

# truvag info

**Optimale Immobilien-  
Performance dank  
aktiver Bewirtschaftung**

**Kurzinfos zu MWST-  
und Steuerfragen**

## Optimale Immobilien-Performance dank aktiver Bewirtschaftung



**Toni Bättig**  
dipl. Immobilien-  
Treuhandler  
Immobilien-Bewerter  
mit eidg. Fachausweis  
Schätzungsexperte  
SEK/SVIT  
Truvag Sursee

Immobilien haben sich in der Schweiz schon seit jeher als eigene Anlagekategorie etabliert und erweisen sich gerade in wirtschaftlich turbulenten Zeiten als krisenresistent. Die Nachfrage nach direkten Immobilienanlagen ist deshalb merklich gestiegen. Dies betrifft insbesondere auch private Anleger, welche aufgrund einer Neubeurteilung ihrer Anlagerisiken wieder vermehrt Direktanlagen in Immobilien ins Auge fassen. Wertsicherung und Wertsteigerung sind neben einer guten Rendite die Hauptziele eines Immobilien-Investments.

### **Zusammenarbeit mit ausgewiesenen Fachleuten**

Während bei Aktienanlagen das Vertrauen in die Vermögensverwaltung eine grosse Rolle spielt, bildet bei Immobilien die Wahl der

richtigen Bewirtschaftungsfirma einen zentralen Faktor für den künftigen Erfolg.

Zweifelsohne stellt die Bewirtschaftung von Immobilien einen Kostenfaktor dar und man könnte aufgrund der Vielfalt von Anbietern annehmen, dass die Leistung jederzeit beliebig austauschbar ist. Hier ist aber Vorsicht geboten! Es stellt sich nicht nur die Frage nach dem Preis, sondern auch nach der erbrachten Leistung. Die professionelle und damit auch vorausschauende Bewirtschaftung bildet die zentrale Grundlage für eine optimale Immobilien-Performance.

### **Wertschöpfung durch aktive Steuerung**

Würde man eine Immobilie als Unternehmung betrachten, entspräche die Bewirtschaftung der Geschäftsführung bzw. dem Management. Die zentrale Bedeutung des Managements einer Unternehmung ist für alle nachvollziehbar, wird doch gerade durch kluges und weitsichtiges Handeln des Managements die Wertschöpfung und damit der Unternehmenserfolg gesteuert.

Der langfristige Erfolg einer Immobilieninvestition hängt von verschiedenen Faktoren ab. Entscheidend ist vorab die



**Stephan Müller**  
Immobilien-  
Bewirtschaftler  
mit eidg. Fachausweis  
Truvag Sursee

Lage bzw. das Umfeld der Immobilie. Standortqualität entsteht aber nicht einfach von selbst, sondern kann – mindestens teilweise – geschaffen werden. So gehört eine aktive Rolle beim Standortmanagement zur Kernaufgabe des Immobilien-Eigentümers und des beauftragten Immobilien-Bewirtschafters. Durch fundierte Markt- und Standortkenntnisse sowie gute Beziehungen zu Nachbarn und zur öffentlichen Hand, kann das Image eines Standortes aktiv gepflegt werden. Die Nähe des Immobilien-Bewirtschafters zum Standort stellt somit einen klaren Vorteil dar.

### Rendite ist kein Zufallsprodukt

Immobilien erfordern in allen Bereichen während ihrer gesamten Nutzungsdauer fachliches Know-how. Sei dies im Zeitpunkt der Investitionsentscheidung beim Kauf oder Bau und auch bei der späteren Nutzung im Rahmen von periodischen Renovierungen oder einer gänzlichen Neuausrichtung als Reaktion auf veränderte Marktverhältnisse.

Baurechtliche, mietrechtliche, steuerrechtliche und betriebswirtschaftliche Fragen müssen beantwortet werden können. Immobilien-Bewirtschaftler mit entsprechendem Know-how geniessen hier einen klaren Vorteil, denn nur durch eine entsprechend hohe Bündelung von Fachkompetenz kann der Informations- und Zeitverlust vermieden werden. Dazu kommt, dass Profis die Bedürfnisse der Kunden unabhängig davon kennen, ob es sich um private oder institutionelle bzw. börsenkotierte Eigentümer handelt.

### Immobilien-Bewirtschaftung als entscheidender Beitrag zum Erfolg eines Investments

Der Immobilien-Bewirtschaftler hat die ihm anvertraute Liegenschaft so zu betreuen, als wenn es seine eigene wäre. Dabei ist die Immobilie analog einer Unternehmung als Ganzes zu betrachten. Die Betreuung hat somit von A bis Z, also von der ersten Stunde im Vorfeld von Erst- und Wiedervermietung über das Mietzinsinkasso, die Hauswartung bis zum Projektmanagement für Renovierungen zu erfolgen. Mitdenkende, beratende, steuernde und proaktive Bewirtschaftung im Rahmen einer ganzheitlichen Betrachtung und Analyse der Immobilie sind gefragt.

Unsere Immobilien-Bewirtschaftler sind fundiert ausgebildet. Sie kennen die gesetzlichen Grundlagen, aber auch die möglichen Risiken bestens. Die interne Vernetzung mit allen weiteren Truvag-Dienstleistungen im Bereich steuerrechtlicher, bau- und planungsrechtlicher sowie betriebswirtschaftlicher Fragestellungen, gepaart mit besten Marktkenntnissen und guten Beziehungen zu lokalen Stel-

len, bilden die Grundlage für eine professionelle und effiziente Kundenbetreuung.

### Fazit

Wir können den Erfolg einer Immobilienanlage nicht herbeizaubern – aber wir setzen uns durch aktives, seriöses und zuverlässiges Handeln für die Interessen unserer Kunden mit grossem Engagement ein. Und dies mit langjährigem Erfolg. Wir sind gerne auch Ihr Partner!

### Aktuelle Beispiele aus unserem Portefeuille:



Wohnüberbauung Haselmatte (Sursee/Oberkirch)



Wohn- und Geschäftshaus Chrüzhof/Kreuzstrasse (Willisau)

## Kurzinfos zu MWST- und Steuerfragen



**Kurt Hummel**  
Betriebsökonom FH  
dipl. Treuhandexperte  
MWST-Experte NDK FH  
Truvag Srussee

### Immobilien und MWST – Praxiserfahrung

Die Systematik der MWST setzt voraus, dass bei der Beurteilung des Übertragspreises einer Immobilie jeweils die bestehende MWST-Situation zu berücksichtigen ist. In der Praxis stellen wir immer wieder fest, dass dieser Aspekt nach wie vor (zu) wenig beachtet wird.

### Handänderungs- bzw. Grundstückgewinnsteuer auf MWST geschuldet?

Bei der Immobilienübertragung mit Option stellt sich die Frage, ob die offen in Rechnung gestellte MWST in die Bemessung für die Handänderungs- bzw. Grundstückgewinnsteuer einzubeziehen ist. Eine präzise Antwort ist dabei nicht möglich, weil es sich hier primär um kantonale bzw. kommunale Steuern handelt und deshalb je nachdem unterschiedliche Behörden für die Veranlagung zuständig sind. Die Rechtslehre neigt zu folgendem Ergebnis:

Die Option setzt voraus, dass der Käufer mehrwertsteuerpflichtig ist und dass er den Kaufgegenstand (zumindest teilweise) für einen steuerbaren Zweck nutzen wird. Trotz des wirtschaftlichen Interesses des Verkäufers an der Option bezahlt der Käufer wegen des mutmasslichen Vorsteuerabzuges letztlich nicht mehr als den eigentlichen Kaufpreis. Insofern handelt es sich bei der MWST um einen Durchlaufposten; diese stellt somit auch kein Entgelt dar und ist deshalb in der Bemessung auch nicht zu berücksichtigen.

### Vereinfachte Vorsteuerkürzungsmethode

Im Sinne einer Vereinfachung können von der Steuer ausgenommene Umsätze (z.B. Mietzinseinnahmen) zum Normalsatz abgerechnet werden. Die freiwillige Versteuerung erfolgt anstelle der Kürzung des Vorsteuerabzuges. Dabei darf auf den Rechnungen kein MWST-Hinweis angebracht werden. Diese Vereinfachung muss mindestens ein Jahr angewendet werden und benötigt keinen schriftlichen Antrag bei der Eidg. Steuerverwaltung (ESTV).

Diese Regelung kann ebenfalls bei Subventionen und bei anderen Beiträgen der öffentlichen Hand sowie bei Spen-

den angewendet werden. Nicht angewendet werden kann diese Methode bei der Vermietung von Wohnungen (mit Ausnahme der Hauswartwohnung).

Diese Variante führt in den meisten Fällen längerfristig zu einer steuerlichen Mehrbelastung. Der Vorteil der Abrechnungsweise kann jedoch bei der administrativen Vereinfachung liegen.



**Manuel Egli**  
dipl. Steuerexperte  
Finanzplaner mit  
eidg. Fachausweis  
Truvag Sursee

### Vereinfachte Nachbesteuerung in Erbfällen und straflose Selbstanzeige

Ab der Steuerperiode 2010 wird bei Erben, welche eine Steuerhinterziehung des Erblassers offenlegen, nur noch die Nachsteuer für drei statt zehn Jahre erhoben.

Zudem wird ab dem Jahr 2010 bei Selbstanzeige einer eigenen Steuerhinterziehung auf die Busse verzichtet – dies allerdings nur bei der ersten Selbstanzeige. Die Nachsteuer sowie der Verzugszins werden weiterhin erhoben. Voraussetzung dafür ist, dass die Steuerbehörden noch keine Kenntnis von der Steuerhinterziehung haben und die steuerpflichtige Person die Steuerbehörden beim Nachsterverfahren unterstützt.

Diese Neuerungen gelten für die direkte Bundessteuer und die Kantonssteuern.

### Abschaffung der Dumont-Praxis

Beim Kauf von im Unterhalt vernachlässigten Liegenschaften werden bis anhin die Instandstellungskosten in den ersten fünf Jahren bei der Einkommenssteuer nicht zum Abzug zugelassen, sondern als Anlagekosten qualifiziert.

Diese umstrittene Praxis wird bei der direkten Bundessteuer auf den 01.01.2010 abgeschafft, d.h., neu sind auch solche Liegenschaftsunterhaltskosten abzugsfähig. Die Kantone haben zwei Jahre Zeit, um diese Bestimmung umzusetzen. Gemäss unseren Informationen wird der Kanton Luzern die Änderung voraussichtlich auch bereits per 01.01.2010 einführen.

# Aufgaben des Verwaltungsrates



**Reto Zellweger**  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
Truvag St. Gallen

Die aktuelle Wirtschaftslage und die Änderungen im schweizerischen Revisionsrecht (OR) haben die Bedeutung der Verwaltungsräte verdeutlicht. Nachfolgend werden die Rechte und Pflichten des Verwaltungsrates wieder einmal dargestellt.

Neben der Generalversammlung und der Revisionsstelle gehört der Verwaltungsrat zu den Organen der

Aktiengesellschaft. Er besteht laut Gesetz (Art. 707 OR) aus einem oder mehreren Mitgliedern. Aufgrund der gesetzlichen Aufgabenteilung ist er faktisch weit bedeutender als die als oberstes Organ bezeichnete Generalversammlung.

Das Aktienrecht enthält keine vollständige Übersicht über die einzelnen Rechte des Verwaltungsrates. Der Gesetzgeber hat sich mit einer Kompetenzvermutung zugunsten des Verwaltungsrates begnügt. Diese beinhaltet folgende Rechte:

## Informationsrechte

- Einsichtsrecht (Geschäftsbücher)
- Auskunftsrecht (Geschäftsvorgänge)
- Zutrittsrecht (Räumlichkeiten)

## Mitwirkungsrechte

- Recht auf Sitzungseinberufung
- Recht auf Sitzungsteilnahme
- Stimmrecht an Verwaltungsratsitzungen
- Recht auf Sitzungsprotokoll
- Weisungsrecht (an Geschäftsleitung)
- Vertretungsrecht

## Übrige Rechte

- Recht auf Entschädigung
- Recht auf Anrufung des Richters
- Recht auf Entlastungsabstimmung
- Recht auf Mandatsniederlegung

Dem Verwaltungsrat obliegen nicht nur Rechte, sondern auch Pflichten, wobei einige Pflichten durchaus auch als Rechte verstanden werden können:

## Personenbezogene Pflichten

- Fachliche Kompetenz
- Zeitliche Verfügbarkeit
- Treuepflicht
- Ausstandspflicht
- Geheimhaltungspflicht

## Tätigkeitsbezogene Pflichten

- Informationspflicht
- Pflicht zur Sitzungs- und Verhandlungsteilnahme
- Pflicht zur Protokollführung
- Pflicht zur Führung eines Aktienbuches
- Pflicht zur Gleichbehandlung der Aktionäre

## Aufgabenbezogene Pflichten

- Oberleitung der Gesellschaft
- Festlegung der Organisation
- Finanzielle Führung
- Bestellung/Beaufsichtigung der Geschäftsführung
- Erstellung des Geschäftsberichtes
- Vorbereitung der Generalversammlung
- Benachrichtigung des Richters (Überschuldung)

## Übrige Pflichten

- Pflichten als einziger Verwaltungsrat
- Pflichten als Verwaltungsrat im Konzern
- Beachtung von Gesetz und Statuten

Die Mitglieder des Verwaltungsrats und alle mit der Geschäftsführung betrauten Personen haften im Rahmen der aktienrechtlichen Organverantwortung gegenüber den einzelnen Aktionären und Gesellschaftsgläubigern für den Schaden, den sie durch absichtliche oder fahrlässige Verletzung ihrer Pflichten verursacht haben.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Aufgaben eines Verwaltungsrates vielfältig und anspruchsvoll sind. Die Beachtung von Gesetz und Statuten ist dabei unumgänglich. Mit den zur Verfügung stehenden Rechten ist eine Mandatsausübung möglich, die nicht nur den Interessen der Gesellschaft, sondern auch des verantwortlichen Verwaltungsrates gerecht wird. Fähige und interessierte Personen, die insbesondere die personenbezogenen Pflichten erfüllen, sollten sich von einer Mandatsübernahme nicht abhalten lassen.