

Seite 1

Immobilienbewertung

Seite 4

Finanzierungsmöglichkeiten

Seite 5

Pensionskasseneinkäufe

Seite 6

Tendenz zu Weissgeld

Immobilienbewertung



Mit zweckoptimierten Bewertungstools

An Bewertungsgutachten werden je nach Verwendungszweck, Objektart und -nutzung unterschiedliche Anforderungen gestellt. Ein Gutachten im Hinblick auf den Verkauf von Wohneigentum hat folglich anderen Anforderungen zu genügen als ein Bewertungsgutachten eines Immobilien-Portfolios im Zusammenhang mit der Erstellung des Jahresabschlusses oder die Schätzung einer Gewerbeliegenschaft. Die zum Einsatz gelangenden Hilfsmittel oder neudeutsch «Bewertungstools» und ihre Berechnungsmethoden müssen daher auf den entsprechenden Zweck und die Objektart abgestimmt sein. Die Truvag verwendet zweckoptimierte Bewertungstools, welche unter Beachtung der jeweiligen Kundenbedürfnisse sowie der aktuellen Bewertungsstandards laufend weiterentwickelt werden.

Immo-Ecke

Kaufobjekt



3.5- bis 4.5-Zimmer-Eigentumswohnungen

Bahnhöfli, 6242 Wauwil

Zentral gelegene Eigentumswohnungen, ideal auch als Kapitalanlage

Sie profitieren von der guten Lage, nur 500 Meter von Bahnhof und Dorfzentrum entfernt, einer schönen Fernsicht ins Wauwiler Moos und in die Berge. Eine hochwertige Bauweise, lichterfüllte Räume sowie sehr grosszügig gestaltete Balkone sind weitere Vorteile dieser Wohnungen.

Bezugstermin: ab November 2014**Kaufpreis:** ab CHF 390'000**Baujahr:** 2014**Kontaktperson:** michael.schaerli@truvag.ch**Webseite:** www.wauwil-bahnhofli.ch**Telefon:** 041 818 77 32

Mietobjekt



Erstvermietung «Ponyweid»

Ring 5, 6147 Altbüren

Sie wohnen in einem Plusenergiehaus! An optimaler Lage im Zentrum von Altbüren entstehen auf Mitte November 2014 attraktive 3.5-, 4.5- und 5.5-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnungen verfügen über einen hochwertigen Ausbaustandard sowie über grosszügige Grundrisse.

Mietzins: ab CHF 1'400 netto**Bezugstermin:** nach Vereinbarung**Kontaktperson:** pirmin.mueller@truvag.ch**Webseite:** www.ponyweidag.ch**Telefon:** 041 818 75 23

Weitere Objekte finden Sie auf unserer Webseite:

www.truvag.ch





Einfamilienhäuser / Eigentumswohnungen

Die Bewertung eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung verlangt gute und aktuelle Kenntnisse des regionalen Marktes. Zudem weisen selbst auf den ersten Blick vergleichbare Objekte bei genauer Prüfung unterschiedliche Merkmale auf, welche sich im Verkehrswert niederschlagen. Der Vergleich mit einer in der Nachbarschaft gehandelten Liegenschaft führt bei Eigentümern folglich oft zu falschen Preisvorstellungen. Auch hedonische Bewertungsmethoden, welche ohne Objektbesichtigung durch einen Experten allein auf der Basis eines Fragebogens ausgeführt werden, können die liegenschaftsspezifischen Eigenheiten nur beschränkt berücksichtigen. Dies insbesondere auch deshalb, weil der Liegenschaftseigentümer die Angaben in der Regel selber liefert und somit bereits eine subjektive Wertung vornimmt.

Auch die Eintragungen im Grundbuch können auf den Wert der Immobilie einen grossen Einfluss haben. Eine Immobilienbewertung eines mit der Region vertrauten Bewerter, welcher dadurch auch den örtlichen Markt kennt, das zu bewertende Objekt besichtigt und die relevanten Unterlagen prüft, liefert in den allermeisten Fällen ein verlässliches Ergebnis.

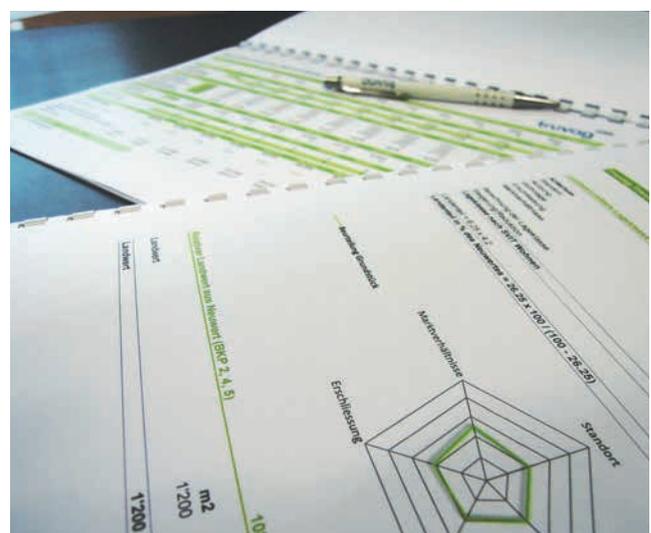
Renditeliegenschaften / Immobilienportfolios

Im Gegensatz zu selbstgenutzten Objekten (Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentumseinheiten) dienen Renditeliegenschaften als Anlageobjekte. Hier geht es der Eigentümerschaft in erster Linie um die Erzielung einer nachhaltigen Rendite, weshalb bei diesen Objekten der Ertragswert von zentraler Bedeutung ist. Mittels DCF-Berechnung (Discounted Cash-Flow) wird der Barwert zukünftiger Liegenschaftserträge und -aufwände mittels Diskontsatz ermittelt. Der daraus resultierende Wert gilt als Verkehrswert der Liegenschaft. Durch das DCF-Verfahren können die kommenden Jahre in einer ersten Phase (Planungsphase in der Regel 10 Jahre) einzeln abgebildet werden. Insbesondere bei bevorstehenden Renovationen kann so ermittelt werden, wie sich Aufwendungen und realisierbare Mietzinsanpassungen auf den Verkehrswert der Liegenschaft auswirken.

Gewerbe- und Industrieliegenschaften

Die Gründe, wieso ein Bewertungsgutachten für eine Gewerbe- oder Industrieliegenschaft benötigt wird, sind oft sehr unterschiedlich. Der Verkauf einer Betriebsstätte ist wohl der offensichtlichste Grund für die Ermittlung eines Marktwertes. Oft wird aber ein objektiver Wert auch für interne Zwecke benötigt, beispielsweise, wenn eine Liegenschaft innerhalb einer Unternehmensgruppe in eine andere Gesellschaft verschoben wird, bei Umstrukturierungen, indem eine Unternehmung in eine Betriebs AG und eine Immobilien AG aufgespalten werden soll, oder im Rahmen einer Unternehmensbewertung, welche als Ausgangslage für die Nachfolgeplanung bzw. Nachfolgeregelung dient.

Bei der Bewertung einer Betriebsliegenschaft sind verschiedenste Fragen zu beantworten: Handelt es sich um eine marktgängige Liegenschaft oder um ein Spezialobjekt mit ganz spezifischer Nutzung? Wäre eine Umnutzung oder eine multifunktionale Nutzung denkbar oder gar anzustreben? Ist die Fortführung der betrieblichen Tätigkeit im zu bewertenden Objekt aus betriebswirtschaftlicher Sicht noch gewährleistet (und allenfalls wie lange) oder muss ein Liquidationswert ermittelt werden?



Abhängig von der zu bewertenden Liegenschaft und von der Ausgangslage muss für die Bewertung einer Betriebsliegenschaft ein anderer Ansatz gewählt werden. Wir bewerten Gewerbeobjekte stets mit dem dafür geeigneten Tool und können so auch im Hinblick auf eine mögliche Umnutzung die richtigen Schlüsse ziehen.

Bauland / Entwicklungsobjekte

Bei der Bewertung von Bauland gibt es verschiedene Bewertungsmethoden. Ein einfacher und z.B. für Einfamilienhausparzellen geeigneter Ansatz ist die Vergleichswertmethode. Dabei werden Transaktionspreise von vergleichbaren Grundstücken herangezogen, um so den Marktwert abzuleiten. Diese Methode ist zuverlässig, sofern in der Nachbarschaft viele Grundstücke mit vergleichbarer Grösse, Lage, Zonenzugehörigkeit und Erschliessung gehandelt werden und diese Preise auch bekannt sind.

In vielen Fällen sind jedoch die Transaktionspreise nicht bekannt oder es finden relativ wenige Eigentümerwechsel von vergleichbaren Parzellen statt (z.B. bei grossen Grundstücken).

Das Nutzungspotenzial solcher Grundstücke auf Basis der Bau- und Zonenordnung ist für die Wertermittlung von zentralem Interesse. Um eine Aussage darüber zu machen, welches Volumen auf einer Bauparzelle realisiert werden kann, wird eine Rückwärtsrechnung auf Basis eines hypothetischen Bauprojekts (Volumenmodell) vorgenommen. Dabei werden die Baukosten einer möglichen Bebauung eruiert und vom Ertragswert bei künftiger Vermietung oder vom Verkaufserlös in Abzug gebracht. Der resultierende Wert stellt den Landwert des unbebauten Grundstücks dar.

Die Methode der Rückwärtsrechnung ist auch für bebaute Grundstücke (Altbauten) gut geeignet. Aufgrund des immer knapper werdenden Angebots an unbebauten Grundstücken – verstärkt auch durch das revidierte Raumplanungsgesetz – werden zunehmend bebaute Grundstücke einer Neunutzung bzw. Neubebauung zugeführt. Eine Rückwärtsrechnung dient in solchen Fällen als Strategieentscheid, ob ein Rückbau und anschliessender Neubau wirtschaftlich Sinn macht oder ob die wirtschaftliche Abbruchreife des bestehenden Gebäudes noch nicht erreicht ist.

Für Projektüberlegungen, egal ob bei bebauten oder unbebauten Grundstücken, ist eine Rückwärtsrechnung mittels hypothetischen Projekts zwingend. Nur so kann ein Eigentümer oder Investor beurteilen, ob sich seine Investition lohnt. Für Investoren wird bei ganz konkreten Bauprojekten mittels Residualwertmethode (ebenfalls eine Rückwärtsrechnung) auch ermittelt, welche Grundstückskosten aus wirtschaftlicher Sicht maximal vertretbar sind. Wir nehmen auch für Sie gerne solche Berechnungen vor und unterstützen Sie dadurch bei strategischen Entscheiden.



Fazit

Die Fachleute bei der Truvag erstellen jährlich rund 350 Bewertungsgutachten. Das Spektrum reicht dabei von Eigentumswohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäusern über Portfoliobewertungen bis hin zu komplexen Projekt- bzw. Umnutzungsüberlegungen (Wirtschaftlichkeitsberechnungen). Egal ob Sie Eigentümer eines Gewerbegebäudes oder eines Mehrfamilienhauses sind oder ein ganzes Liegenschaftsportfolio betreuen – von uns erhalten Sie eine aussagekräftige, auf Ihr Objekt zugeschnittene Bewertung. Wir geben Ihnen auch Tipps, wie Sie Ihre Liegenschaft optimieren und so eine nachhaltige Rendite erwirtschaften können.

Gerne präsentieren wir Ihnen die von uns eingesetzten Bewertungstools und stellen Ihnen unsere Dienstleistungen persönlich vor. Wir unterstützen Sie mit Freude bei allen Fragen rund um das Thema Immobilien.

Autoren:



Ronny Winkler
Betriebsökonom FH
Immobilien-Bewerter FA
Truvag Sursee



Reto Langenstein
Inhaber Gemeindeschreiberpatent
Immobilien-Bewerter FA
Truvag Willisau

Finanzierung von Nachfolgeregelungen

Bei Nachfolgeregelungen sind zahlreiche Herausforderungen zu meistern. Während der Verkäufer Wert darauf legt, dass sein Unternehmen in guten Händen fortgeführt wird und er finanziell abgesichert ist, sind auch für Unternehmenskäufer mehrere Hürden zu nehmen. Es gilt nicht nur das zu kaufende Unternehmen mittels Due Diligence im Detail zu prüfen, sondern auch die Finanzierung des vertretbaren Kaufpreises sicherzustellen.

Finanzierungskonzept rechtzeitig erarbeiten

Die Kaufpreisfinanzierung ist in einer frühen Phase zu klären. Es ist für beide Verhandlungspartner sehr unangenehm, wenn nach Durchführung des ganzen Kaufprozesses festgestellt wird, dass die angedachte Transaktionsstruktur nicht passt oder die nötigen Finanzmittel nicht bereitgestellt werden können. Dem potenziellen Käufer stehen mehrere Finanzierungsquellen zur Verfügung:

- **Eigene Mittel:** Diese können durch Belehnung von privaten Liegenschaften, durch Darlehen aus dem familiären Umfeld/Freundeskreis oder allenfalls durch Erbvorbezug erhöht werden.
- **Drittfinanzierung:** Mittels Businessplan wird diese bei Banken, Genossenschaften, Stiftungen oder bei auf Finanzierungen spezialisierten Unternehmen beantragt.
- **Verkäufer-Darlehen:** Der Verkäufer lässt einen Teil des Kaufpreises als Darlehen stehen.
- **Weitere Kapitalgeber** werden gezielt angesprochen, welche als Miteigentümer operativ tätig werden oder als Finanzinvestoren auftreten.
- **Nicht betriebsnotwendige Vermögenswerte** werden vor der Transaktion ausgeschüttet oder abgespalten (flüssige Mittel, WIR, Wertschriften, Immobilien etc.). Dadurch sinkt der Kaufpreis.
- **Gestaffelter Kauf:** Indem Stammanteile oder Aktien tranchenweise gekauft und parallel bereits Dividenden als Finanzierungshilfe ausgeschüttet werden.

Welche Finanzierungsmöglichkeiten schlussendlich in Frage kommen, hängt auch stark vom Verhandlungsspielraum im Nachfolgeprozess ab.

Optimale Transaktionsstruktur wählen

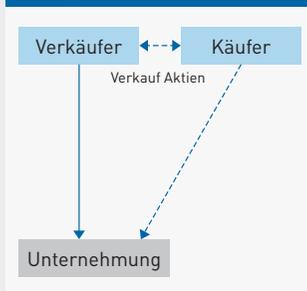
Das Finanzierungskonzept (bzw. die erforderlichen Finanzmittel) sollte stets in Kombination mit der zu definierenden Transaktionsstruktur zwischen Käufer und Verkäufer betrachtet werden. Diese wird oft durch steuerliche Gesichtspunkte geprägt, wobei folgende Fragestellungen im Zentrum stehen:

- Wird sichergestellt, dass der Verkäufer einen steuerfreien Kapitalgewinn realisieren kann?

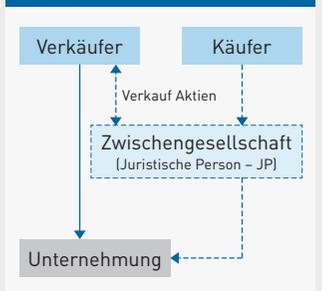
- Kann der Käufer ein möglichst hohes Abschreibungspotenzial übernehmen?
- Können steuerlich verrechenbare Verlustvträge bei einem Kauf übernommen werden?
- Sind die Fremdkapitalzinsen für die Finanzierung für den Käufer steuerlich absetzbar?
- Ist ein steuerneutraler Weiterverkauf des Unternehmens bzw. der Vermögenswerte für den Käufer möglich?
- Ist die Ausschüttung der nicht betriebsnotwendigen Mittel (Substanzdividenden) möglich, ohne dass sich daraus steuerliche Konsequenzen für den Verkäufer ergeben?

Nicht alle dargelegten steuerlichen Anforderungen können mit jeder Transaktionsstruktur erfüllt werden. Vielmehr ist zwischen Verkäufer und Käufer ein Mittelweg zu finden, der beiden Parteien gewisse steuerliche Optimierungsmassnahmen/-potenziale ermöglicht. Deshalb wird häufig zwischen Käufer und der zu erwerbenden Unternehmung eine Zwischengesellschaft geschaltet, damit Dividendenausschüttungen steuerlich optimiert für den Kapitaldienst verwendet werden können.

Variante 1: Ohne Zwischengesellschaft/Kauf direkt durch Käufer



Variante 2: Mit Zwischengesellschaft/Kauf indirekt durch Käufer



Bei solchen Transaktionsstrukturen ist stets die Gefahr einer indirekten Teilliquidation oder einer Transponierung vorgängig zu klären (Steuerruling). Bei der Erarbeitung von Finanzierungskonzepten und Transaktionsstrukturen beraten wir Sie gerne.

Autoren:



Sandro Minelli
Master of Arts Universität St. Gallen (MAccFin)
MAS in Real Estate (CUREM)
Truvag Sursee



René Kaufmann
Betriebsökonom FH
MAS Real Estate Management (ZFH)
dipl. Wirtschaftsprüfer
Truvag Sursee

Pensionskasseneinkäufe – ja, aber...

Freiwillige Einzahlungen in die Pensionskasse sind steuerlich interessant, insbesondere bei hohen Erwerbseinkommen und entsprechender Steuerprogression. Von welchen Steuerwirkungen wird bei PK-Einkäufen profitiert?

- Einkaufsbeträge dürfen vollumfänglich vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden
- Das gesamte PK-Guthaben unterliegt nicht der Vermögenssteuer
- Zinserträge auf dem PK-Guthaben sind steuerfrei
- Kapitalauszahlungen sind zum privilegierten Vorsorgetarif steuerbar, ungeachtet des übrigen Einkommens

Renditenberechnung eines Pensionskasseneinkaufs			
Einkaufsbetrag	30'000		
Steuerersparnis	10'500	Grenzsteuersatz 35%	
Einbezahltes Kapital netto	19'500		
Kapital nach 10 Jahren	34'815	1.5% pro Jahr	
Steuern auf Kapitalleistungen	-645	Sursee, verh./röm.-kath.	
Ausbezahltes Kapital netto	34'170		
Nettorendite pro Jahr	5.8%		

Voraussetzungen für freiwillige PK-Einzahlungen

Damit freiwillig Kapital in die Pensionskasse einbezahlt werden kann, muss eine Beitragslücke vorhanden sein. Auf dem Vorsorgeausweis ist dieser Betrag meistens zu finden unter «Max. möglicher Einkauf von Beitragsjahren». An diesen Betrag sind weitere Vorsorgegelder aus der 2. Säule wie z.B. zusätzliche BVG- oder Freizügigkeitsguthaben anzurechnen. Sollte aufgrund der Berechnung keine Lücke mehr vorhanden sein, gibt es verschiedene Möglichkeiten, mit Lohn- und/oder Vorsorgeplananpassungen solche Beitragslücken zu generieren.

Weiter ist zu beachten, dass bis drei Jahre vor dem ordentlichen Pensionsalter alle WEF-Bezüge (**WohnEigentumsFörderung**) vor einem freiwilligen Einkauf zurückzubezahlen sind.

Sind alle **quantitativen Voraussetzungen** für eine freiwillige Einzahlung gegeben, sind auch **qualitative Einflussfaktoren** zu überprüfen. Denn einfach davon auszugehen, dass freiwillig einbezahlte Beiträge im Todesfall dem Ehe- oder Lebenspartner zugutekommen, wäre blauäugig.

Die nachfolgenden Fragen können teilweise aus dem Vorsorgereglement beantwortet werden, vielfach sind aber detaillierte Abklärungen bei der Vorsorgeeinrichtung unumgänglich. Aufgrund unserer Erfahrung unterscheiden sich die Pensionskassen in diesen Bereichen stark.

Qualitative Aspekte vor einem Pensionskasseneinkauf

- Wie vertraue ich dem schweizerischen 3-Säulen-System, insbesondere der 2. Säule?
- Wie solvent ist meine Pensionskasse (Deckungsgrad, Sanierung)?
- Was passiert mit der Einkaufssumme bei Tod durch Krankheit oder Unfall? Kann der Betrag in Kapitalform bezogen werden oder ist dieser mindestens rentenbildend?
- Wie sieht die Situation im Invaliditätsfall aus?
- Ab wann wird die Einkaufssumme verzinst und wann werden die Zinsen im Todes- oder Invaliditätsfall ausbezahlt?

Es gibt Vorsorgeeinrichtungen, welche Einkaufssummen im Falle von Tod oder Invalidität unfreiwillig verrenten. Das heisst, dass Kapitalbezüge nicht mehr möglich sind. Häufig sind die Vorsorgepläne so ausgelegt, dass die Leistungen aufgrund des versicherten Lohnes ausbezahlt werden. Dies bedeutet, dass die Hinterlassenen- oder Invaliditätsrente mit oder ohne Einkauf gleich hoch sind.

Weiter droht ein Kapitalverlust, wenn die Pensionskasse in Schieflage gerät. Gründe für eine (Teil-)Liquidation einer Vorsorgeeinrichtung können Konkurs, Restrukturierungen oder Entlassungen sein. Ist in diesem Fall nur noch ein Deckungsgrad von beispielsweise 85% vorhanden, werden die Freizügigkeitsleistungen der Austretenden um 15% gekürzt. Der Deckungsgrad verschlechtert sich auch, wenn der technische Zinssatz gesenkt wird. Einige Pensionskassen rechnen immer noch mit technischen Zinssätzen von bis zu 4%. Experten empfehlen, diesen kontinuierlich auf ein realistisches Niveau von 2.5% anzupassen.

Haben Sie bereits freiwillige Beiträge in Ihre 2. Säule einbezahlt oder planen Sie solche? Gerne klären wir für Sie die Risiken ab und unterstützen Sie bei der Planung von Kapitaleinkäufen oder -bezügen.

Fazit

Einkäufe sind anlagetechnisch attraktiv, bergen jedoch unter Umständen gewisse Risiken.

Autoren:



Philipp Riedweg
dipl. KMU-Finanzexperte
Betriebsökonom FH
MAS Bank Management
Truvag Sursee



Roland Thürig
dipl. Treuhandexperte
dipl. Finanzplanungsexperte
dipl. Bankfachmann
Truvag Luzern

Tendenz zu Weissgeld – straflose Selbstanzeige

Banken verlangen auch von Schweizerkunden immer öfter einen Nachweis, dass ihr Bankvermögen versteuert ist. Für die meisten Kunden dürfte dies kein Problem darstellen, doch es gibt auch Ausnahmen. Von den Banken wird ein noch höherer Druck auf unversteuerte Gelder erwartet, sodass die straflose Selbstanzeige empfehlenswert ist. Worauf dabei zu achten ist, zeigen die folgenden Ausführungen.

Voraussetzungen

Damit eine Selbstanzeige straflosen Charakter hat, müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Bei der Einreichung der Selbstanzeige darf keine Hinterziehung bei der Steuerbehörde bekannt sein.
- Zum Nachweis der Erstmaligkeit hat der Steuerdelinquent schriftlich zu bestätigen, dass die straflose Selbstanzeige erstmals verlangt wird.
- Den Auflagen der Steuerbehörden für eine speditive Festsetzung der Nachsteuer ist fristgerecht, vollständig und wahrheitsgetreu nachzukommen.
- Zuletzt bedarf es auch der Bemühung um die Bezahlung der Nachsteuern und Zinsen, sei dies durch Verflüssigung von Vermögenswerten oder einem frühzeitigen Gesuch um Erlass oder Stundung bei Vorliegen einer dauerhaften finanziellen Notlage.

Vorgehen

Die Selbstanzeige ist an keine besondere Form gebunden. Ein kommentarloses Aufführen in der Steuererklärung reicht aber nicht aus. Vielmehr empfiehlt sich eine separate schriftliche Anzeige mit detailliertem Nachweis der jeweiligen zusätzlichen Vermögen, Schulden sowie Erträge und Aufwände über die letzten 10 Jahre. Grundsätzlich kann jede Person, welche vorsätzlich zu einer Steuerhinterziehung anstiftet oder Hilfe leistet, eine Selbstanzeige einreichen.

Fallstricke

Problematisch kann eine Selbstanzeige werden, wenn weitere Personen an der Nichtdeklaration beteiligt waren. Als Beispiel seien mehrere in der Schweiz steuerpflichtige Nachkommen genannt, die vor einigen Jahren ein unversteuertes Vermögen erben. Ein weiteres Beispiel stellt eine AG oder GmbH dar. Hier löst eine Hinterziehung sowohl auf Stufe Gesellschaft als auch auf Stufe Eigentümer ein Verfahren aus. Zudem können neben den Eigentümern weitere Personen steuerstrafrechtlich relevante Handlungen begangen haben, was möglicherweise auch die Verrechnungssteuer, Mehrwertsteuer oder AHV tangiert.

Fazit

Sobald verschiedene Personen oder Abgabearten tangiert sind, können sich nicht beabsichtigte Konsequenzen ergeben. Daher muss die Selbstanzeige gut vorbereitet und geplant sein. Bei einer Mehrzahl von Betroffenen sollte unbedingt ein koordiniertes Verfahren gewählt werden. Wir unterstützen Sie gerne dabei.

Autor:



Reto Zellweger
Betriebsökonom FH
dipl. Wirtschaftsprüfer
zugelassener Revisionsexperte
Truvag St. Gallen

Unser neues Gesicht



Wir freuen uns, Ihnen **Patricia Bohner** vorzustellen. Sie absolvierte die kaufmännische Lehre und wird Bettina Bänziger ablösen, die uns nach fünf Jahren infolge Mutterschaft verlässt. Wir danken ihr für das langjährige Engagement und wünschen ihr viel Freude sowie

Glück und alles Gute in ihrer neuen Rolle. Gleichzeitig begrüessen wir Patricia Bohner recht herzlich im Team und freuen uns auf die Zusammenarbeit.