

Seite 1

Bewirtschaftung von Immobilien

Seite 4

Holdingsstruktur für KMU?

Seite 5

Outsourcing im Rechnungswesen

Seite 6

Abschluss nach nRLR

Professionelle Immobilien-Bewirtschaftung



Verschiedene Anspruchsgruppen

Immobilienbewirtschafter/innen haben in ihrem umfassenden Arbeitsumfeld verschiedene Ansprechpartner. Tägliche Herausforderung ist die Balance zwischen den unterschiedlichen Ansprüchen von Eigentümer/Vermieter, Mieter, Handwerker, Versicherungen oder Behörden. In jedem Fall ist der Bewirtschafter die erste Ansprechperson!

Immo-Ecke

Kaufobjekt



Eigentumswohnungen in Rain

Sandblatte, 6026 Rain

Die Überbauung Sandblatte überzeugt auf der ganzen Linie! Durchdachte Grundrisse, ein hochwertiger Innenausbau, grosszügige Räume, ein weitläufiges Panorama und vieles mehr bieten die neu entstehenden Eigentumswohnungen in Rain. Überall werden hochwertige, edle Materialien, moderne Geräte und Installationen sowie nachhaltige Energie-Installationen verwendet.

Bezugstermin: ab März 2016**Kaufpreis:** ab CHF 725'000**Kontaktperson:** michael.schaerli@truvag.ch**Telefon:** 041 818 77 32

Mietobjekt



Überbauung «zusammen-leben»

Im Dorf 2, 3, 4, 6214 Schenkon

In Schenkon wird gebaut!
Es entstehen 46 Mietwohnungen in drei Etappen. Realisiert werden 2.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen, alle mit grosszügigen Grundrissen zwischen 75 m² und 154 m², hochwertigem Innenausbau und abwechslungsreicher Umgebungsanlage. Informieren Sie sich auf der Webseite: www.zusammen-leben.ch

Bezugstermin: ab Juli 2016**Mietzins:** ab CHF 1'610 netto**Kontaktperson:** regula.bucher@truvag.ch**Telefon:** 041 818 77 33**Webseite:** www.zusammen-leben.ch

Weitere Objekte finden Sie auf unserer Webseite:

www.truvag.ch



Die Schweiz – das Land der Mieter

Obwohl in den letzten Jahren die Wohneigentumsquote gestiegen ist, bleibt die Schweiz das Land der Mieter. In drei von fünf Haushalten wohnt man zur Miete. Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt wäre eine Leerwohnungsziffer von 1.5 % bis 2.0 % erforderlich. Seit 1975 lag gemäss den Erhebungen des Bundesamts für Statistik der Leerwohnungsbestand oft (je nach Region) deutlich unter 1 %. In Zentren und Agglomerationen liegt dieser noch deutlich tiefer, während in ländlichen Gebieten, als Folge von Abwanderung und fehlenden Arbeitsplätzen, höhere Leerwohnungsziffern zu verzeichnen sind.

Anforderungen an Mietwohnungen

Die Ansprüche der Mieter an eine Mietwohnung sind in den letzten Jahren stetig gestiegen. In Sachen Wohnungsgrösse beanspruchte eine Person z.B. im Jahr 1980 durchschnittlich 34 m² gegenüber von 44 m² im Jahr 2000 (vgl. auch Grafik). Für eine vierköpfige Familie sind das somit über 40 m² mehr Wohnfläche als früher. Die Erwartung bezüglich Ausbaustandard ist ebenfalls markant gestiegen: Geschirrspüler, zwei Nasszellen, ein grosszügiger Balkon und oft ein eigener Waschturm sind für viele Mietinteressenten heutzutage ein Muss bei der Wohnungswahl.



Fachwissen und Erfahrung gefragt

Die Mehrheit der Immobilien mit Mietwohnungen befindet sich im Eigentum von Privatpersonen oder institutionellen Anlegern wie Pensionskassen, Firmen und Wohnbau-genossenschaften. Mit der Bewirtschaftung, als Jongleur zwischen den verschiedenen Anspruchsgruppen, befassen sich viele Eigentümer jedoch nicht selber. Das Fachwissen oder der Bezug zum örtlichen Immobilienmarkt sind oft nicht bzw. nicht im erforderlichen Ausmass vorhanden. Zeitmangel oder die zu grosse Distanz zur Liegenschaft sind weitere Gründe, die Bewirtschaftung einem professionellen Immobilien-Bewirtschafter zu übertragen.

Die Truvag bietet an ihren vier Standorten Sursee, Willisau, Reiden und Luzern massgeschneiderte Bewirtschaftungslösungen an. Unsere qualifizierten Mitarbeitenden kennen den Markt und bewirtschaften die unterschiedlichsten Objekte mit viel Fachwissen und Engagement.

Hauptaufgaben des Bewirtschafters

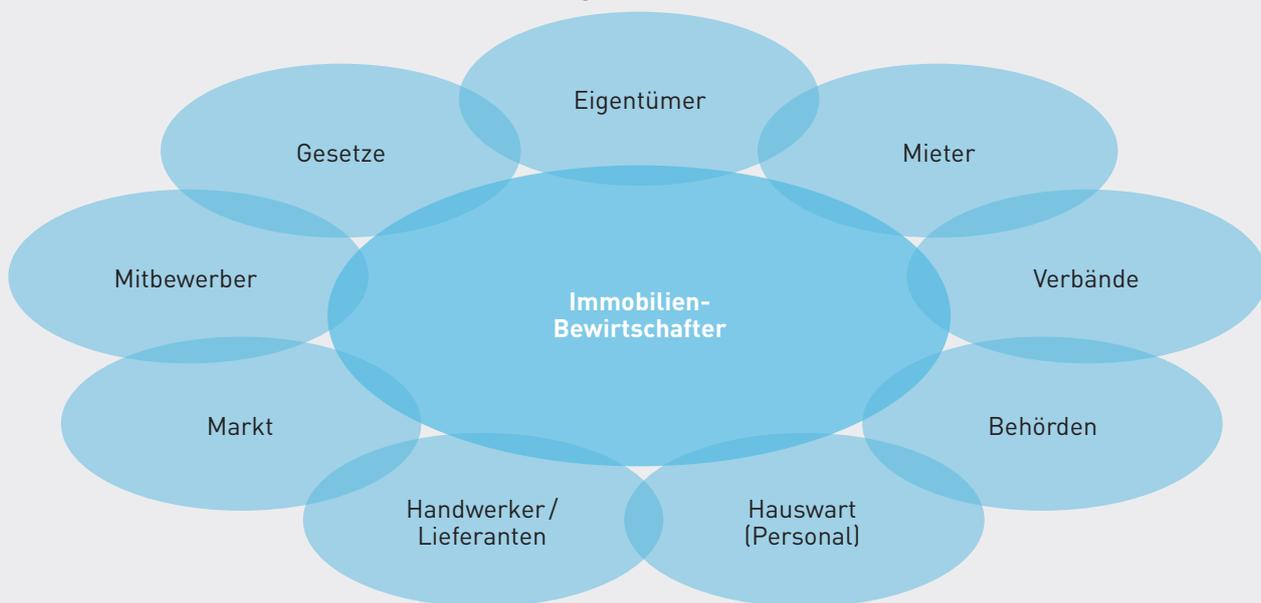
- Vermietung von neu erstellten oder Wiedervermietung von gekündigten Wohnungen
- Betreuung der Mieter während des laufenden Mietverhältnisses
- Bearbeitung aller mietrechtlichen Angelegenheiten (Mietverträge, Vertragsanpassungen, Kündigungen)
- Ordentlicher Liegenschaftsunterhalt
- Instandstellung nach Schadenereignissen / Abrechnung mit den Versicherungen
- Periodische Kontrollen des Zustandes
- Administration, Korrespondenz, Abrechnungen, Verträge etc.
- Mietzinsinkasso / Betreuungswesen
- Führungsaufgaben, Betriebspersonal (Hauswarte)
- Technisches und Infrastrukturelles Gebäudemanagement
- Garantiewesen (in der Regel Sache des planenden Architekten)
- Weiterbildung

Es läuft leider nicht immer alles rund!

Bei der Vermietung von Wohn- und Geschäftsräumen ist darauf zu achten, dass Mietverträge nur mit solventen Mietern abgeschlossen werden, die über ein regelmässiges Einkommen verfügen. Das Einholen von Referenzauskünften und die Prüfung des Betreuungsauszuges sind deshalb Standardtätigkeiten. Trotz dieser Massnahmen gibt es immer wieder unvorhersehbare Situationen, welche zu Problemen im Haus führen können: Ruhestörung in der Nacht, Verletzung der Pflicht zur Rücksichtnahme den Mitbewohnern gegenüber oder ein Streit in der Waschküche sind häufig zu bearbeitende Themen. Der Zahlungsverzug eines Mieters oder ein dauerbelegter Besucherparkplatz sind weitere Probleme, um die sich der Bewirtschafter kümmert. Bei Nachtruhestörungen oder zwischenmenschlichen Problemen ist das Fingerspitzengefühl des Bewirtschafters gefragt. Neben der vermittelnden Rolle als Mediator sind bei Abmahnungen die mietrechtlich definierten Fristen korrekt einzuhalten.

Es gibt Fälle, da muss im Interesse der Liegenschaft und zum Wohl der Mitbewohner das Mietverhältnis aufgelöst werden. Bei Zahlungsverzug ist das konsequente Fristenmanagement zwingend. Fehler in diesem Bereich rächen sich spätestens beim Gang an die Schlichtungsstelle, wo eine Kündigung bei nicht eingehaltenen Fristen als nichtig erklärt wird und zudem die Gefahr einer Kündigungssperre droht. In diesen Konstellationen ist der professionelle Bewirtschafter, welcher sowohl die mietrechtlichen Grundlagen kennt als auch über entsprechende Erfahrung verfügt, ganz besonders gefragt.

Nahtstellen in der Immobilien-Bewirtschaftung



Mietzinsgestaltung

Meldungen über Veränderungen beim mietrechtlichen Referenzzinssatz lösen stets Aktivitäten aus. Nachdem dieser im Juni 2015 das Rekordtief von 1.75 % erreicht hat, stehen Fragen rund um Mietzinssenkungen im Raum. Ob, und falls ja, in welchem Umfang Senkungen zu gewähren sind, muss von Fachleuten beurteilt und mit dem Eigentümer besprochen werden. Weitere Faktoren wie der Ausgleich der Teuerung (Landesindex der Konsumentenpreise LIK), die allgemeine Kostensteigerung und nicht zuletzt auch die Frage nach der Orts- und Quartierüblichkeit gilt es zu beurteilen und fallweise zu berücksichtigen. Aus rechtlicher Sicht muss hier nicht in erster Linie der Vermieter, sondern der Mieter selber aktiv werden, indem dieser beim Vermieter ein schriftliches Mietzinssenkungsbegehren stellt. Der Vermieter hat danach 30 Tage Zeit, dazu Stellung zu nehmen.

Rendite nachhaltig sichern

Fragen zu umfassenden Liegenschaftssanierungen und dem dadurch entstehenden Potenzial für Mietzinsanpassung – bei Wertvermehrungen – können Ihnen unsere ausgewiesenen Immobilien-Bewirtschafter aufzeigen. Um eine zeitgemässe Rendite nachhaltig zu sichern, ist die langfristige Werterhaltung der Immobilie wichtig. Dies kann mit einer gezielten Unterhaltsplanung erreicht werden.

Der Generalist ist gefragt

Aufgrund der beschriebenen Tätigkeiten eines Immobilien-Bewirtschafters ist unschwer erkennbar, dass dieser als erfahrener Generalist unterwegs sein muss. Nebst Kenntnissen in der *administrativen Verwaltung* sind gute Material- und Baukenntnisse unabdingbar, um auch die *technische Bewirtschaftung* erfolgreich bewältigen zu können.

Bei der technischen Bewirtschaftung ist auch ein loyaler und glaubwürdiger Hauswart sehr wertvoll. Dieser wirkt als verlängerter Arm der Verwaltung vor Ort. Bei sich abzeichnenden Sanierungen oder zur Behebung von grösseren Schadenfällen wird auf geeignete Planer zurückgegriffen.

Fazit

Bei der täglichen Arbeit sind die Freude an Immobilien und der Kontakt mit verschiedensten Menschen wichtige Erfolgsfaktoren. Nebst den erwähnten Herausforderungen ist der Alltag des Bewirtschafters von vielen interessanten Begegnungen geprägt. Die Zusammenarbeit zwischen Eigentümerschaft, Mieterinnen und Mietern, Handwerkern und weiteren Marktteilnehmern sowie die kleinen und grossen Erfolgserlebnisse machen die Arbeit des Immobilienbewirtschafters sehr abwechslungsreich und herausfordernd. Für unsere Kunden arbeiten wir gerne und geben täglich unser Bestes!

Autoren:



Markus Bossert
Immobilien-Bewirtschafter FA
Truvag Sursee



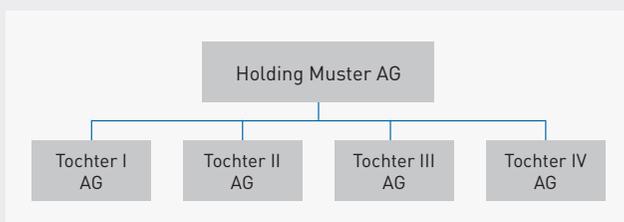
Nelly Kaufmann
Immobilien-Bewirtschaftlerin FA
dipl. Immobilien-Treuhänderin
Truvag Willisau

Holdingsstruktur – ideal für die KMU-Nachfolgeregelung?

Im Rahmen von steuerlichen Optimierungsmassnahmen oder bei der Suche nach der geeigneten Nachfolgelösung wird häufig auch im KMU-Umfeld der Begriff Holding ins Spiel gebracht. Welche Vor- und Nachteile lassen sich konkret aus dieser Organisationsform ableiten und wann ist die Holdingsstruktur bei Nachfolgeregelungen tatsächlich ein Thema?

Steuerliche Optimierung

Eine Holding besteht aus einer Muttergesellschaft auf der ersten Ebene, der eigentlichen Holding-Gesellschaft und aus Tochterunternehmen auf der zweiten Ebene, welche gesellschaftsrechtlich und organisatorisch selbstständig sind. Die Muttergesellschaft ist folglich einzig mit Kapital (Mehr- / Minderheit) an diesen beteiligt.



Der Holding-Begriff ist stark steuerlich geprägt – die Holdinggesellschaft ist nicht ein eigentlicher Gesellschaftstyp, sondern der Steuerstatus für eine aus dem Handelsrecht zur Verfügung stehende Gesellschaftsform wie eine AG, eine GmbH oder eine Genossenschaft. Die Anerkennung einer Gesellschaft als Holding ergibt sich bei den meisten Kantonen anhand der nachfolgenden Kriterien:

- Der Holdingstatus (das dauernde Verwalten von Beteiligungen) ist im Zweckbescheid der Statuten verankert.
- Der Holdingzweck wird tatsächlich verfolgt, d.h. die Gesellschaft hält massgebliche Beteiligungen an anderen Kapitalgesellschaften oder Genossenschaften. Beteiligungen an Personengesellschaften gelten nicht als Beteiligungen in diesem Sinn. Bei Streubesitz (Anteile an verschiedenen Gesellschaften) und / oder wenn Beteiligungen nur für kurze Zeit gehalten und dann wieder verkauft werden, sind die Bedingungen nicht erfüllt.
- Langfristig bestehen 2/3 der Aktiven der Bilanz aus Beteiligungen oder es stammen regelmässig 2/3 der Erträge aus den Beteiligungsausschüttungen. Dazu wird keine Geschäftstätigkeit in der Schweiz durch die Holding ausgeübt (allenfalls höchstens Nebentätigkeiten).

Bei einer Anerkennung dieses Holdingstatus durch die kantonalen Steuerbehörden ergeben sich folgende Vor- und Nachteile für diese Holdinggesellschaft:

- + Keine kantonalen Gewinnsteuern (nur auf Ebene Bund)
- + Privilegierte Kapitalsteuer (min. CHF 500)
- + Steuerfreie Thesaurierung laufender Holding-Gewinne
- + Schlanke Tochterunternehmen infolge Ausschüttungen
- + Abführung von Mitteln an die Muttergesellschaft durch Zinsen und Management Fee (Cost-plus Ansatz: 5 %)
- + Einheitliche und zentrale Leitung der Gruppe möglich
- + Die steuerlichen Aufrechnungsrisiken werden minimiert
- + Die Umstrukturierungen bzw. die Verschiebung von Vermögenswerten zwischen den Tochtergesellschaften der Holding wird vereinfacht und führt zu keiner Besteuerung, sofern gewisse Grundsätze eingehalten werden
- Einmalige Umstrukturierungs- und Beratungskosten
- Wiederkehrende Kosten für Beratung und Gebühren
- Veräusserung: Kein steuerfreier Kapitalgewinn beim Verkauf der Tochtergesellschaften. Einzig bei einem Verkauf der gesamten Holding kann ein steuerfreier Kapitalgewinn auf Ebene Aktionär realisiert werden
- Eine Holding erzielt zwar steuerfreie Kapitalgewinne, doch unterliegen diese Ausschüttungen bei den Aktionären der privilegierten Dividendenbesteuerung

Bei der Nachfolge kann die Holding dadurch wertvoll sein, dass Umstrukturierungen oder die Trennung zwischen Eigentümerschaft und Management einfacher gehandhabt werden können. Aber auch bei einer Holdingsstruktur muss die Nachfolgeregelung individuell geprüft werden. Zu beachten ist, dass das Holdingprivileg ab dem 01.01.2018 (bzw. per 01.01.2017, falls kein Referendum ergriffen wird) gemäss der aktuell vorliegenden Unternehmenssteuerreform III wegfallen wird. Damit wird der steuerliche Optimierungseffekt durch den Holdingstatut in Form einer niedrigeren Gewinnsteuer auf Ebene der Kantone wegfallen. Es bleibt aber der Beteiligungsabzug bestehen, womit Beteiligungsgesellschaften ihre Bedeutung für Nachfolgeregelungen behalten. Folglich kann es bei Nachfolgeregelungen weiterhin steuerlich sinnvoll sein, eine Muttergesellschaft in Form einer Beteiligungsgesellschaft bei einem Kauf vorzuschalten, um die Dividendenbesteuerung beim Aktionär bzw. Käufer zu vermeiden.

Autoren:



Mario Gander
dipl. Steuerexperte
Truvag Sursee



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

Outsourcing im Rechnungswesen

Bei betriebswirtschaftlichen Fragestellungen ist das Outsourcing ein Dauerthema. Während Outsourcing im IT-Bereich für viele Unternehmen seit Jahren eine Selbstverständlichkeit darstellt, ist die Zurückhaltung beim Thema Rechnungswesen gerade im KMU-Bereich wesentlich grösser.

Definition

Outsourcing besteht aus den englischen Begriffen out und source. Unter dem Begriff wird die Vergabe von Leistungen an Dritte, also externe Produzenten oder Dienstleister, verstanden. Diese übernehmen auch die Verantwortung für die Leistung. Ausgelagert werden können entweder ganze Abteilungen oder auch nur einzelne Geschäftsprozesse. Hauptsächlich werden sogenannte Supportgeschäfte ausgelagert, damit sich die Unternehmen auf ihr Kerngeschäft fokussieren können.

Problemstellung in den Unternehmen

Gesetze, Erlasse und Rechtsprechung sind einem stetigen Wandel unterworfen. Das benötigte Know-how intern zu generieren und alle Vorschriften korrekt umzusetzen, ist für kleine oder mittlere Unternehmen heute eine grosse Herausforderung. Zudem werden die finanziellen Ressourcen immer stärker belastet. Neben kostspieligen IT-Infrastrukturen belasten auch spezifische Buchhaltungs-Softwarelösungen die finanziellen Mittel einer Unternehmung.



Outsourcing als Chance wahrnehmen

Es gibt einige Vorteile, welche für eine teilweise oder gar vollständige Auslagerung des Rechnungswesens sprechen. Dazu gehören vor allem Kostensenkung, Konzentration aufs Kerngeschäft, Effizienzsteigerung und Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben.

Kostensenkung

Eines der häufigsten Argumente, welches gegen ein Outsourcing vorgebracht wird, sind die hohen Kosten. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist jedoch das Gegenteil der Fall. Komplexe Treuhandaufgaben gehören in der Regel nicht zu den Kernkompetenzen kleiner und mittlerer Unternehmen. Selbst kleine Fehler im Mehrwertsteuer- oder Lohnbereich können finanzielle oder sogar rechtliche Folgen haben. Da beim Outsourcing der eigene Personalbestand reduziert werden kann, sinken die Personalkosten. Zudem können Schwankungen in der Arbeitsbelastung sowie Abwesenheiten auf einen externen Dienstleister übertragen werden. Die

Rekrutierung neuer Mitarbeitenden sowie deren Einarbeitung entfällt gänzlich.

Konzentration aufs Kerngeschäft

Häufig beanspruchen administrative Arbeiten wie Buchhaltung, Lohn- und MWST-Abrechnungen die Geschäftsführung stark. Somit fehlt wichtige Zeit für Führungsaufgaben im Leistungsprozess oder gar für die Akquisition. Durch Auslagerung des Rechnungswesens werden die Verantwortlichen entlastet und können sich auf die Kernaufgaben in ihrem Unternehmen konzentrieren. Mittels Softwarelösungen wie beispielsweise AbaWebTreuhand (Abacus Buchhaltungsprogramm) können die Unternehmen jederzeit auf Daten und Auswertungen des Rechnungswesens direkt zugreifen.

Steigerung der Effizienz

Bereiche im Rechnungswesen wie die Debitoren- und Kreditorenbuchhaltung weisen Charakteristiken auf, die für ein Outsourcing sprechen. Sie sind standardisierbar, weisen einen hohen Anteil an manueller Routinetätigkeit und meistens einen tiefen Automatisierungsgrad auf. Dank Know-how und optimaler Infrastruktur haben externe Dienstleister die Möglichkeit, die Prozesse deutlich kostengünstiger abzuwickeln. Durch eine Standardisierung der Prozesse kann zudem die Fehlerquote deutlich reduziert werden.

Fazit

Dank einer auf das jeweilige Unternehmen zugeschnittenen Auslagerung des Rechnungswesens, werden die personellen Ressourcen der Unternehmen entlastet und die Mitarbeitenden können sich auf ihre Kernaufgaben fokussieren. Durch eine spezialisierte Auslagerung wird eine höhere Qualität in der finanziellen Berichterstattung erreicht. Outsourcing kann somit einen erheblichen Beitrag zur Wettbewerbsfähigkeit eines Unternehmens leisten.

Gerne analysieren wir mit Ihnen die individuellen Bedürfnisse in Ihrer Unternehmung und zeigen Ihnen das Optimierungspotenzial auf. Selbstverständlich werden Sie durch unsere Fachleute bei der Umsetzung unterstützt.

Autoren:



Markus Wili
dipl. Betriebswirtschafter HF
Truvag Reiden



Thomas Dahinden
dipl. Treuhandexperte
Truvag Sursee

Erster Abschluss nach dem neuen Rechnungslegungsrecht

Einige Firmen haben bereits das Jahr 2014 für die Umstellung auf das neue Rechnungslegungsrecht (nRLR) genutzt. Für die übrigen Gesellschaften mit Abschlussstichtag 31. Dezember läuft Ende 2015 die Übergangsfrist zur Umstellung der Buchhaltung/Bilanzierung ab. Für Firmen mit unterjährigem Abschluss verbleiben ein paar Monate mehr für die Anpassungen. Ob auch Sie davon betroffen sind, wollen wir in diesem Artikel aufzeigen.

Kriterien Einzelabschluss

Nach nRLR ist nicht mehr der Handelsregistereintrag Voraussetzung zur Buchführungspflicht. So sind neu Einzelunternehmen und Personengesellschaften mit einem Umsatz von mindestens CHF 500'000 sowie alle juristischen Personen, insbesondere AG's, GmbH's und Genossenschaften verpflichtet, einen Geschäftsbericht zu erstellen. Dieser beinhaltet die Jahresrechnung bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung sowie Anhang. Für grössere Unternehmen und Konzerne gelten zusätzliche Offenlegungspflichten. Für Einzelunternehmen und Personengesellschaften mit einem Umsatz von weniger als CHF 500'000 verweisen wir auf unseren Artikel über die vereinfachte Buchführung in der Truvag-Info Ausgabe 03/2013.

Neuerungen

Das nRLR bringt Änderungen hinsichtlich:

- Bilanzierungs- und Gliederungsvorschriften
- Bewertungsvorschriften
- Anhang

zu welchen wir auf den Artikel «Neues Rechnungslegungsrecht – Umstellung» in der Truvag-Info Ausgabe 02/2014 sowie «Der Kontenrahmen» (02/2013) verweisen.

Konzernrechnungspflicht

Bisher hing die Pflicht zur Erstellung einer Konzernrechnung vom Prinzip der einheitlichen Leitung ab. Mit dem

nRLR reicht bereits die Kontrolle über ein oder mehrere Unternehmen. Dies kann mittels Stimmenmehrheit an der GV, Bestimmungsrecht der Mehrheit der VR-Mitglieder oder sonstigen Verträgen begründet sein.

Eine Befreiung ist möglich, sofern zusammen mit den kontrollierten Unternehmen zwei der folgenden Grössen in zwei aufeinander folgenden Geschäftsjahren nicht überschritten werden:

- Bilanzsumme: CHF 20 Mio.
- Umsatzerlös: CHF 40 Mio.
- 250 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Ist eine möglichst zuverlässige Beurteilung der wirtschaftlichen Lage ohne Konzernrechnung nicht möglich, kann keine Befreiung beansprucht werden. Die Übergangsfrist in Bezug auf die Konzernrechnung beträgt drei Jahre, womit diese spätestens per 31. Dezember 2016 anzupassen, respektive erstmals zu erstellen ist.

Fazit

Viele Gesellschaften sind vom neuen Rechnungslegungsrecht betroffen. Auch wenn die vorzunehmenden Umstellungen nicht gewaltig sind, darf der Zeitaufwand dafür nicht unterschätzt werden. Deshalb sollte die Umstellung vor dem eigentlichen Abschlussstichtag in die Wege geleitet werden. Wir beraten und unterstützen Sie gerne dabei.

Autor:



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



Unser neues Gesicht

Wir freuen uns, Ihnen **Stefanie Meili** vorzustellen. Sie absolvierte die kaufmännische Lehre auf einem Treuhandbüro und unterstützt uns

seit August als Treuhand-Sachbearbeiterin. Wir heissen Stefanie in unserem Team herzlich willkommen und freuen uns über ihre tatkräftige Unterstützung.