

MITTEILUNGEN

Leitartikel

Neue Geschäftsleitung



Sascha Gerber



Sonja Ebener



Heinrich Schäublin

Wie in allen Landwirtschafts- und Gewerbebetrieben ist auch in der Nebiker Treuhand AG ein Generationenwechsel in der Geschäftsleitung ein wichtiger Schritt für die Zukunft.

Auf den 1. Januar 2018 wurden Sonja Ebener und Sascha Gerber neu in die Geschäftsleitung aufgenommen. Heinrich Schäublin bleibt als bisheriges Mitglied der Geschäftsleitung erhalten und übernimmt neu den Vorsitz. Durch diese Erneuerung der Geschäftsleitung bleibt einerseits die Erfahrung erhalten und andererseits weht ein frischer Wind. Rolf Stauffer hingegen entlastet sich von diesen Führungsaufgaben und wird nach bald 30 Jahren in unserer Firma, wovon 17 Jahre in der Geschäftsleitung, neu in einem Teilpensum seine vielfältigen Beratungs- und Treuhandmandate in den nächsten Jahren weiter betreuen. Wir danken Rolf Stauffer für seinen grossen und engagierten Einsatz für unsere Firma ganz herzlich und schätzen es ausserordentlich, weiterhin auf seine wertvolle Mitarbeit und Erfahrung zählen zu dürfen.

Die neue Geschäftsleitung ist bereits seit dem 1. Januar 2018 tätig. Die verschiedenen Ressorts können nun auf drei Personen aufgeteilt werden. Nebst den übrigen Geschäftsleitungsaufgaben verbleibt nun vermehrt Zeit für die Umsetzung neuer Projekte im Bereich Prozessmanagement und Geschäftsverwaltung. In diesen Bereichen will sich die Nebiker Treuhand AG weiterentwickeln, um für Sie als Kunden optimale Leistungen und für unsere Mitarbeitenden die bestmöglichen Arbeitsbedingungen schaffen zu können. Wir versichern Ihnen, dass sich die neue Geschäftsleitung motiviert und voller Tatendrang einsetzt, um für Sie Dienstleistungen von hoher Qualität zu garantieren. Qualität schafft Vertrauen. Den Mitarbeitenden, die stets bestrebt sind, diese Qualität zu erbringen, danken wir bestens. Sie, werte Kunden, haben uns in den letzten Jahren ein grosses Vertrauen entgegengebracht. Dafür danken wir herzlich und zählen auf weitere erfolgreiche Zusammenarbeit.



Sascha Gerber



Sonja Ebener



Heinrich Schäublin

Beratung

Der neue Ertragswert – nach 14 Jahren ist es nun soweit!

Der Ertragswert wie auch die Pachtzinse werden mit der Inkraftsetzung der neuen Schätzungsanleitung am 1. April 2018 steigen. Das Wertniveau des Ertragswerts von einem landwirtschaftlichen Gewerbe soll im Durchschnitt rund 10–20% steigen, während bei der Gewerbepacht eine Erhöhung des Pachtzinses um 10–40% zu erwarten ist.

Der Ertragswert bildet eine zentrale Grösse in der Landwirtschaft und findet beispielsweise bei einer Hofübergabe, zum Teil als Vermögenswert bei Steuern, zur Berechnung der Belastungsgrenze, des Verkehrswertes bei einem Fremdverkauf und bei der Pachtzinsberechnung Anwendung.

Wohnhausbewertung:

Ein umstrittenes Thema in der neuen Anleitung ist die Bewertung des Wohnhauses. In der An-



Der Ertragswert wird sicher gegen 20% steigen!

leitung 2004 waren die Grösse und Intensität des Betriebes die zentralen Faktoren, die über den Normalbedarf an Wohnraum eines Betriebes bestimmten. In der neuen Anleitung 2018 wird nur noch eine Betriebsleiterwohnung bis zu 14 Raumeinheiten zum landwirtschaftlichen Ertragswert geschätzt und der Ertragswert der anderen Wohnungen wird auf der Basis des erzielbaren Mietwertes bestimmt. Unter gewissen Voraussetzungen kann ein Büro und ein Angestelltenzimmer ebenfalls landwirtschaftlich bewertet werden. Dieser Entscheid zur Beschränkung wurde vom Bundesamt für Landwirtschaft gefällt und setzt somit ein Zeichen gegen zu grosszügig bewerteten Wohnraum.

Ökonomiegebäude:

Die Ertragswerte bei den Ökonomiegebäuden werden mit der Revision um 12% und die Mietwerte der Ökonomiegebäude um 19% steigen. Neu können landwirtschaftlich benötigte Angestelltenräume nach landwirtschaftlichen Normen bewertet werden. Neuere Betriebszweige und auch die Entwicklung der betriebseigenen Verarbeitung und Vermarktung wie beispielsweise dem Hofladen sind mit entsprechenden Bewertungsgrundsätzen in der Anleitung berücksichtigt worden.

Boden:

Im Durchschnitt steigt der Ertragswert beim Boden zwischen 20–52%. Der höchste Ertragswertansatz steigt von CHF 5'080.–/ha auf CHF 7'730.–/ha.

Beispiel Ertragswertschätzung

Milchviehbetrieb in der Talzone mit 20 Kühen und 13 ha

	Anleitung 2004	Anleitung 2018	Zunahme in %	Zunahme in CHF
Boden	CHF 66'380	CHF 100'898	52%	CHF 34'518
Wohnhaus	CHF 87'989	CHF 92'415	5%	CHF 4'426
Mietwert	CHF 4'311	CHF 4'840		
Ökonomiegebäude	CHF 89'394	CHF 99'818	12%	CHF 10'424
Mietwert	CHF 7'041	CHF 8'403		
Total	CHF 243'763	CHF 293'131	20%	CHF 49'368

Steuerliche Konsequenzen:

Der neue und somit höhere Ertragswert kann steuerliche Konsequenzen nach sich ziehen. Die Auswirkungen betreffen sowohl die Vermögens- wie auch die Einkommenssteuer. Da der landwirtschaftliche Mietwert in vielen Kantonen (kantonale Unterschiede) die Basis für den Eigenmietwert bildet und dieser steigen wird, erhöht sich ebenfalls das landwirtschaftliche Einkommen. Da aber viele

Kantone weiterhin ältere Schätzungsanleitungen verwenden, gibt es nur teilweise Änderungen.

Geltungsbereich:

Erfolgt der Grundbucheintrag bis zum 31.03.2018, gilt die alte Ertragswertschätzung (Anleitung 2004). Bei Grundbucheinträgen ab dem 1.04.2018 muss die neue Schätzungsanleitung (Anleitung 2018) verwendet werden.



Auch solche Gebäude erhalten einen neuen Ertragswert!

Hinweise

So helfen Sie uns:

Prüfen Sie bitte vor dem Versand Ihre Unterlagen auf Vollständigkeit:

- Inventar
- Buchhaltungsunterlagen
- Steuerunterlagen
- Zinsausweise

Beim Wechsel der Software informieren Sie bitte Ihren Treuhänder!



Pachtzins der Gewerbepacht

Da mit der neuen Schätzungsanleitung die Ertragswerte und die Mietwerte steigen – und diese die Grundlage für die Pachtzinsberechnung bilden – hat dies ebenfalls steigende Zinsen zur Folge. Ein weiterer Grund für die Erhöhung des Pachtzinses liegt in den steigenden Gebäudeunterhaltskosten. Die Erhöhung wird 10–40% betragen. Im ersten Jahr darf die Erhöhung maximal 20% betragen.

Pachtzinsberechnung:

Die Kalkulation des Pachtzinses wird komplexer. Die Formel für die Pachtzinsberechnung eines Gewerbes lautet wie folgt:

$$\text{Pachtzins} = (\text{EW Gesamtbetrieb} \times 3.05\%) + (\text{EW Boden} \times 1.1\%) + (\text{EW BLWohnung} \times 3.6\%) + (\text{MW BLWohnung} \times 43\%) + (\text{EW Öko. Geb.} \times 6.5\%) + (\text{MW Öko. Geb.} \times 29\%)$$

EW = Ertragswert MW = Mietwert

Neu wird der Ertragswert mit 3.05% verzinst. Zusätzlich werden die Verpächterlasten mit einem Prozentsatz des Ertragswertes und einem

Prozentsatz des Gebäudemietwertes beglichen. Es kommen unterschiedliche Prozentsätze zur Anwendung, da neu zwischen Betriebsleiterwohnung und Ökonomiegebäude unterschieden wird.

Zeitpunkt:

Der Pachtzins kann auf das folgende Pachtjahr erhöht werden. Beginnt das Pachtjahr beispielsweise jeweils im Januar, so kann der neue Pachtzins auf den 1. Januar 2019 erhöht werden. Beginnt das Pachtjahr jeweils im Juni kann der Pachtzins bereits auf 1. Juni 2018 erhöht werden. Eine spätere Anpassung kann jederzeit auf ein neues Pachtjahr erfolgen und somit besteht kein Zwang.

Als erfahrene Schätzer bieten wir sowohl Ertragswertschätzungen wie auch Pachtzinsberechnungen an und können Sie bei der Anwendung der neuen Schätzung kompetent beraten.

Evelyne Locher
Hans Walther

Beispiel Pachtzins

Milchviehbetrieb in der Talzone mit 20 Kühen und 13 ha

Ertragswert gemäss Tab. 1

	Anleitung 2004		Anleitung 2018	
Boden	EW x 3.5%	CHF 2'323	EW x 3.05% EW x 1.10%	CHF 3'077 CHF 1'110
Wohnhaus	EW x 3.5% MW x 85%	CHF 3'080 CHF 3'664	EW x 3.05% EW x 3.60% MW x 43%	CHF 2'819 CHF 3'327 CHF 2'081
Ökonomiegebäude	EW x 3.5% MW x 85%	CHF 3'129 CHF 5'985	EW x 3.05% EW x 6.50% MW x 29%	CHF 3'044 CHF 6'488 CHF 2'437
Total		CHF 18'181		CHF 24'384

Beratung

Eigenes Konto für die Ehefrau

Mein Geld ist auch dein Geld. So denken viele verheiratete oder eingetragene Paare. Ehemann wie auch Ehefrau verfügen über die Vollmacht der Konten. Bis zu einem Todesfall läuft alles ohne Probleme. Dies ändert sich aber sobald einer von beiden Ehegatten stirbt. In einem Todesfall wird das Konto trotz Vollmacht gesperrt, bis der Erbschein vorliegt oder sogar bis die Erteilung abgeschlossen ist. Auch der Abschluss eines «und» oder «oder» Kontos bietet keine Gewähr, dass über das Geld auch über den Tod hinaus verfügt werden kann. Meistens werden auch diese Konten von den Banken im ersten Moment gesperrt. Zuerst muss abgeklärt werden, welche Erben vorhanden sind und der Vermögensanteil des Verstorbenen fällt in den Nachlass.

Dann stellt sich auch die Frage, wie es auf dem Betrieb weitergehen soll. Die Rechnungen von Lieferanten müssen bezahlt werden – die Tiere brauchen ihre Futtermittel und auch die Angestellten verlangen nach ihrem monatlichen Lohn. Deshalb empfehlen wir für die Ehefrau oder den Ehemann ein auf den eigenen Namen lautendes Bankkonto mit einem Saldo von «ein paar Tausend Franken». Eine



Erteilung kann sich rasch über mehrere Monate hinziehen. Wenn in der schweren Zeit nach einem Todesfall genügend flüssige und verfügbare Mittel vorhanden sind, ist wenigstens dieses Problem gelöst und allfällige Liquiditätsengpässe können überbrückt werden.

Christian Häfelfinger

Personelles

Willkommen

Seit Anfang März können wir Frau Erna Frey zu unserem Sachbearbeiterinnen-Team zählen. Sie hat den Beruf der Kauffrau in einer Treuhandfirma erlernt und arbeitet nun schon mehr als 10 Jahre in der Treuhandbranche. Des Weiteren verfügt Sie über eine Ausbildung als Bibliothekarin sowie als Heilpraktikerin, Schwerpunkt Phytotherapie. Trotz ihrer Vielseitigkeit erstellt sie am liebsten Buchhaltungen, was wir umso mehr schätzen. Frau Erna Frey ist 49 Jahre alt und wohnt mit Ehemann und ihren zwei Kindern in Hölstein. Ihre Freizeit verbringt sie mit ihrer Familie, im Gemüsegarten und sie bewirbt gerne Gäste. Zu ihren Hobbys zählen Lesen und Chorsingen. Wir heissen Erna Frey herzlich willkommen und freuen uns, auf ihre kompetente Mitarbeit zählen zu dürfen. Wir wünschen ihr viel Glück, Erfolg und viel Freude an der Arbeit bei uns.

Sonja Ebener



Erna Frey

Personelles

Gratulation zum 10-jährigen Jubiläum



Hans Walther

Im April 2008 begann Hans Walther als dipl. Ing. Agr. FH seine Stelle als Mandatsverantwortlicher bei Nebiker Treuhand AG, nachdem er zuvor als Liegenschaftsschätzer im Kanton Luzern und in seiner eigenen kleinen Treuhandfirma tätig war. Hans Walther betreut einen grossen Kundenstamm im Bereich von Buchhaltungen und Steuern. Dank seinem grossen Fachwissen kann er unsere Kunden aber auch im Bereich der Betriebsberatung kompetent unterstützen und auf seinem Spezialgebiet, Ertrags- und Verkehrswertschätzungen, ist er bei uns am richtigen Platz. Hans Walther führt seine Aufträge und Arbeiten stets lösungsorientiert und sehr zuverlässig aus und wird dafür von seinen Kunden sehr geschätzt. In unserem Team kann man sich jederzeit auf seine Tipps und seine hilfsbereite Unterstützung verlassen. In seiner Freizeit liest Hans gerne und ist draussen beim Velo- oder Skifahren. Ein weiterer Ausgleich zur Arbeit bilden für ihn Waldspaziergänge. Wir danken Hans Walther herzlich für seine kompetente Mitarbeit und wünschen ihm weiterhin alles Gute und viel Erfolg.

Gratulation zum 30-jährigen Jubiläum



Markus Wenger

Im April 1988 hat Markus Wenger seine Arbeit bei uns als Sachbearbeiter aufgenommen. Bereits zuvor war er aber in der Nebiker Treuhand AG tätig – er hat seine KV-Lehre bei uns erfolgreich absolviert und danach während zwei Jahren in zwei verschiedenen Baufirmen andere Büroluft geschnuppert. Nach seiner Rückkehr hat er die zweijährige berufsbegleitende Ausbildung zum Agrotreuhänder erfolgreich im Jahr 1997 abgeschlossen. Seitdem betreut Markus Wenger eine Vielzahl von Buchhaltungsabschlüssen und Steuermandaten. Als Mandatsverantwortlicher ist er auch in vielfältigen Beratungsfunktionen tätig. Diese Arbeiten werden von Markus Wenger stets gewissenhaft und exakt erledigt. Seine Freizeit bringt Markus am liebsten mit seiner Frau und seinen zwei Kindern. Er ist auch ein grosser Fussballfan und Sport bildet ein wichtiger Ausgleich zur Arbeit. Nun sind bereits 30 Jahre vergangen, in denen Markus für uns tätig ist. Es freut uns, ein so langjähriges Jubiläum feiern zu dürfen und danken ihm herzlich für die zuverlässige Mitarbeit in unserer Firma. Wir wünschen Markus weiterhin viel Erfolg und alles Gute im Beruf wie auch Privat. *Heinrich Schäublin*

Impressum «Nebiker-Mitteilungen»

Herausgeber

Nebiker Treuhand AG

Hauptstrasse 1f

4450 Sissach

info@nebiker-treuhand.ch

Telefon 061 975 70 70

www.nebiker-treuhand.ch

Redaktion und Fotos

Evelyne Locher, BSc Agr. FH

Druck

Schaub Medien AG

4410 Liestal

Aufgabe

2300 Exemplare