



## Immobilienbewertung – die Kunst des richtigen Schätzens

Steuer-News 2011

# Immobilienbewertung – die Kunst des richtig Schätzens



**Daniel Rölli**  
Immobilien-Bewerter FA  
Immobilien-  
Bewirtschafter FA  
Schätzungsexperte  
SEK/SVIT  
Truvag Sursee

Wie viel ist eine Immobilie wert? Die Antwort auf diese Frage interessiert in verschiedensten Konstellationen (Kauf und Verkauf, Kreditaufnahme, Nachfolgereglung, Scheidung, Erbschaftserledigung, Unternehmensbewertung, Jahresabschluss nach anerkannten Rechnungslegungsstandards, etc.). In solchen Fällen stellen sich die Beteiligten häufig auch die Frage, wie denn der «richtige» Wert einer Immobilie ermittelt wird?



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

Die Bewertung ist keine exakte Wissenschaft und auch keine rein mathematische Angelegenheit. Es kann durchaus vorkommen, dass von fünf Bewertungsexperten – trotz gleicher Ausgangssituation – keiner zum gleichen Resultat gelangt.

Trotz oder vielleicht gerade wegen dieser scheinbaren Willkür hat die Systematik im Immobilienbewertungswesen in den letzten Jahren grosse Fortschritte gemacht. Die Einhaltung von Standards bzw.

standardisierten Vorgehensweisen mit entsprechender Nachvollziehbarkeit von Detailberechnungen sind bei professionellen Immobilien-Bewertern zum Normalfall geworden und dies nicht nur bei komplexen Bewertungsgutachten.

### Marktkennnisse von zentraler Bedeutung

Trotz all dieser Fortschritte, welche natürlich zu einer deutlichen Verbesserung der Transparenz im Bewertungswesen geführt haben, wird ein zentraler Aspekt häufig unterschätzt: Die **Marktkennnisse des Experten**. Dabei geht es nicht bloss darum, aktuelle Marktdaten, wie z.B. gehandelte Bauland- oder Einfamilienhauspreise, zu kennen. Vielmehr müssen **Marktentwicklungen** erkannt und mögliche Tendenzen richtig eingeschätzt werden.

Die regionale Entwicklung kann durch viele Faktoren beeinflusst werden. Zu beachten sind z.B. Änderungen im Bereich des öffentlichen Verkehrs oder bei der Anbindung an das Strassennetz, geplante Steuererleichterungen, Änderungen im Bereich der Bau- und Zonenordnung (z.B. Ein- und Umzonungen), grössere Bauvorhaben mit entsprechender Auswirkung auf den lokalen oder regionalen Immobilienmarkt oder auch eine sich abzeichnende Verknappung der Baulandreserven. Folglich ist es unabdingbar, dass der Schätzungsexperte den **regionalen Markt** bestens kennt.

### Dynamische Methoden setzen sich durch

Komplexere Bewertungsmethoden, allen voran die DCF-Methode (**D**iscounted **C**ash **F**low, engl. für abgezinste Einnahmenüberschüsse), setzen sich immer mehr durch und kommen heute faktisch bei allen Renditeobjekten zur Anwendung.

Die dynamische DCF-Methode verdrängt zunehmend die klassische Ertragswertmethode. Diese Entwicklung hat aber nicht automatisch eine höhere Genauigkeit zur Folge. Die Vielzahl der Einflussparameter bei einer DCF-Bewertung stellt für den Experten eine Herausforderung dar und führt nur bei seriöser Anwendung zum gewünschten Genauigkeitsgrad. Alleine schon die Festlegung des **korrekten Zinssatzes** ist angesichts der wertmässigen Bedeutung dieses Faktors entscheidend und wird oftmals unterschätzt.

### Höhere Genauigkeit?

Im Rahmen einer Diplomarbeit wurde die Frage der Genauigkeit anhand konkreter Bewertungen untersucht. Es zeigte sich, dass rund die Hälfte der Bewertungen Abweichungen aufweisen, welche den Toleranzbereich von plus/minus 10 Prozent überschreiten. Die Gründe liegen hauptsächlich in unrichtigen Annahmen bei Cash flow-Berechnungen, falschen Diskont- und Kapitalisierungssätzen sowie bei einer fehlenden Sensibilität bei der Bestimmung der Residualwerte. Im Rahmen dieser Arbeit wurde insbesondere festgestellt, dass die Schätzungsexperten **die künftige Entwicklung zu optimistisch eingeschätzt haben**. Diese hat einen hohen Einfluss auf die Bestimmung des Residualwertes bzw. auf die Werthaltigkeit einer Immobilie. Trotz exakterer, finanzmathematischer Methoden spielen das umfassende Marktwissen und die Fachkenntnisse des Experten somit die zentrale Rolle.

### Wert ist nicht identisch mit Preis

Der Wert eines Gutes oder einer Immobilie muss nicht zwingend mit dem tatsächlich bezahlten Preis übereinstimmen. Ein Käufer erwirbt eine Immobilie, weil er sich davon einen Nutzen verspricht. Dies unabhängig davon, ob er die Immobilie selber nutzt (z.B. Einfamilienhaus) oder durch Vermietung eine Rendite erzielen will (z.B. Mehrfamilienhaus als Anlageobjekt).

Der maximale Preis, den ein Käufer für ein Gut aufzuwenden bereit ist, ist abhängig von verschiedensten subjektiven Faktoren wie

- persönliche Wertbeurteilung
- persönliche Nutzenüberlegungen und Renditeerwartungen
- verfügbare eigene Mittel
- verfügbare Fremdmittel und deren Kosten
- Verfügbarkeit von und Vergleich mit Alternativen
- etc.

Dies führt bei gesuchten Objekten zu höheren Preisen, während bei weniger gesuchten Objekten der Schätzwert bei der Veräusserung ab und zu auch nicht erreicht werden kann.

### Erkenntnis

Die seriöse Immobilienbewertung ist keine Kunst, sondern das Resultat qualifizierter Arbeit, welche auf fundierten Marktkenntnissen beruht. Wir sind gerne auch Ihr Immobilienbewertungs-Partner.

## Truvag ist an der WiGA

Vom 4. bis 7. November 2010 findet die Willisauer Gewerbe-Ausstellung auf dem Areal der Festhalle Willisau statt.



An dieser Ausstellung wird auch die Truvag mit einem eigenen Stand vertreten sein. Konkret werden laufende Immobilienprojekte im Raum Willisau vorgestellt sowie auf die umfassenden Truvag-Dienstleistungen aufmerksam gemacht. Das Truvag-Willisau-Team freut sich auf viele interessierte Besucher. Weitere Informationen unter: [www.wiga2010.ch](http://www.wiga2010.ch)

# Steuer-News 2011



**Manuel Egli**  
dipl. Steuerexperte  
Finanzplaner FA  
Truvag Luzern

Auf den 01.01.2011 treten im steuerlichen Umfeld verschiedene Neuerungen in Kraft, auf die nachfolgend kurz eingegangen wird.

## Unternehmenssteuerreform II

Im Jahr 2011 wird der letzte Teil der Unternehmenssteuerreform II umgesetzt. Dabei sind insbesondere folgende **Entlastungen** zu beachten:



**Fritz Suter**  
dipl. Steuerexperte  
Inhaber Gemeindefreischreiber- und  
Notariatspatent  
Truvag Sursee

-- Bei der **Überführung von Liegenschaften aus dem Geschäftsins Privatvermögen** kann verlangt werden, dass nur die in der Vergangenheit getätigten Abschreibungen (= Differenz Buchwert/Anlagekosten) besteuert und mit der AHV abgerechnet werden. Die Besteuerung des eigentlichen Wertzuwachsungsgewinnes wird bis zur definitiven Veräusserung aufgeschoben. Bis Ende

2010 ist bei der Überführung von Geschäftsliegenschaften auf der Differenz zwischen Verkehrswert und Buchwert steuerlich abzurechnen.

-- Bei der **Aufgabe der selbständigen Erwerbstätigkeit** wird der Liquidationsgewinn ab 2011 neu getrennt vom übrigen Einkommen besteuert. Unter dem bisherigen Recht, welches noch bis Ende 2010 Gültigkeit hat, erfolgt die Besteuerung des Liquidationsgewinns zusammen mit dem übrigen Einkommen.

Ab 2011 werden die in den letzten zwei Jahren realisierten stillen Reserven getrennt vom übrigen Einkommen besteuert, sofern die selbständige Erwerbstätigkeit ab dem 55. Altersjahr oder infolge Invalidität aufgegeben wird. Der Liquidationsgewinn reduziert sich um die Einkaufsbeträge in die berufliche Vorsorge. Werden keine Einkäufe getätigt, obwohl sie zulässig wären, wird der Teil des Liquidationsgewinnes, welcher der Vorsorgelücke entspricht, analog einer Kapitaleistung aus der Vorsorge besteuert. Der übrige Liquidationsgewinn wird ebenfalls reduziert besteuert. Die Reduktion erfolgt via Satzbestimmung.

-- Bei den **juristischen Personen** erfolgt ab 2011 die Einführung des Kapitaleinlageprinzips. Dies bedeutet, dass offene Kapitaleinlagen, welche nach dem 31.12.1996 vom Inhaber geleistet wurden, steuerfrei zurückbezahlt werden können und nicht wie bis anhin der Einkommensteuer unterliegen. Als Kapitaleinlagen gelten insbesondere Agios, Zuschüsse oder Forderungsverzichte bei einer Sanierung. Zu beachten ist, dass diese in der Handelsbilanz separat ausgewiesen werden müssen.

## Entlastung von Familien mit Kindern

Bei der direkten Bundessteuer werden ab 2011 Familien mit Kindern entlastet. Dies erfolgt einerseits durch einen Abzug von maximal CHF 10'000 für die Drittbetreuung pro Kind bis 14 Jahre, andererseits wird der Steuerbetrag pro Kind um CHF 250 reduziert. Zusätzlich werden die Kinderabzüge von getrennt lebenden Eltern, welche die gemeinsame elterliche Sorge innehaben, neu geregelt.

## Weitere Neuerungen

Bei der direkten Bundessteuer kann zudem ab 2011 ein Abzug für Zuwendungen an politische Parteien gemacht werden.

Im **Kanton Luzern** ändert bei den kantonalen Steuern der Einkommenssteuertarif. Zudem wird ein neuer Abzug für die Eigenbetreuung eines Kindes bis zum 15. Altersjahr eingeführt und die Einsicht in die Steuerdaten wird abgeschafft. Im Weiteren erfolgen diverse Änderungen bei der **Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer**.

## Schlussbemerkung

Insbesondere die erwähnten Entlastungen bei den Selbständigerwerbenden aufgrund der Unternehmenssteuerreform II sind komplex und erfordern eine **ganzheitliche und langfristige Steuerplanung**.

Unsere Spezialisten, welche sich in der Materie auskennen, unterstützen Sie gerne bei der Reduktion Ihrer Steuerbelastung.

# MWST-Abrechnungsformular – die korrekte Handhabung



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

Mit der Überarbeitung des Abrechnungsformulars auf 2010 erhöhte sich auch der Detaillierungsgrad. Dies ermöglicht der eidgenössischen Steuerverwaltung Rückschlüsse, weshalb wir kurz auf das korrekte Ausfüllen eingehen. Grundsätzlich sind die Mittelflüsse zu unterteilen in a) Nicht-Entgelt (III Andere Mittelflüsse) und Entgelte aus Leistungen. Diese sind wiederum aufzuteilen in b) Entgelte aus ausgenommenen Leistungen gemäss Art. 21 (Ziffer 230) und Entgelt aus steuerbaren Leistungen gemäss Art. 18. Zuletzt sind diese zu unterteilen in c) befreite (Ziffer 220) und d) besteuerte Mittelflüsse (Ziffer 299).

## Umsatz

In Ziffer 200 ist grundsätzlich der gesamte Brutto- oder Nettoumsatz (inkl. Zinserträge und optierte Mieten) zu deklarieren. Wurde auf nicht steuerbaren Leistungen optiert (z.B. Vermietung Gewerberäume an eine Firma) sind diese separat unter Ziffer 205 nochmals auszuweisen. Erfolgte eine Übertragung von Anlagen im Meldeverfahren, sind diese neu ebenfalls auf dem Formular (Ziffer 225) aufzuführen. Die nicht steuerbaren Leistungen (z.B. Zinserträge) in Ziffer 230 sind massgebend für die Vorsteuerkürzung in Ziffer 415. Sofern in Ziffer 200 die Zinserträge berücksichtigt sind, müssen diese auch in Ziffer 230 aufgeführt werden. Ziffer 200, Diverses, ist für die meisten Abrechnungspflichtigen nicht von Belang. Dort haben z.B. Gemeinden die Kurtaxen aufzuführen. Schlussendlich muss der steuerbare Gesamtumsatz in Ziffer 299 mit der Ziffer 380 übereinstimmen.

## Steuerberechnung

Erfolgte eine Einlageentsteuerung im Zusammenhang mit neu optierten Umsätzen, so ist die Vorsteuer aus Einlageentsteuerung neu separat in Ziffer 410 auszuweisen. Die Vorsteuerkorrektur in Ziffer 415 bezieht sich auf die deklarierten Leistungen unter Ziffer 230.

Zusätzlich ist in Ziffer 415 die Vorsteuer auf den Privatanteilen aufzuführen. Ziffer 420, Vorsteuerkürzungen, berechnet sich aufgrund der Angabe unter Ziffer 900, Subventionen, Kurtaxen u.A. ...

## Andere Mittelflüsse

Die unter Ziffer 900 aufzuführenden Kurtaxen beziehen sich lediglich auf Kurvereine. Sofern die Rückvergütung der CO<sub>2</sub>-Abgabe CHF 2'000 übersteigt und darauf nicht die Umsatzsteuer abgerechnet wird, sind diese hier ebenfalls aufzuführen. Schlussendlich ist diese Ziffer massgebend für die Vorsteuerkürzung unter Ziffer 420. Ebenfalls neu ist, dass Spenden, Dividenden sowie Schadenersatz (Versicherungsleistungen) separat unter Ziffer 910 aufzuführen sind, obwohl diese nicht steuerpflichtig sind.

## Fazit

In Anbetracht einer allfälligen Vorsteuerkürzung oder gar MWST-Kontrolle ist es wichtig, dass das Formular korrekt ausgefüllt wird. Um das Ausfüllen möglichst zu erleichtern, empfiehlt es sich die MWST-Codes zu überarbeiten und pro Feld einen separaten Code zu schaffen. Schlussendlich sollte die jährliche Umsatzabstimmung mehr oder weniger mittels der Umsatzaufteilung in den Quartalsabrechnungen erfolgen können, was eine wesentliche Erleichterung darstellt. Treten grössere Differenzen auf, sind diese Fehler bis spätestens am 180. Tag der betreffenden Steuerperiode zu korrigieren (Finalisierung).

## In eigener Sache

Der Verwaltungsrat hat beschlossen, **Reto Zellweger**, Betriebsökonom FH und dipl. Wirtschaftsprüfer, per 1. Juli 2010 **in die Geschäftsleitung** aufzunehmen.

Wir gratulieren ihm zur neuen Funktion und wünschen weiterhin ein erfolgreiches Wirken für unsere Kunden.