

Seite 1

Immobilien-Bewirtschaftung

Seite 4

Grundstückgewinnsteuer

Seite 5

MWST bei Erstellung von Bauwerken

Seite 6

Der Kontenrahmen

Immobilien-Bewirtschaftung durch Profis



Herausforderungen und Kundennutzen

Der Beruf «Immobilien-BewirtschafterIn» erscheint auf den ersten Blick eher unspektakulär. Je nach Konstellation, in der man Schnittstellen zu Fachpersonen aus der Immobilien-Bewirtschaftung hat, werden diese Berufsleute sehr unterschiedlich und teilweise auch negativ wahrgenommen. So kann es durchaus sein, dass diese als stur und unnachgiebig bezeichnet werden, beispielsweise bei Wohnungsabnahmen. Bei der Auswahl von potenziellen Mietern können die Attribute von nicht sehr zuvorkommend bis intransparent reichen, oder aus Sicht von Hauswarten und Handwerkern kann es auch mal vorkommen, dass über den Bewirt-

Immo-Ecke

Kaufobjekt



3½- bis 5½-Zimmer-Eigentumswohnungen

Allmendli, 6052 Hergiswil NW

Am Fusse des sagenumwobenen Pilatus und am Ufer des weltberühmten Vierwaldstättersees eingebettet – das ist Hergiswil. Im «Allmendli» entstehen grosszügige und moderne Eigentumswohnungen mit hohem Ausbaustandard für höchsten Wohnkomfort. Freuen Sie sich auf einen eigenen Fitnessraum und Weinkeller im Untergeschoss sowie das topmoderne KNX-Haussteuerungssystem.

Bezugstermin: Ende 2013

Kontaktperson: michael.erni@truvag.ch

Telefon: 041 818 78 20

Mietobjekt



Erstvermietung – Überbauung Kiebitz

Dorfstr. 11 und 13, 6242 Wauwil

In Wauwil entstehen insgesamt 22 pfiffige 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen. Neben einer einmaligen Aussicht und den gut konzipierten Grundrissen verfügen die Wohnungen über einen grosszügigen Balkon. Das Minergie®-zertifizierte Gebäude mit kontrollierter Lüftung und Erdsonden-Wärmepumpe garantiert einen hohen Wohnkomfort.

Weitere Informationen finden Sie unter:
www.kiebitz-wauwil.ch

Bezugstermin: ab November 2013

Kontaktperson: sandra.zemp@truvag.ch

Telefon: 041 818 75 01

Weitere Objekte finden Sie auf unserer Website:

www.truvag.ch





schafter im warmen Büro gewettert wird. Nur schon diese wenigen Ausführungen dokumentieren, in welchem Spannungsfeld Immobilien-BewirtschafterInnen tätig sind. Sie üben einen interessanten, vielseitigen und gleichzeitig sehr anspruchsvollen Beruf im Dienste und zum Nutzen ihrer Kunden aus.

Was bieten Bewirtschaftungs-Profis heute?

Die Immobilien-BewirtschafterInnen sind verantwortlich für die umfassende Betreuung von Einzelobjekten bis hin zu grösseren Immobilien-Portefeuilles mit Wohn- und Geschäftliegenschaften. Sie betreuen Immobilien in technischer und administrativer Hinsicht, erstellen Zustandsanalysen, planen Unterhaltsarbeiten und allfällige Investitionen und liefern so Führungsinformationen und Entscheidungsgrundlagen für die Eigentümerschaft. Die professionelle Bewirtschaftung von Immobilien erfordert ein breites Fachwissen.

Bewirtschaftung von Mietliegenschaften

Die Immobilien-BewirtschafterInnen sind das zentrale Bindeglied zwischen den Eigentümern und den verschiedenen Anspruchsgruppen im Immobilienumfeld. Die Eigentümer erwarten eine risikogerechte Verzinsung des investierten Kapitals und eine nachhaltige Bewirtschaftung, welche die Ertragskraft auch in Zukunft sicherstellt. Dem gegenüber stehen Mieter, Behörden, Handwerker, Lieferanten, Kapitalgeber usw., welche ebenfalls Ansprüche anmelden, was täglich neue Herausforderungen bedeutet. Die Immobilien-BewirtschafterInnen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Werterhaltung und Wertvermehrung einer Liegenschaft. Anhand der gemeinsam mit dem Eigentümer definierten Strategie sowie unter Berücksichtigung der Anliegen der verschiedenen Anspruchsgruppen ist es das Ziel, eine möglichst erfolgreiche und nachhaltige Bewirtschaftung der Immobilie sicherzustellen.

Immobilien-BewirtschafterInnen handeln im Auftrag der Eigentümer und sind demzufolge auch deren Interessenvertreter, wobei bei der Ausübung dieser Funktion stets verschiedenste Rahmenbedingungen mitberücksichtigt werden müssen. Im Bewirtschaftungsvertrag sind die Aufgaben im Sinne eines Pflichtenheftes klar definiert:

Hauptaufgaben bei Mietliegenschaften

- Bemühung um ständige Vermietung der Objekte (tiefe Leerstandquote)
- Überprüfung der Mietzinsansätze und Anpassung an die örtlichen Marktverhältnisse
- Abschluss von Miet- und Hauswartverträgen
- Erledigung des gesamten Geschäftsverkehrs mit den Mietern
- Vertretungen vor Schlichtungsbehörden und Mietgerichten
- Inkasso der Mietzinse, Nebenkosten und Heizkosten
- Einleitung von Betreibungen, Retentionen und Wohnungsausweisungen
- Abnahme und Übergabe von Mietobjekten bei Mieterwechsel und Erstellen von entsprechenden Protokollen
- Erstellen und Überwachen der Hausordnung
- Anstellung und Entlohnung des Hauswartes und regelmässige Kontrolle der auszuführenden Arbeiten
- Abschluss von Versicherungsverträgen
- Abschluss von Serviceverträgen für Anlagen und Einrichtungen
- Regelmässige Kontrollgänge zur Überprüfung des Gesamtzustandes
- Auftragserteilung von Reparaturen und Instandstellungen an Handwerker
- Durchführung und Begleitung von Renovationen und Sanierungen
- Aufnahme und Erledigung von Schadenfällen
- Einkauf der Brennstoffe und Erstellung der Heiz- und Nebenkostenabrechnung
- Kontrolle und Bezahlung der Rechnungen
- Buchführung über sämtliche Einnahmen und Ausgaben
- Erstellen der Jahresrechnung per Ende Geschäftsjahr
- Reporting an den Auftraggeber usw.

Bewirtschaftung von Miteigentum und Stockwerkeigentum

Bei der Bewirtschaftung von Miteigentum und Stockwerkeigentum treffen, im Gegensatz zur Bewirtschaftung von Mietliegenschaften, die Interessen von verschiedenen Eigentümern aufeinander. Entscheide müssen gemeinsam gefällt werden. So steht hier nicht das Einzelinteresse eines Eigentümers, sondern das Interesse der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer auf der Basis von Mehrheitsbeschlüssen im Vordergrund. Die Immobilien-BewirtschafterInnen nehmen hier eine wichtige Rolle ein und müssen die verschiedenen Eigentümer beraten, begleiten und zielorientiert durch die Entscheidungsphase führen. Das Zusammentreffen verschiedenster Charaktere und Interessen erfordert viel Fingerspitzengefühl, hohe Sozialkompetenz und ein gutes Verhandlungsgeschick.

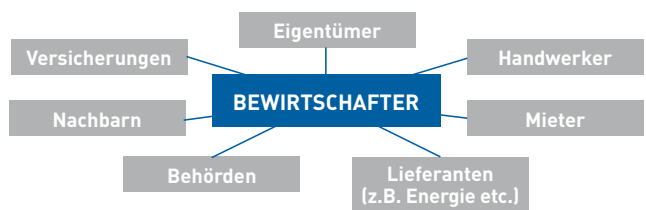
Das Pflichtenheft für die Bewirtschaftung vom Miteigentum und/oder Stockwerkeigentum ähnelt stark demjenigen für

Mietliegenschaften. Neben dem Wegfall der eigentlichen Vermietungstätigkeiten sind vor allem folgende Aufgaben von zentraler Bedeutung:

- Zusatzaufgaben bei Mit-/Stockwerkeigentum**
- Einberufung und Leitung einer jährlichen Eigentümerversammlung
 - Ausführen der Beschlüsse der Gemeinschaften
 - Erstellen der Jahresrechnung inklusive eines Budgets
 - Führung eines Erneuerungsfonds
 - Vertretung der Gemeinschaft gegen aussen
 - Überwachung der Einhaltung der Benützungs- und Verwaltungsreglemente usw.

Umfeld und Anspruchsgruppen

Wie bereits angetönt, sind die BewirtschafterInnen bei ihrer täglichen Arbeit mit verschiedenen Anspruchsgruppen konfrontiert.



All diese Anspruchsgruppen möchten verständlicherweise auch ihre Ansprüche befriedigt haben, was jedoch die BewirtschafterInnen täglich vor neue Herausforderungen stellt.

Informieren, Zuhören, Gespräche führen und Organisieren sind die eigentlichen Haupttätigkeiten während eines normalen Arbeitstages. Gespräche mit Mietern bzw. Mietinteressenten, Eigentümern, Handwerkern, Behörden, Nachbarn, Hauswarten usw., einfach mit all jenen, die mit dem zu bewirtschaftenden Objekt in irgendeiner Beziehung stehen oder etwas dazu zu sagen haben. Zuhören auch bei Problemen, welche teilweise weit über das Immobilienmanagement hinausgehen und persönlicher Natur sind. Natürlich gehört auch das Organisieren bei Mieterwechseln, Instandstellungen und Renovationen sowie von alltäglichen Kleinigkeiten, mit denen die Bedürfnisse der Anspruchsgruppen abgedeckt werden können, dazu.

Die Immobilien-BewirtschafterInnen müssen stets den Überblick bewahren, die Interessen der Anspruchsgruppen ernst nehmen, dies abwägen und das (möglichst) reibungslose Zusammenspiel der einzelnen Interessen sicherstellen. Der Beruf als Immobilien-BewirtschafterIn braucht nicht zuletzt aufgrund der gesellschaftlichen Veränderungen (steigende Ansprüche an Leistungspaket und Verfügbarkeit, verändertes Kommunikationsverhalten generell und durch verschiedene Kanäle wie Mobiltelefonie, Internet etc.) immer mehr Fingerspitzengefühl, Belastbarkeit und hohe

Sozialkompetenz, um dieser Aufgabe gerecht zu werden. Neben diesen Punkten hilft eine ruhige Wesensart in Konfliktsituationen und oft auch eine gesunde Portion Humor.

Bewirtschaftungs-Profis für unsere Kunden

Damit die BewirtschafterInnen in ihrer täglichen Arbeit mit den Bedürfnissen der verschiedenen Anspruchsgruppen umgehen und schlussendlich die Erwartungen der Kunden erfüllen können, müssen diese mehrere Qualifikationen mitbringen.

Primär braucht es natürlich Fachwissen. Umfassende Kenntnisse in Rechnungswesen, Steuern und Recht, Bau- und Planungsrecht sowie Kenntnisse im Bauwesen allgemein werden in der täglichen Arbeit erwartet. Eine solide Grundausbildung in einem dieser Bereiche, ergänzt mit der Weiterbildung zum eidgenössischen Fachausweis «Immobilien-BewirtschafterIn» bilden gute Voraussetzungen für die erfolgreiche Ausübung dieses Berufes. Leute mit diesem Ausbildungsweg verfügen in der Regel über vertiefte Handlungskompetenzen in der Bewirtschaftung, können Situationen fundiert analysieren und mit komplexeren Fragestellungen umgehen, und dadurch praxistaugliche Lösungsansätze entwickeln und vorschlagen.

Die Praxis zeigt aber auch, dass es für die Ausübung dieses Berufes viel mehr als nur reines Fachwissen braucht. Freude am Umgang mit Menschen, Verantwortungsbewusstsein, Flexibilität, Selbstständigkeit, Kompromissbereitschaft, hohe Sozialkompetenz, Konfliktfähigkeit, Improvisationsfähigkeit, Durchsetzungsvermögen, Freundlichkeit, Ehrlichkeit, Kreativität, Loyalität und vor allem Humor und Freude an diesem Beruf spielen eine ganz zentrale Rolle.

Fazit

Professionelle und damit nachhaltige Immobilien-Bewirtschaftung erfordert qualifizierte Fachleute mit hoher Fach- und Sozialkompetenz, die ihren Beruf als interessante, vielfältige und abwechslungsreiche Tätigkeit verstehen. Diese Tätigkeit bringt täglich neue Herausforderungen mit sich, welche unter Berücksichtigung der Anliegen aller Anspruchsgruppen im Interesse und zum Nutzen der Kunden zu lösen sind.

Autoren:



Michael Erni
dipl. Immobilien-Treuhänder
Immobilien-Bewirtschafter FA
Immobilien-Vermarkter FA
Truvag Luzern



Christina Brun
Immobilien-Bewirtschafterin FA
Truvag Willisau

Grundstückgewinnsteuer – wichtige Merkmale

Grundstückgewinne werden auf verschiedene Arten besteuert, sei es durch eine Sondersteuer, die so genannte Grundstückgewinnsteuer, oder durch die ordentliche Einkommens- bzw. Gewinnsteuer. Da kantonal erhebliche Unterschiede bestehen, beziehen sich die nachfolgenden Ausführungen auf den **Kanton Luzern**.

Bei Grundstücken, welche aus steuerlicher Sicht als Privatvermögen gelten, kommt ausschliesslich die Grundstückgewinnsteuer zur Anwendung. Diese wird ohne Berücksichtigung von subjektiven (Einkommens-) Verhältnissen des Steuerpflichtigen erhoben. Die Grundstückgewinnsteuer ist vom Grundstückverkäufer geschuldet, wobei vertraglich andere Abmachungen getroffen werden können. Der steuerbare Grundstückgewinn wird wie folgt berechnet:

Berechnungsbeispiel Grundstückgewinn

Erzielter Verkaufspreis	CHF	1'000'000
./. abzugsfähige Kosten	CHF	200'000
./. seinerzeitiger Kaufpreis	CHF	500'000
steuerbarer Grundstückgewinn	CHF	300'000

Welche Kosten sind abzugsfähig?

Abzugsfähig sind alle Kosten, die im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf entstanden sind. Es sind dies Grundbuch- und Beurkundungskosten, Handänderungssteuern, Maklerprovisionen sowie Gebühren für Grundpfandrechte. Zudem können wertvermehrnde Aufwendungen bzw. Investitionen dazu gerechnet werden. Als solche gelten jene Kosten, die für das Grundstück zu einer Wertvermehrung geführt haben. Der Ersatz vorhandener Anlagen stellt grundsätzlich keine Wertvermehrung dar, es sei denn, die neue Anlage enthalte wertvermehrnde Elemente wie grössere Dimensionierung, besseres Material, verfeinerte Technik usw. So kann der Ersatz von Fenster durchaus eine wertvermehrnde Komponente enthalten, wenn dadurch bessere Isolations- oder Lärmschutzwerte erzielt werden. Reparaturen sind hingegen nicht, und Renovationen höchstens zu einem gewissen Teil wertvermehrnd. In der Regel konnten diese Kosten bereits als Unterhaltskosten in der ordentlichen Steuererklärung in Abzug gebracht werden. Alle Aufwendungen, welche bei der Grundstückgewinnsteuerdeklaration geltend gemacht werden, müssen mit Belegen dokumentiert sein.

Steuermass und Einfluss der Besitzesdauer

Die Steuerbemessung erfolgt gemäss Einkommenssteuertarif für alleinstehende natürliche Personen. In unserem Beispiel mit einem steuerbaren Grundstückgewinn von

CHF 300'000 beträgt die Steuer je Einheit aktuell CHF 15'415. Der Steuerfuss für die Grundstückgewinnsteuer beträgt immer 4.2 Einheiten, unabhängig davon, in welcher Luzerner Gemeinde sich das Grundstück befindet und welchen Zivilstand der Verkäufer aufweist.

Bei einer kurzen Grundstückbesitzesdauer wird ein Zuschlag erhoben, bei einer längeren Haltedauer erfolgt eine Ermässigung. Bezogen auf unser Beispiel ergibt dies bei einer angenommenen Besitzesdauer von sechs Jahren (weder Zuschlag noch Ermässigung) eine Steuer von CHF 64'700. Liegt eine Besitzesdauer von mehr als 33 Jahren vor, reduziert sich die Steuer um maximal 25 % auf CHF 48'500.

Steueraufschub dank Ersatzbeschaffung

Die Voraussetzungen für einen Steueraufschub sind dann erfüllt, wenn es sich sowohl bei der veräusserten wie auch bei der neu erworbenen oder neu gebauten bzw. wertvermehrend umgebauten Ersatzliegenschaft um dauernd und ausschliesslich selbstgenutztes Wohneigentum handelt. Sowohl die verkaufte wie auch die Ersatzliegenschaft müssen dem Erstwohnsitz dienen. Nicht zulässig sind Ersatzbeschaffungen bei Ferienwohnungen. Zudem hat die Ersatzbeschaffung zwei Jahre vor oder nach der Veräusserung zu erfolgen. Eine Verlängerung der Zweijahresfrist wird nur dann gewährt, wenn die steuerpflichtige Person aufgrund von Umständen, die nicht von ihr zu vertreten sind, in eine eigentliche Notlage gerät. Eine Begründung wäre allenfalls, dass der Kauf einer Ersatzliegenschaft aufgrund des ausgetrockneten Liegenschaftsmarktes sehr schwierig ist oder wenn sich das Baubewilligungsverfahren wegen Einsprachen verzögert. Ein Gesuch für die Erstreckung der Ersatzbeschaffungsfrist muss rechtzeitig und begründet der Steuerbehörde eingereicht werden.

Lassen Sie sich beim Verkauf von Liegenschaften rechtzeitig über die Steuerfolgen sowie die Rahmenbedingungen für eine allfällige Ersatzbeschaffung beraten. Unsere Steuerspezialisten unterstützen Sie gerne.

Autoren:



Reto Langenstein
Inhaber Gemeindeschreiberpatent
Truvag Willisau



Stefan Glaus
dipl. Treuhandexperte
MAS FH in Treuhand und Unternehmensberatung
Truvag Sursee

MWST bei der Erstellung von Bauwerken

Praxisänderung per 01.07.2013

Die Abgrenzung zwischen steuerbaren Werklieferungen und von der MWST ausgenommenen Grundstücksverkäufen wird in der von der Eidg. Steuerverwaltung (ESTV) publizierten MWST-Praxis-Info 05 vom 10. April 2013 geklärt. Die Änderungen betreffen diesmal nicht nur MWST-Pflichtige, sondern sämtliche natürliche und juristische Personen, die Immobilien erstellen oder umbauen mit der Absicht, diese anschliessend zu verkaufen.

Von dieser Praxisänderung nicht betroffen sind diejenigen Immobilienlieferungen, bei denen der Käufer bereits im Besitz des Bodens ist und dieser mit einem Bau- bzw. Generalunternehmer einen Werkvertrag abschliesst. In diesem Fall handelt es sich wie bis anhin um eine steuerbare Immobilienlieferung.

Wichtige Änderungen im Überblick

Abklärungsbedarf besteht dann, wenn ein fertig geplantes Objekt (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung) mit einem Vertrag (Grundstück inkl. Gebäude) veräussert wird. Neu wird dabei auf den **Zeitpunkt des Vertragsabschlusses** abgestellt. Findet die Vertragsunterzeichnung vor Baubeginn statt, liegt eine steuerbare Immobilienlieferung vor. In diesem Fall ist die Mehrwertsteuer auf dem Verkaufspreis abzüglich Bodenwert geschuldet. Im Gegenzug können die Vorsteuern auf den Anlagekosten geltend gemacht werden. In allen anderen Fällen liegt eine von der Steuer ausgenommene Immobilienlieferung vor. Dabei ist keine Umsatzsteuer geschuldet, im Gegenzug entfällt aber auch das Vorsteuerabzugsrecht.

Relevant sind dabei ausschliesslich abgeschlossene **Kauf- oder Vorverträge sowie Werkverträge**. Reservierungvereinbarungen bzw. -zahlungen oder Vorverträge ohne Beurkundung sind für die Beurteilung aus MWST-Sicht nicht relevant.

Als **Baubeginn** gilt der Spatenstich, d.h. der Beginn der Ausubarbeiten oder die Vornahme von Bauvorbereitungsarbeiten

(z.B. Pfählen). Der Baubeginn wird dabei jeweils für ein ganzes Bauwerk festgelegt, wobei unter Bauwerk Einfamilien-, Doppelfamilien-, Reihen- aber auch Mehrfamilienhäuser verstanden werden. Bei mehreren Bauwerken ist der Baubeginn (Spatenstich) für jedes einzelne Bauwerk festzulegen. Der Termin des Baubeginns muss mit Verträgen, Arbeitsrapporten (insbesondere bei selbst ausgeführten Arbeiten) und Rechnungen (z.B. der Aushubfirma) zweifelsfrei belegt werden können.

Die neue Praxis gilt zwingend für alle Bauwerke mit **Baubeginn ab 01.07.2013**. Für die Übergangszeit seit Inkrafttreten des neuen MWSTG per 01.01.2010 bis 30.06.2013 kann pro Bauwerk wahlweise die bisherige oder die neue Praxis angewendet werden, wobei verschiedene Bedingungen zu beachten sind.

Bedeutende Einsparungen

In verschiedenen Fällen führte die Beurteilung nach der neuen Praxis zu bedeutenden Einsparungen. Diese Projekte wurden rückwirkend mittels **Korrekturabrechnungen** bereinigt.

Bei der Beurteilung dieser komplexen Materie und der Nutzung von Einsparungspotenzialen helfen Ihnen unsere MWST-Experten gerne.

Autoren:

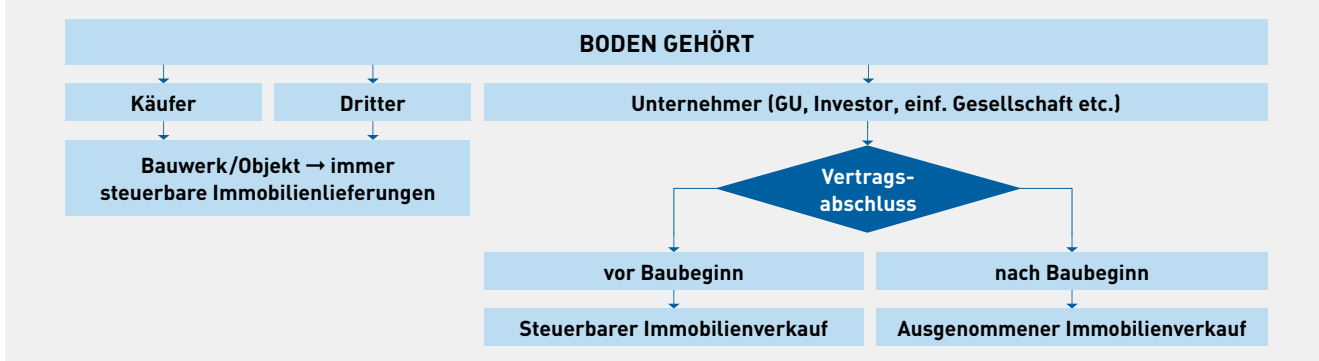


Otto Muff
dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling
MWST-Experte NDK FH
Truvag Luzern



Kurt Hummel
Betriebsökonom FH, dipl. Treuhandexperte
MWST-Experte NDK FH
Truvag Sursee

Entscheidungsbaum zur mwst-steuerlichen Qualifikation



Der Kontenrahmen

Hat sich Ihre Unternehmung oder Unternehmensgruppe durch Akquisitionen, Veräusserungen, neue Geschäftsbereiche oder eine veränderte Geschäftsphilosophie in den letzten Jahren verändert?

Die Einführung/Umstellung auf das neue Rechnungslegungsrecht erachten wir als gute Gelegenheit, den eigenen Kontenrahmen zu überdenken und den neuen Gegebenheiten anzupassen. Nachfolgend zeigen wir Ihnen die neue Grundlage kurz auf.

Überarbeiteter Kontenrahmen KMU 2013

Von der Praxis für die Praxis ist der Grundsatz für die Neuauflage 2013, welche die Anforderungen des neuen Rechnungslegungsrechts berücksichtigt. Sie orientiert sich konsequent an den gesetzlichen Bezeichnungen und Begrifflichkeiten und erfasst beispielsweise die Abschreibungen neu vor dem Finanzergebnis, um den EBIT direkt ausweisen zu können. Auch die Themen Mehrwertsteuer oder Leasing sind neu berücksichtigt.

Neues Rechnungslegungsrecht

Das neue Rechnungslegungsrecht ist auf den 1. Januar 2013 in Kraft getreten. Die zwei- respektive dreijährige Übergangsfrist für die Konzernrechnung steht nun zur Verfügung, die neuen, weiterhin äusserst knappen Regeln für die Buchführung und Rechnungslegung umzusetzen. Die gesetzliche Mindestgliederung von Bilanz und Erfolgsrechnung sieht künftig wie folgt aus:

Bilanz

AKTIVEN

Flüssige Mittel
Kurzfristig gehaltene Aktiven mit Börsenkurs
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
Übrige kurzfristige Forderungen
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen
Aktive Rechnungsabgrenzungen

Total Umlaufvermögen

Finanzanlagen
Beteiligungen
Sachanlagen
Immaterielle Werte
Nicht einbezahltes Aktienkapital

Total Anlagevermögen

PASSIVEN

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten
Passive Rechnungsabgrenzungen
Rückstellungen (kurzfristig)

Total kurzfristiges Fremdkapital

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten
Übrige langfristige Verbindlichkeiten
Rückstellungen sowie vom Gesetz vorgesehene ähnliche Positionen

Total langfristiges Fremdkapital

TOTAL Fremdkapital

Aktien-, Stamm-, oder Anteilscheinkapital
Gesetzliche Kapitalreserve
Gesetzliche Gewinnreserve
Reserven für eigene Aktien
Aufwertungsreserven
Freiwillige Gewinnreserven
Eigene Aktien / Stammanteile / Anteilscheine

TOTAL Eigenkapital

Erfolgsrechnung

Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen
Bestandesänderungen an unfertigen und fertigen Erzeugnissen
sowie an nicht fakturierten Dienstleistungen
Materialaufwand

Bruttogewinn

Personalaufwand
Übriger betrieblicher Aufwand

Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen

Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens

Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern

Finanzaufwand
Finanzertrag

Betriebliches Ergebnis vor Steuern

Betriebsfremder Aufwand
Betriebsfremder Ertrag
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag

Jahresergebnis vor Steuern

Direkte Steuern

Jahresgewinn / Jahresverlust

Fazit

Nutzen Sie die Umstellung auf das neue Rechnungslegungsrecht und passen Sie Ihren Kontenrahmen an. Sie erhöhen damit die Lesbarkeit und die Vergleichbarkeit Ihrer Jahresrechnung und schaffen dadurch eine erste Grundlage für eine allfällige Konsolidierung. Unsere Fachleute unterstützen Sie gerne dabei.

Autor:



Reto Zellweger

Betriebsökonom FH
dipl. Wirtschaftsprüfer
zugelassener Revisionsexperte
Truvag St. Gallen