

Info

Seite 3

Interne Jahresrechnung

Seite 4

Steuer-News

truvag

Seite 5

Absicherungsmöglichkeiten

Seite 6

Unsere Dienstleistungen

Weitsichtige Projektentwicklung



Leerstandsrisiken minimieren

Neben verschiedenen Grossprojekten in städtischen Gebieten werden vermehrt auch auf der Landschaft grössere Wohnüberbauungen realisiert. Dies auch als Folge der gestiegenen Bodenpreise, welche ein wirtschaftlich optimiertes Bauen notwendig machen, was letztlich oft nur über ein grösseres Volumen möglich ist. Nur so können die Erstellungskosten pro Wohneinheit gesenkt werden. Dies wiederum birgt jedoch höhere Leerstandsrisiken. Die aktuell eher rückläufige Nachfragesituation ist für Wohnungssuchende positiv. Für Investoren bedeutet dies eine Kumulation von Leerstandsrisiken. Die demografische Veränderung mit einer markanten Zunahme der älteren Bevölkerung sowie die zunehmende Individualisierung der Lebens- und Arbeitsformen führen zudem zu veränderten Ansprüchen an Wohnräume.

Immo-Ecke

Kaufobjekt



Wohnen und Geniessen

Rüthihubel 2 und 4
6242 Wauwil

An bester Lage: 5.5-Zimmer-Wohnungen mit 145 m² Wohnfläche. Herrliche Fernsicht und eine 30 m² grosse Sonnenterrasse.

Folgende Vorteile warten auf Sie:

- Ruhige Privatstrasse
- Bergpanorama
- Stilvolle Architektur
- Raumhohe Fensterfronten
- Hochwertiger Innenausbau

Begutachtungstermin: nach Vereinbarung

Kaufpreis: ab CHF 790'000

Kontaktperson: michael.schaerli@truvag.ch

Telefon: 041 818 77 32

Webseite: www.out-look.ch

Mietobjekt



3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen

Bahnhofplatz 9/11
6130 Willisau

In Willisau stehen unmittelbar beim Bahnhof attraktive Mietwohnungen für so manches Bedürfnis zum Einziehen bereit. Die Wohnungen verfügen über grosszügige Grundrisse und optimale Verbindungs möglichkeiten mit dem öffentlichen als auch durch den privaten Verkehr.

Mietzins: ab CHF 1'400 netto

Kontaktperson: barbara.kiener@truvag.ch

Telefon: 041 818 75 22

Webseite: www.gerbi-willisau.ch

Weitere Objekte finden Sie auf unserer Webseite:

www.truvag.ch



Umfassende Projektentwicklung ein Muss

Um ein Neubauprojekt am Markt richtig zu positionieren und den Bedürfnissen der Zielgruppen gerecht zu werden, ist die Zusammenarbeit mit Immobilienfachleuten bzw. Projektentwicklern mit Vermarktungsbezug bereits in der Analysephase nicht mehr wegzudenken. Die Zielsetzung, dank einem systematischen Vorgehen Chancen zu nutzen und Stärken richtig einzusetzen, ist ein sehr anspruchsvolles Unterfangen. Dabei sind folgende Aspekte detailliert zu prüfen:

- Standort (Mikro-/Makrolage)
 - Markt und gesellschaftliche Rahmenbedingungen
 - Image und Zukunftsbild der Standortgemeinde
 - Machbarkeit und ökonomisches Potenzial
 - Konkurrenzanalyse/Positionierung des Projektes



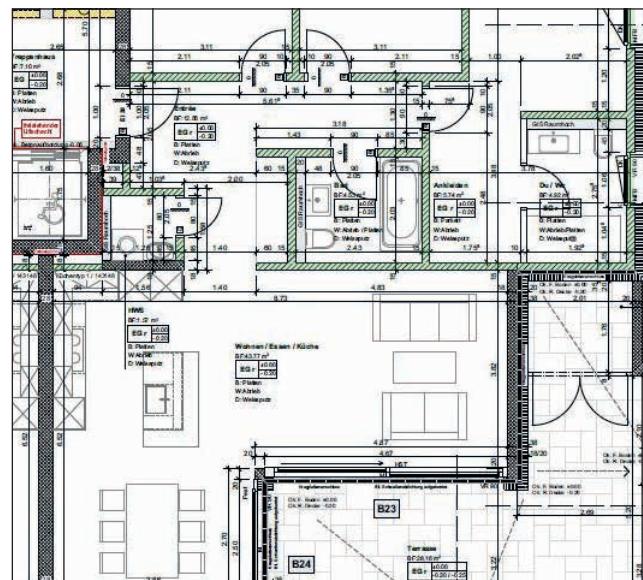
Der Projektentwickler beobachtet sein Umfeld und registriert die räumlich und gesellschaftlich relevanten Veränderungen in seinem Einflussgebiet. Auch eine Zielgruppen- und Konkurrenzanalyse sowie die exakte Positionierung des Projektes im Markt sind wichtige Aufgaben des Entwicklers.

Der Immobilienwert bemisst sich nicht nur an Bauqualität, hochstehender Architektur oder teuren Materialien. In den Qualitätsüberlegungen muss vielmehr versucht werden, den Anforderungen der künftigen Nutzer gerecht zu werden. Wenn die Bewohner das erhalten, was sie wirklich wollen, werden sie der Immobilie hohe Qualität zusprechen, was sich letztlich im Wert niederschlägt. Professionelle Immobilienentwicklung strebt genau dieses Vorgehen an. Sind die entsprechende Organisation, die Rahmenbedingungen, Zielsetzungen und das Projektpflichtenheft definiert, wird ein geeigneter Architekt im Auswahlverfahren ermittelt. Dieser erarbeitet basierend auf der Analysephase und den definierten Anforderungen ein Vorprojekt. Bereits hier ist eine Projektprüfung durch einen Immobilienspezialisten zu empfehlen. Nur so können spätere Überraschungen bei der Finanzierung oder Vermarktung vermieden werden. Nach Vorliegen des Vorprojektes sind folgende Fragen zu klären:

- Werden die Anforderungen des Pflichtenheftes erfüllt?
- Ist die Grundrissgestaltung zielgruppengerecht und wirtschaftlich/bautechnisch sinnvoll?

- Können Kosteneinsparungen durch Projektoptimierungen erzielt werden (Erschliessungskonzept, Steigzonen/-schäfte, Grundrissgestaltung, Verkehrsflächen, Nebenräume etc.)?
 - Ist das Projekt unterhaltsfreundlich (Hauswartung etc.)?
 - Erreicht das Projekt die definierte Wirtschaftlichkeit (Vermietung/Verkauf)?
 - Wie kann eine kluge Finanzierungsstrategie die gesetzten Wirtschaftlichkeitsziele unterstützen (Leverage-Effekt)?

Wenn ein Bauprojekt den Bedürfnissen der Nutzer vollumfänglich entsprechen und gleichzeitig auch die gesetzten Wirtschaftlichkeitsanforderungen erfüllen soll, sind bereits beim Projektstart Fachleute mit fundierten Marktkenntnissen ins Boot zu holen. In der Praxis erfolgt dies



oft zu spät. Eine geschickte Kommunikationsstrategie ist ebenfalls wichtig. Das Bauvorhaben soll allen Anspruchsgruppen phasengerecht und transparent präsentiert werden. Das so erarbeitete Positivimage des Projektes hilft bei der späteren Vermarktung enorm.

Gleicher Partner bis zur Vermarktung

Bauherrenbegleitung von der Konzeptentwicklung bis zum Investitionsentscheid bzw. zur Baufreigabe gehört zu unseren Dienstleistungen. Wir kennen die spezifischen Verhältnisse in ihrem Marktgebiet bestens. Unsere gut ausgebildeten und erfahrenen Fachkräfte begleiten Sie in allen Phasen Ihres Immobilienprojektes inkl. Vermarktung. So werden Leerstandsrisiken minimiert.

Autoren:



Michael Schärli
Immobilien-Bewirtschafter FA
Immobilien-Entwickler FA
Truval Sursee



Toni Bättig
dipl. Immobilien-Treuhänder
Immobilien-Bewerter FA
Schätzungsexperte SEK/SVIT
Truvg Sursee

Interne Jahresrechnung

Das Vorsichtsprinzip sowie die Informationsbedürfnisse der verschiedenen Anspruchsgruppen führen in der Praxis dazu, dass interne und externe Jahresrechnungen erstellt werden.

Unterschied extern und intern

Die externe oder auch obligationenrechtliche Jahresrechnung dient primär der Information von Gläubigern, Aktionären und als Grundlage für die Besteuerung. Sie orientiert sich an den auf den Aktionärs- und Gläubigerschutz ausgerichteten Bewertungsvorschriften des schweizerischen Obligationenrechts. Dementsprechend zeigt die externe Jahresrechnung – bedingt durch die mögliche Bildung und Auflösung von stillen Reserven – in der Regel nicht die tatsächliche Vermögens- und Ertragslage des Unternehmens.

Die interne Jahresrechnung ist aussagekräftiger und damit entscheidend für die objektive Beurteilung des Geschäftserfolges. Sie wird nach betriebswirtschaftlichen Kriterien erstellt und die stillen Reserven und deren Veränderung werden eliminiert.

Stille Reserven werden durch Unterbewertung von Aktiven oder Überbewertung von Passiven gebildet. Als Beispiel sei hier die Möglichkeit der Sofortabschreibung von Anlagegütern im Anschaffungsjahr erwähnt.

Nutzen

Die interne Jahresrechnung dient als Entscheidungsgrundlage und als Kontrollinstrument. Sie bildet die tatsächlichen Werte ab. In wirtschaftlich schwierigen Zeiten werden oft unbewusst stille Reserven aufgelöst und dadurch Ergebnisse besser ausgewiesen als sie es tatsächlich sind. Trotz vermeintlich guten Ergebnissen kommt es zu Liquiditätsengpässen, was dem Unternehmen ernsthafte Schwierigkeiten bereiten kann. Mit einer internen Jahresrechnung wird eine rückläufige Ertragslage frühzeitig erkannt, was dem Unternehmen ermöglicht, rechtzeitig Korrekturmassnahmen einzuleiten. Welchen weiteren Nutzen bietet die interne Jahresrechnung?

- Sie ermöglicht verlässliche Kennzahlen und wird so zum wertvollen Führungsinstrument für den Unternehmer und den Verwaltungsrat.
- Dank internen Jahresrechnungen können Geschäftsjahre sinnvoll miteinander verglichen werden. Die tatsächliche Geschäftsentwicklung im Mehrjahresvergleich wird ersichtlich.
- Die interne Jahresrechnung kann als Verhandlungsgrundlage bei Finanzierungsgesprächen dienen. Einerseits wird diese von Fremdkapitalgebern immer häufiger verlangt und kann andererseits auch die Finanzierungskosten positiv beeinflussen.
- Eine aussagekräftige Jahresrechnung schafft Vertrauen gegenüber den verschiedenen Anspruchsgruppen.
- Zudem hilft die interne Jahresrechnung bei der Ermittlung des nachhaltigen Zukunftsgewinns und ist so die Basis für eine Unternehmensbewertung. Diese wird auch für die Nachfolgeplanung und -regelung benötigt.

Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER

Die Anforderungen an die Rechnungslegung sind in den letzten Jahren gestiegen. Transparenz und Informationsgehalt einer Jahresrechnung stehen vor allem für die Kapitalgeber und Gläubiger zunehmend im Vordergrund. Die Erstellung der Jahresrechnung nach einem anerkannten Rechnungslegungsstandard, wie zum Beispiel Swiss GAAP FER, wird deshalb auch bei KMU zum Thema. Ein nach Swiss GAAP FER erstellter Jahresabschluss entspricht gleichzeitig auch den obligationenrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften und kann durch die Revisionsstelle eingeschränkt geprüft werden.

Der Rechnungslegungsstandard Swiss GAAP FER verfolgt das Ziel, dass die Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (True & Fair View) wiedergibt. Das Konzept ist so aufgebaut, dass kleinere Unternehmen nur den zentralen Teil, die sogenannten Kern-FER, anwenden können und trotz weniger Offenlegungspflichten das genannte Ziel von Swiss GAAP FER erreichen. Falls zwei der nachstehenden Kriterien in zwei aufeinander folgenden Jahren nicht überschritten werden, kann eine Unternehmung die Kern-FER anwenden:

- a) Bilanzsumme von CHF 10 Millionen
- b) Jahresumsatz von CHF 20 Millionen
- c) 50 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Fazit

Viele KMU erstellen schon heute parallel zur externen auch eine interne Jahresrechnung nach betriebswirtschaftlichen Kriterien. Der Weg hin zu einer Jahresrechnung nach einem anerkannten Rechnungslegungsstandard ist damit nicht mehr weit. Der Zusatzaufwand für die Erstellung einer Jahresrechnung nach Kern-FER ist in solchen Fällen vertretbar, da die dazu erforderlichen Daten grösstenteils schon vorliegen.

Gerne analysieren wir mit Ihnen die individuellen Bedürfnisse in Ihrer Unternehmung und zeigen Ihnen die verschiedenen Möglichkeiten auf. Unsere Fachleute unterstützen Sie gerne bei der Umsetzung.

Autoren:



Philipp Steinmann
MSc Business Administration
dipl. Wirtschaftsprüfer
Experte Swiss GAAP FER
Truvag Willisau



Markus Wili
dipl. Betriebswirtschafter HF
Truvag Reiden

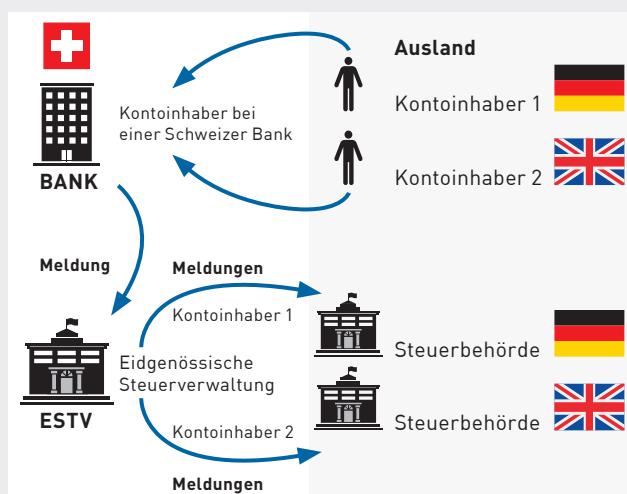
Steuer-News

Automatischer Informationsaustausch (AIA)

Aktuell hat die Schweiz mit rund 60 Ländern ein Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) oder Steuerinformationsabkommen, welche Amtshilfe gemäss OECD Standard vorsehen. Gemäss diesen Abkommen werden Daten auf **explizites Verlangen** ausgetauscht.

Mit dem AIA werden relevante Informationen **automatisch** zwischen Behörden und Finanzinstituten (Banken bzw. Versicherungen) weitergegeben. Vom Austausch betroffen sind vor allem Konten, Depots und Versicherungsprodukte. Nebst den Personalien des Kontoinhabers (inkl. Steuerdomizil, internationale Steueridentifikationsnummer) werden die Kontostände per 31.12. inkl. Bruttokapitalerträgen (Zinsen, Dividenden, Kapitalgewinne) an die Eidg. Steuerverwaltung (ESTV) gemeldet. Von da gelangen die Informationen an die betroffenen Steuerbehörden im Ausland. **Im Gegenzug melden** ausländische Finanzinstitute in Ländern, die ein AIA-Abkommen mit der Schweiz abgeschlossen haben (z.B. EU, Australien, Norwegen, Jersey etc.), Informationen über Kunden, die in der **Schweiz ansässig** sind.

Beispiel eines automatischen Informationsaustauschs:



Die Meldung solcher Vermögenswerte kann beim Betroffenen Busen sowie strafrechtliche Konsequenzen auslösen. Die straflose Selbstanzeige ist der einzige Weg, die bisher nicht deklarierten Vermögenswerte straflos in die ordentliche Besteuerung zu übertragen. Dabei werden die betroffenen Vermögenswerte, ohne Erhebung einer Busse, inkl. Zinsen nachbesteuert. Steuerpflichtige können von einer straflosen Selbstanzeige nur einmal im Leben profitieren.

In der Schweiz wird der erste Austausch im Kalenderjahr 2018 für das **Steuerjahr 2017** stattfinden. Bereits im Jahr 2017 (für das Jahr 2016) starten unter anderem folgende Länder mit dem AIA: Deutschland, Dänemark, Finnland, Italien, Grossbritannien, Portugal und Schweden.

Stand Unternehmenssteuerreform III (USR III)

Seit längerer Zeit steht die Schweiz durch die privilegierte Besteuerung von Holding-, Verwaltungs- und gemischten Gesellschaften international unter Druck. Bund und Kantone arbeiten an der Neugestaltung der schweizerischen Steuergesetzgebung.

Die Schweiz will mit verschiedenen Massnahmen der USR III die Wettbewerbsfähigkeit und die Attraktivität des Unternehmensstandortes erhalten: **Spezielle Steuerregimes** müssen aber **abgeschafft werden**. Die folgende Aufzählung ist nicht abschliessend und basiert auf einer provisorischen Vorlage, die in der Frühjahrssession 2016 im Nationalrat beraten wird.

- **Patentbox:** Privilegierte Besteuerung von Erträgen aus Patenten auf Kantonsebene. Mit der Privilegierung im Bereich Forschung und Entwicklung wird die weitere Ansiedlung von Firmen in der Schweiz angestrebt.
- **Erhöhte Abzüge für Forschungs- und Entwicklungsaufwand:** Kantone sollen Handlungsspielraum in der Ausgestaltung von steuerlich erhöhten Abzügen für Forschungs- und Entwicklungsaufwendungen erhalten.
- **Senkung der kantonalen Gewinnsteuer:** Die Festlegung der Gewinnsteuersätze liegt in der Kompetenz der Kantone. Deshalb ist dieses Thema nicht Gegenstand der USR III, stellt aber trotzdem eine wichtige Massnahme dar.
- **Erhöhung Teilbesteuerung auf qualifizierten Beteiligungserträgen (Mindestbeteiligungsquote 10%):** Zur Vermeidung wirtschaftlicher Doppelbelastung (Besteuerung Gewinn bei der Gesellschaft und Besteuerung Dividende beim Empfänger) soll die Besteuerung auf 70% erhöht werden. Bisher wurden diese Erträge im Kanton Luzern zu 50% und auf Stufe Bund zu 60% besteuert.

Nicht mehr Bestandteil der Botschaft sind die Besteuerung privater Kapitalgewinne, die zinsbereinigte Gewinnsteuer auf dem Eigenkapital sowie die zeitlich unlimitierte Verlustverrechnung.

Wir unterstützen Sie gerne bei einer allfälligen straflosen Selbstanzeige.

Autoren:

	Georges Felder dipl. Treuhandexperte Inhaber Gemeindeschreiberpatent Truvag Sursee
	Mario Gander dipl. Steuerexperte Truvag Sursee

Erbrechtliche Absicherungsmöglichkeiten bei Konkubinatspaaren und Patchwork-Familien

Wer wird bzw. soll was von meinem Nachlassvermögen erben? Ohne Regelung beantwortet das Gesetz diese Frage. Entspricht die gesetzliche Regelung meinem Willen? Diese Frage stellt sich insbesondere bei Konstellationen von unverheirateten Paaren.



Frühzeitige Planung schafft Sicherheit

Lebensgemeinschaften unverheirateter Paare haben in den vergangenen Jahren an Bedeutung gewonnen. Vielfach sind gemeinsame Kinder vorhanden oder ein Partner bringt Kinder in die Beziehung ein. Diese Form des Zusammenlebens ist im Gesetz nicht geregelt. Da beim Tod des Partners dem Konkubinatspartner keine ehegüter- und erbrechtlichen Ansprüche zustehen, sollten für diesen Fall Vorkehrungen zu Lebzeiten oder mit einer Verfügung von Todes wegen getroffen werden. Mit einer klaren Regelung bezüglich Begünstigung bestimmter Personen oder der Zuweisung einzelner Vermögenswerte nach dem Ableben können Auseinandersetzungen unter den Erben vermieden werden.

Begünstigung mit Testament oder Erbvertrag

Damit kann der Erblasser seinem Konkubinatspartner den frei verfügbaren Erbteil zuweisen. Dieser kann je nach persönlicher Situation des Erblassers variieren. Sind keine Nachkommen vorhanden, müssen die Pflichtteile der Eltern in der Höhe von einem Viertel beachtet werden. Falls die **Eltern** verstorben sind, kann der Erblasser frei über sein ganzes Vermögen verfügen. Die **Geschwister** sind nicht pflichtteilsgeschützt. Sind **Nachkommen** vorhanden, beträgt deren gesetzlicher Pflichtteil drei Viertel, womit eine frei verfügbare Quote von lediglich einem Viertel bleibt. Unter Mitwirkung der volljährigen Kinder kann ein Erbverzichtsvertrag abgeschlossen werden, in dem die Kinder ganz oder teilweise auf ihr Erbe verzichten und erst nach dem Tod des überlebenden Konkubinatpartners ihren Anteil erhalten. Falls die Zuwendung an den Konkubinatspartner nicht ausreichend ist, können weitere Absicherungsmöglichkeiten geprüft werden (reine Todesfallversicherung, Absicherung der Wohnsituation, Eheschluss etc.).

Anordnung einer Vor- und Nacherbschaft

Dies stellt eine weitere Möglichkeit dar. Damit kann sichergestellt werden, dass der überlebende Partner begünstigt wird und das Vermögen bei dessen Tod an den eigenen Stamm bzw. in die eigene Familie zurückgeht. Wird keine Vorerbschaft angeordnet, verbleibt sämtliches Vermögen, welches dem Konkubinatspartner zugewendet wurde, in dessen Stamm. Bei einer Vorerbschaft wird im Todeszeitpunkt ein Inventar erstellt. Der Vorerbe hat eine gesetzliche Sicherstellungspflicht, außer er wird vom Erblasser davon befreit. Durch Vor- und Nacherbschaft können auch die **Steuerfolgen optimiert** werden, da bei den Erbschaftssteuern immer das Verwandtschaftsverhältnis zum Erblasser und nicht zum Vorerben betrachtet wird. Welche Spielräume Sie haben, welche Schranken Sie beachten müssen und vieles mehr zeigen wir Ihnen gerne auf.

Einsetzung eines Willensvollstreckers

Damit die letztwilligen Anordnungen nach Ihrem Willen umgesetzt werden, kann ein Willensvollstrecker eingesetzt werden. Die Erben werden so auch vor Nachlassverwaltungs- und Teilungsarbeiten entlastet. Als Willensvollstrecker kann eine natürliche oder juristische Person (z.B. Treuhandgesellschaft) bestimmt werden. Für das Einsetzen einer juristischen Person spricht, dass auf ein grosses Know-how verschiedener Fachspezialisten in den Bereichen Recht, Steuern und Immobilien zurückgegriffen werden kann und die Kontinuität auch beim Ableben der Bezugsperson gewährleistet ist. Der Willensvollstrecker nimmt die Erbteilung vor. Nervenaufreibende Auseinandersetzungen und kostspielige Prozesse können durch die Einsetzung eines Willensvollstreckers in der Regel vermieden werden.

Machen Sie eine Nachlassplanung insbesondere dann, wenn spezielle Vermögens- und Familienstrukturen wie Familienunternehmen, grösseres Liegenschafts-Portfolio, internationale Verhältnisse etc. vorliegen sowie bei Konkubinatspaaren oder Patchwork-Familien. Vergessen Sie nicht, bestehende letztwillige Verfügungen regelmässig auf ihre Aktualität zu überprüfen. Unsere Erbrechtsspezialisten unterstützen Sie auch bei Erbteilungen und erledigen alle erforderlichen Aufgaben für Sie.

Autoren:



Urs Lüdi
Rechtsanwalt
Master of Law
Truvag Sursee



Paula Zemp-Wermelingen
Inhaberin Gemeindeschreiberpatent
FA für luzernische Steuerfachleute
Truvag Sursee

Truvag-Dienstleistungen

Die Truvag-Fachleute bieten umfassende Dienstleistungen für verschiedene Branchen und Kunden an:

Rechnungswesen

- Abschlussberatung
- Führung von Kundenbuchhaltungen
- Software zur Buchführung durch den Kunden
- Mehrwertsteuer-Abrechnungen
- Personaladministration
- Budgetierung und Finanzplanung



Unternehmensberatung, Treuhand und Recht

- Gesellschaftsgründungen/-umwandlungen
- Fusionen, Umstrukturierungen, Sanierungen und Liquidationen
- Nachfolgeregelungen und Erbteilungen
- Ausarbeitung von verschiedenen Verträgen
- Unternehmensbewertungen
- Kauf und Verkauf von Unternehmen
- Ausarbeitung von Businessplänen

Steuerberatung

- Ausfüllen von periodischen Steuerdeklarationen und Prüfung von Veranlagungen sowie Vertretung vor Steuerbehörden
- Erstellen von speziellen Steuerdeklarationen (z.B. Liquidations- oder Grundstücksgewinnsteuer)
- Beratung in Bezug auf die Mehrwertsteuer
- Steuerplanung und -optimierung

Wirtschaftsprüfung

- Ordentliche und eingeschränkte Revision von Jahresabschlüssen bei Aktiengesellschaften, GmbHs und Genossenschaften
- Prüfung von Personalvorsorgestiftungen
- Spezialprüfungen gemäss Aktienrecht

Zögern Sie nicht, mit uns in Verbindung zu treten.

Autoren:



Kurt Hochreutener
dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling
dipl. Wirtschaftsprüfer
zugelassener Revisionsexperte
Truvag St. Gallen



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