungsspielraum?

In einigen Ländern ermöglicht die bekannte Konzernbetrachtung die Verluste mit Gewinnen anderer Konzerngesellschaften im gleichen Land zu verrechnen. In der Schweiz kann eine Schweizer Gesellschaft ihre Verluste nur mit ihren eigenen Gewinnen verrechnen, da das Schweizer Steuerrecht die Konzernbesteuerung nicht kennt. Die Schweizer Steuergesetze bieten je-

doch ebenfalls einige Handlungsspielräume. Im Sanierungsfall zum Beispiel, wird von einer Befristung des Verlustvortrages abgewichen. Die echten Sanierungsgewinne (Zuschüsse von Dritten) können mit allen angefallenen Verlusten verrechnet werden. Voraussetzung ist, dass die Sanierung einer Unterbilanz beseitigt und dass die Verluste nicht bereits früher verrechnet worden sind. Hingegen sind unechte Sanierungsgewinne (Zuschüsse von Eigentümern) nicht verrechenbar, weil sie steuerlich nicht erfolgswirksam sind.

Bei Fusionen besteht die Möglichkeit, noch nicht verrechnete Verluste auf das übernehmende Unternehmen zu übertragen. Dies auch bei Fusionen über die Kantongrenze hinaus. Erfolgt hingegen eine länderübergreifende Reorganisation wie zum Beispiel ein Wegzug aus der Schweiz, so können Verluste wegen der fehlenden Steuerpflicht in der Schweiz nicht mehr geltend gemacht werden. Verlustvorträge gehen unter Umständen nicht verloren, wenn nach der Reorganisation die Steuerpflicht weiterhin in der Schweiz besteht. Dies könnte dann der Fall sein, wenn die ausländische Gesellschaft die Schweizer Gesellschaft absorbiert und anschliessend in der Schweiz eine Betriebsstätte weiterführt. In diesem Falle können die Verlustvorträge auf die Betriebsstätte übertragen werden.

Eine Reorganisation bedeutet nicht immer dass Verlustvorträge weiter bestehen, sondern es sind diverse Einschränkungen zu beachten. Erfolgt mit der Reorganisation ein Statuswechsel (Gewährung oder Aberkennung eines Steuerprivilegs), fallen die noch vorhandenen Verlustvorträge mindestens teilweise weg. Im



*Giuliano Filippone
dipl. Betriebsökonom FH,
dipl. Steuerexperte,
Leiter Steuerbereich
der ITERA Gruppe
Sitzleiter Basel*

■ Weiteren kann eine Verlustverrechnung infolge einer Steuerumgehung ausgeschlossen werden, wenn die Geschäftstätigkeit der übernommenen Gesellschaft kurz nach der Übernahme eingestellt wird oder wenn das übernommene Unternehmen bereits vor der Fusion faktisch liquidiert wurde. Der Mantelhandel (Verkauf einer Gesellschaft ohne operative Tätigkeit) hingegen führt zum Verfall der Verlustvträge.

3. Die Verlustverrechnung als Planungsinstrument

Kann ein Unternehmen nicht in die Gewinnzone geführt werden, können neue, gewinnbringende Betriebe in dieses Unternehmen eingebracht werden, was grundsätzlich nicht zu einer Einschränkung des Verlustvortrages führt. Vorsicht ist bei einer solchen Transaktion jedoch geboten. Unter Umständen wird die Steuerverwaltung darauf bestehen, dass durch die Übertragung von Betriebsteilen von dem einen auf das andere Unternehmen Goodwill realisiert und besteuert wird.

Verluste dürfen im Weiteren auch mit ausserordentlichen Einkünften verrechnet werden. Dividendenerträge oder Kapitalgewinne auf Beteiligungen taugen aber selten für die Verlustverrechnung, da diese möglicherweise nicht besteuert werden.

Die Schweizer Steuergesetze bieten mit einer siebenjährigen Verlustverrechnungsperiode, der Flexibilität der Verlustübertragung über die Kantonsgrenze hinaus und bei Reorganisationen eine umfassende Verlustverrechnungsmöglichkeit. Es liegt aber an den Unternehmen und dessen Leitung, diese Möglichkeit steuerlich optimal zu nutzen.

IT-SICHERHEIT – UNVERZICHTBAR

Wie wichtig die Informatik für ein Unternehmen ist wird oftmals erst festgestellt, wenn die IT nicht mehr verfügbar ist. Dieser Artikel soll aufzeigen, was IT-Sicherheit überhaupt ist und wie Gefährdungen erkannt und eliminiert werden können.

text1. IT-Sicherheit – Was ist das?

Sicherheit in der Informatik wird heute oftmals gleichgesetzt mit der Bekämpfung von Viren und Trojanern auf Servern und Arbeitsstationen. IT-Sicherheit umfasst aber ein viel breiteres Spektrum als allgemein bekannt oder bewusst ist. Die IT-Sicherheit hat zum Ziel, die Vertraulichkeit, die Verfügbarkeit, die Integrität und die Verbindlichkeit der gespeicherten Daten und Informationen zu gewährleisten.

Die Hochwasserereignisse der letzten Jahre haben gezeigt, dass sich IT-Sicherheit auch auf andere Bereiche als rein informatikbezogene Aspekte bezieht. Welcher finanzielle Schaden entsteht für ein Unternehmen, wenn bei einem Hochwasser der Serverraum überflutet wird und somit die Informatik für Tage oder gar Wochen still steht? Die IT-Sicherheit geht der Frage nach, wie können Gefährdungen erkannt und eliminiert bzw. zumindest die Folgen so minimiert werden, dass kein existenzbedrohender Schaden entsteht.

2. Gefährdungen

Die IT-Sicherheit beschränkt sich nicht nur auf Hard- und Software. Generell können die Gefährdungen in fünf Kategorien unterteilt werden:

- Menschliche Fehlhandlungen
- Vorsätzliche Handlungen
- Technisches Versagen
- Höhere Gewalt
- Organisatorische Mängel

3. Gefährdungen durch menschliche Fehlhandlungen

Die Hauptursache für menschliche Fehlhandlungen sind vor allem Unwissenheit und zu grosse Komplexität. Beispiele menschlicher Fehlhandlungen:

- Fahrlässige Zerstörung von Geräten und Dateien
- Nichtbeachtung von IT-Sicherheitsmassnahmen
- Gefährdung durch Reinigungs- und Fremdpersonal
- Unbeabsichtigte Datenmanipulation
- Server im laufenden Betrieb ausschalten
- Konfigurations- oder Bedienungsfehler
- Sorglosigkeit im Umgang mit Informationen

Um diesen Gefährdungen vorzubeugen stehen folgende Massnahmen im Vordergrund:

- Schulung (Sicherheit beginnt im Kopf)
- Sichere Applikationsfunktionen zur Verhinderung von Fehlmanipulationen
- Vertretungsregelungen

4. Gefährdungen durch vorsätzliche Handlungen

Die vorsätzlichen Handlungen beinhalten das bewusste Zuführen von Schaden an einem System. Unter System wird nicht nur ein IT-System verstanden, sondern die gesamte IT-Infrastruktur. Beispiele vorsätzlicher Handlungen:

- Manipulation an Daten oder Software
- Unbefugtes Eindringen in Gebäude
- Diebstahl
- Vandalismus
- Neugierige Mitarbeiter
- Erlangen und Missbrauch von Benutzerrechten
- Computer-Viren
- Sabotage an Netzwerkverkabelungen
- Unberechtigtes Kopieren von Datenträgern



*Rolf Maurer
Fachausweis Führungspersonal Finanzverwalter
Gemeinden
Fachmann im Finanz-
und Rechnungswesen
mit eidg. Fachausweis
Informatiker
mit eidg. Fachausweis*

■ Mögliche Gegenmassnahmen sind:

- Physische Zutrittskontrollen
- Zugangskontrollen (Passwörter, Benutzerberechtigungen)
- Netzwerksicherheit (Firewall, Verschlüsselung)
- Systemsicherheit

5. Gefährdungen durch technisches Versagen

Unter technischem Versagen werden Gefährdungen zusammengefasst, die mit dem unerwarteten Ausfall eines gesamten Systems oder einzelner Komponenten im Zusammenhang stehen. Mögliche Gefährdungen sind:

- Ausfall der Stromversorgung
- Defekte Datenträger
- Software-Schwachstellen oder Softwarefehler
- Ausfall von Systemkomponenten
- Software-Konzeptionsfehler

Mögliche Massnahmen sind:

- Redundanzen
- Wartungsverträge
- Notfallkonzepte

6. Gefährdungen durch höhere Gewalt

Die höhere Gewalt umfasst alle Gefährdungen, die nicht oder nur bedingt beeinflusst werden können, insbesondere Umwelteinflüsse. Mögliche Gefährdungen sind:

- Blitz
- Feuer
- Sturm
- Wasser
- Kabelbrand
- Staub, Verschmutzung
- Datenverlust durch starke Magnetfelder

In den meisten Fällen müssen Massnahmen im Infrastrukturbereich vorgenommen werden:

- Unterbrechungsfreie Stromversorgung
- Brandschutzeinrichtungen (inkl. Alarmierung)
- Klimaeinrichtungen
- Verlegung Serverraum

7. Gefährdungen durch organisatorische Mängel

Wenn Tätigkeiten oder Aufgaben in einem Unternehmen zu verrichten sind, diese aber keiner Organisation zugeordnet sind, spricht man von organisatorischen Mängeln. Dies gilt auch für Aufgaben und Tätigkeiten, die zwar definiert sind, aber nicht wahrgenommen werden. Mögliche Gefährdungen sind somit:

- Unzureichende Kenntnisse über Regelungen
- Fehlende oder unzureichende Wartung
- Fehlende Auswertung von Protokolldateien
- Fehlende oder unzureichende Dokumentation
- Unzureichende Kontrolle der IT-Sicherheitsmassnahmen
- Unkontrollierter Einsatz von Betriebsmitteln

Mögliche Massnahmen, um die Gefährdungen zu beseitigen oder zu minimieren, sind:

- Konzepte
- Zuordnen von Aufgaben und Verantwortlichkeiten
- Weisungen
- Schaffen von neuen Stellen und Funktionen innerhalb einer Organisation

8. Zuständigkeiten

In jedem Unternehmen, in dem Informatikmittel zum Einsatz kommen, können Risiken der obgenannten Kategorien auftreten. Damit diese Risiken erkannt und eliminiert werden können muss von der Unternehmensführung eine zuständige Person bestimmt werden. Erkennen Sie, dass IT-Sicherheit nicht eine banale und lästige Angelegenheit ist. Die Gewährleistung der

IT-Sicherheit ist eine Aufgabe, die ebenso von der Unternehmensführung wahrgenommen werden muss.

9. Das Erkennen von Risiken (Sicherheitsanalyse)

Um nun Risiken im eigenen Unternehmen erkennen zu können muss zuerst anhand der Gefährdungskataloge die aktuelle Situation analysiert werden. Risiken sind schriftlich festzuhalten, mit einer Risikoeinstufung zu versehen (gering, mittel, hoch, kritisch) und notwendigen Massnahmen aufzulisten (Sicherheitskonzept). Bei gering eingestuften Risiken ist zu prüfen, ob überhaupt Massnahmen notwendig sind, da schlussendlich auch der Geldmitteleinsatz zu rechtfertigen ist. Risiken mit der Risikoeinschätzung mittel oder höher müssen unbedingt angegangen werden.

Beim Erkennen von Risiken ist die Erfahrung sehr viel wert. Mögliche Gefährdungen sind im Grundschutzhandbuch des deutschen Bundesamtes für Informatik BSI aufgeführt. Dieses Grundschutzhandbuch kann von der Website des BSI (www.bsi.de) heruntergeladen werden. In diesem Grundschutzhandbuch sind die Risiken sowie die einzuleitenden Massnahmen nach den oben aufgeführten Kategorien aufgelistet, wobei jedoch darauf hingewiesen werden muss, dass Spezialfälle (spezielle Soft- oder Hardware) nicht darin enthalten sein können. Beim Erkennen von Risiken ist auch Phantasie gefragt.

10. Risiken beseitigen und minimieren

Mit dem Erstellen der Sicherheitsanalyse ist die Arbeit längst nicht beendet. Die Risiken müssen nun beseitigt oder minimiert werden. Risiken können zum Teil ohne grösseren finanziellen Aufwand beseitigt werden (beispielsweise Anschaffung einer unterbrechungsfreien Stromversorgung USV für den Server). Andere Risiken erfordern einen erheblichen finanziellen Aufwand (beispielsweise Verlegung des Serverraumes). Kosten, die im Moment vom Management als hoch eingestuft werden, erweisen sich aber im Schadenfall als gering. Das Wiederherstellen von Daten und Informatikmitteln nach einem Schadenfall, verbunden mit dem Produktionsausfall und dem Imageverlust, verursacht oftmals höhere Kosten.

11. Schlussfolgerung

IT-Sicherheit ist für ein Unternehmen sehr wichtig. Die Sicherheitsanalyse ist ein Auseinandersetzen mit der gegenwärtigen Situation. IT-Risiken erkennen und beseitigen bzw. minimieren ist für ein Unternehmen äusserst wichtig. Die Überprüfung muss periodisch vorgenommen werden. Die Informatikwelt ändert sich laufend, entsprechend ändern sich auch die Gefährdungen. Die Unternehmensführung muss sich bewusst sein, dass der Einsatz von Informatikmitteln mit Risiken verbunden ist und entsprechende Geldmittel zur Beseitigung bzw. Minimierung der Risiken notwendig ist.

Literaturverzeichnis

Website Bundesamt für Informatik
<http://www.bsi.de>

IMPRESSUM

Herausgeber: **ITERA-Gruppe**

www.itera.ch

Adressen:

ITERA Aarau

Neugutstrasse 4
5001 Aarau
Telefon 062 836 20 00
Telefax 062 836 20 01

ITERA Baden

Weite Gasse 14
5401 Baden
Telefon 056 484 80 10
Telefax 056 484 80 11

ITERA Basel

Elisabethenanlage 25
4051 Basel
Telefon 061 206 80 00
Telefax 061 206 80 01

ITERA Oftringen

Luzernerstrasse 8
4665 Oftringen
Telefon 062 788 20 00
Telefax 062 788 20 01

ITERA Zug

Industriestrasse 13 C
6304 Zug
Telefon 041 726 05 25
Telefax 041 726 05 21

ITERA Zürich

Bahnhofplatz 4
8001 Zürich
Telefon 044 213 20 10
Telefax 044 213 20 11

info@itera.ch
www.itera.ch

Dienstleistungen:

ITERA Controlling & Informatik AG

- Externe Buchhalter/Controller
- Controllingorganisation
- Planungs- und Budgetrechnungen
- Kalkulations- sowie Kosten- und Leistungsrechnungssysteme
- Buchführung
- IT-Services
- Hard- und Software

ITERA Immobilien AG

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

ITERA Treuhand & Steuer AG

- Gründung, Umstrukturierung, Sanierung, Liquidation
- Expertisen und Gutachten
- Steuern und Sozialversicherungen
- Liquidität, Finanzierung, Investition, Rentabilität
- Unternehmensnachfolge
- Unternehmensbewertung
- Handelsrecht, Gesellschaftsrecht, Erbrecht
- Persönliche Finanzplanung
- Personalarbeit
- Treuhand

ITERA Wirtschaftsprüfung AG

- Gesetzliche Prüfungen
- Statutarische oder freiwillige Prüfungen
- Konzernprüfungen
- Stiftungsprüfungen
- Due Diligence bei M&A
- MWST-Prüfungen