



Mitteilungen

Nr. 71 | Frühling 2024

Leitartikel

Persönlicher Kundenkontakt während der laufenden Digitalisierung: Herausforderungen und Chancen

Die Digitalisierung hat alle Branchen erfasst, und die Treuhandbranche bildet hier keine Ausnahme. Auch die künstliche Intelligenz begleitet uns fortan immer mehr im Alltag. Vor allem verspricht die Digitalisierung insbesondere Chancen bei der Effizienzsteigerung.

Aktuelle Programme versprechen die automatische Verarbeitung von Belegen und die digitale Ablage der Belege bis zur Automatisierung von Routineaufgaben. Hier ist wichtig zu berücksichtigen, dass der komplette Prozess digitalisiert wird. Als Beispiel ist die Kreditorenverarbeitung zu nennen. Erhalten Sie weiterhin einen Grossteil Ihrer Rechnungen physisch und Sie benötigen Ihre Unterlagen meist vom gleichen Standort aus, ist zu überprüfen, ob und wann der richtige Zeitpunkt ist, Ihre Dokumente elektronisch abzulegen.

Simon
Schäublin
Geschäftsführer



P.S.: Möchten Sie Ihre Unterlagen inkl. Rechnung von uns ausschliesslich digital erhalten, fragen Sie bei Ihrem Mandatsleiter nach.

Weiter bilden die digitalen Kommunikationskanäle heutzutage die Chance, trotz z. B. grösseren Distanzen regelmässig in Kontakt zu bleiben. So ist auch mal eine persönliche Zwischenbesprechung ohne vorherige Anreise möglich. Unseres Erachtens bildet dies eine perfekte und effiziente Ergänzung zur bisherigen Kommunikation, ersetzt jedoch ein persönliches Gespräch bei Kunden im Betrieb, respektive auf Hof definitiv nicht. Ein «Augenschein» vor Ort bringt oftmals auch eine Klärung bei komplexen Fragestellungen zu Betriebs- oder Familienberatungen.

Eine der grössten Herausforderungen in der digitalen Welt mit laufend höherem Home-Office-Anteil und immer mehr Teilzeitmitarbeitenden, ist die nahtlose Zusammenarbeit innerhalb des Teams. Die Hand-in-Hand-Zusammenarbeit bedarf einer minutiösen Planung und Prozessfestlegung, damit die Aufgaben und Zuständigkeiten klar verteilt bleiben.

Bei Nebiker Treuhand AG sehen wir die Digitalisierung als eine Chance, den persönlichen Kundenkontakt zu stärken, wenn sie strategisch und individuell umgesetzt wird. Unser Versprechen dabei: Wir bleiben im persönlichen Kontakt.

Simon Schäublin



Höchstpreisfestlegung im Bäuerlichem Bodenrecht

Massive Unterschiede bei den kantonalen Bewertungsmethoden von Gewerben und Grundstücken

In unserer Schätzerpraxis treffen wir in den verschiedenen Kantonen der Schweiz auf ganz unterschiedliche Anwendungen desselben Bodenrechtsartikels und damit der Festlegung der Höchstpreise für Boden und Gewerbe.

Bei Hofübergaben und der Übertragung von landwirtschaftlichen Grundstücken zur Selbstbewirtschaftung kommt meist der Ertragswert als Verkaufspreis zur Anwendung. Dieser Wert wird gemäss der Eidgenössischen „Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes“ einheitlich ermittelt.

In vielen Fällen gilt jedoch nicht der eher tiefe landwirtschaftliche Ertragswert, sondern der Verkehrswert oder Marktwert für landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke.

Sobald es sich bei einer Hofübergabe nicht um den Normalfall und somit den Verkauf des landwirtschaftlichen Gewerbes an einen selbst bewirtschaftenden Nachkommen handelt, muss der Verkehrswert ermittelt werden.

Aber auch bei Erbteilungen und Eigentumsübertragungen innerhalb der Familie, bei güterrechtlichen Auseinandersetzungen in der Scheidung oder bei einem Fremdverkauf an Dritte gilt nur der Verkehrswert als korrekter Preis – und dieser ist für landwirtschaftliche Gewerbe, kleinere Betriebe wie auch für Einzelparzellen nach den Regeln für landwirtschaftliche Immobilienschätzungen zu ermitteln.

Höchstpreis von Gewerben

Zur Feststellung des Gewerbe-Höchstpreises wird in vielen Kantonen die Faktormethode - ein Mehrfaches des landwirtschaftlichen Ertragswertes - angewendet, während andere die Mischwert- Methode als Berechnungsmodell verwenden.

Bei der **Faktormethode** wird der Ertragswert gemäss der Schätzungsanleitung ermittelt. Dieser Wert wird, mit dem vom zuständigen Landwirtschaftsamt statistisch ermittelten Faktor multipliziert. Die Landwirtschaftsämter oder Bodenrechtskommissionen erheben zur Bestimmung des Faktors die statistischen Daten aller notariell beurkundeten Kaufverträge der gehandelten Gewerbe der vergangenen 5 Jahre in der „betreffenden Gegend“ oder im Kanton. Diese Faktormethode wenden die Kantone BE, BL, SO und JU, zum Teil auch mit Berücksichtigung der in den letzten Jahren getätigten Investitionen, an.

Es gibt in der Schweiz weder eine geregelte gesetzliche Vorschrift noch eine verbindliche Definition für die Bestimmung eines Marktwertes von Grundstücken. Eine Hilfestellung, resp. die Obergrenze liefert hierzu Artikel 66 des bäuerlichen Bodenrechts BGBB (siehe Kästchen).

Der einfach gehaltene Gesetzesartikel bietet in der Anwendung jedoch einige Tücken und die Berechnung eines übersetzten Erwerbspreises wird in den Kantonen ganz unterschiedlich gehandhabt. Vor allem der Begriff „in der betreffenden Gegend“ kann in vielen Fällen den ganzen Kanton, inklusive Tal- und Berggebiet aber auch nur einzelne Bezirke oder Regionen umfassen. Dass dabei keine sehr differenzierte Sichtweise zum Tragen kommt, lässt sich unschwer ableiten.

Auszug aus dem BGBB

Art. 66 Übersetzter Erwerbspreis

1 Der Erwerbspreis gilt als übersetzt, wenn er die Preise für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten fünf Jahre um mehr als 5 Prozent übersteigt.

2 Die Kantone können in ihrer Gesetzgebung diesen Prozentsatz auf maximal 15 Prozent erhöhen.

Bei der **Mischwertmethode** wird der Realwert oder Sachwert aufgrund des Alters, der Baukosten und des Zustandes der Gebäude errechnet. Zugleich wird auch der landwirtschaftliche Ertragswert gemäss Schätzungsanleitung ermittelt und aus beiden Werten eine Gewichtung, entsprechend der landwirtschaftlichen Nutzung oder der Wohnnutzung vorgenommen. Zusätzlich wird die Nutzfläche mit dem Höchstpreis pro m², welcher in den vergangenen fünf Jahren für Einzelparzellen bezahlt, resp. bewilligt wurde, hinzuaddiert. Diese Methode wird in den Kantonen LU, AG, TG und SH und mit gewissen Ergänzungen im Kanton VD angewandt.

Diese beiden beschriebenen Schätzmethode können für denselben Betrieb sehr unterschiedliche Werte ergeben. Um keine allzu grossen Differenzen zu erhalten, gibt

es darum auch Kantone (z.B. Kt. SO), welche die eine Methode anwenden und die andere als Kontroll- und allenfalls Korrekturmasstab nutzen.

Höchstpreise von Grundstücken

Für die Ermittlung der Verkehrswerte von landwirtschaftlichen Grundstücken führen alle Kantone Statistiken zu den in den letzten 5 Jahren gehandelten Parzellen mit den bezahlten Preisen, woraus sie die bewilligbaren Höchstpreise ableiten.

Ausgehend von der Bodenqualität sowie weiterer produktionsbeeinflussender Grössen (wie Parzellenform, Waldrandbeeinflussung, Hindernisse, Mikroklima u.w.) kann der Bodenpreis pro m² ausgehend von den publizierten Höchstpreisen berechnet werden. Befinden sich auf der betreffenden Parzelle zudem noch Gebäude, wie Feldscheunen, Bienenhäuser oder andere Bauten, so sind diese nach der Mischwertmethode oder in einzelnen Kantonen auch nach der Faktormethode für Einzelgebäude (hergeleitet von der Gewerbeschätzung) zu ermitteln.



Mischwertmethode

Ermittlung des Realwertes und des Ertragswertes der Gebäude mit Gewichtung der beiden Werte und Addition der Bodenpreise pro m² gemäss kantonaler Statistik.

Faktormethode

Ermittlung des Ertragswertes und Multiplikation mit dem Faktor gemäss der kantonalen Statistik (ev. mit Einbezug von Investitionen der vergangenen Jahre).

Preisbewilligung

Eine Verkehrswertschätzung von Gewerben oder Grundstücken ist eine eher komplexe Angelegenheit, kann grundsätzlich aber von jeder ausgebildeten Schätzerin oder Schätzer vorgenommen werden. Dieser hat sich dabei an die im betreffenden Kanton gültige Bewertungsmethode sowie die publizierten Höchstpreise zu halten, sofern der Marktwert bewilligt werden muss.

Erst bei einem Verkauf auf dem freien Markt schreibt der Gesetzesartikel im Bodenrecht vor, dass der Verkehrswert von der zuständigen Bewilligungsbehörde betreffend einer allfälligen Überschreitung der Höchstpreislimate zu bewilligen sei. Auf Grund des Gesetzesartikels ist zum Verkaufspreis der amtlichen Statistik zudem ein Zuschlag von 5 % oder als Ausnahme (z.B. im Kt. AG) bis 15 % möglich. Vor einem Verkauf kann der Höchstpreis bei der Bewilligungs-

behörde angefragt werden, oder der beauftragte Notar wird dies bei der Erstellung des Kaufvertrages tun.

Der von den Landwirtschaftsämtern festgelegte Höchstpreis geht immer von den statistisch ermittelten Höchstpreisen aus. Für einen marktkonformen Preis sind aber nebst der Bodenqualität und der Hangneigung auch die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen, um den angemessenen Marktwert zu bestimmen. Dazu bedarf es in jedem Falle einer Besichtigung der Liegenschaft oder des Grundstückes durch den Schätzungsexperten. Ohne eine Besichtigung vor Ort kann in der Regel auch kein verlässlicher Verkehrswert ermittelt werden.

Einige Kantone schliessen jedoch Schätzungen von unabhängigen, privaten Sachverständigen praktisch aus, da sie

lieber gleich ihre kantonalen Schätzungsabteilungen für die Feststellung des Verkehrswertes beauftragen. Eine nachträgliche Kontrolle der Schätzungen ist dann die einzige Möglichkeit, um die von Amtsstellen ermittelten Höchstpreise für Kaufgeschäfte zu überprüfen.

Der mittels einer fachlich korrekten Schätzung und nach bestem Wissen des Schätzers ermittelte Verkehrswert kann jedoch ohne weitere Bewilligung für die Vornahme von Erbteilungen oder die Eigentumsübertrag innerhalb von Familien verwendet werden. In diesen Fällen ist keine Bewilligung einer Behörde notwendig.

Massive kantonale Preisunterschiede

Wie zuvor dargelegt, wenden die Kantone unterschiedliche Schätzmethoden an und stellen bei ihren Statistiken auf die in den letzten 5 Jahren bezahlten Preise in ihrem Kantonsgebiet oder einer Region innerhalb des Kantons ab. Es versteht sich von selbst, dass bei den sehr wenigen auf dem freien Markt gehandelten Gewerben kaum von statistisch erhärteten Zahlen gesprochen werden kann. Dies ist vor allem problematisch, wenn in einigen Kantonen praktisch keine Verkäufe stattgefunden haben und somit Einzelfälle die Statistik dominieren.

Bei Einzelparzellen ist die statistische Grundlage fundierter, da meist eine genügende Anzahl von Parzellen auf dem freien Markt gehandelt werden. Hier gibt es jedoch entlang von Kantonsgrenzen z.T. massive Preisunterschiede, welche pro Quadratmeter bis zu 50 % betragen können. In einem Kanton liegt der Höchstpreis beispielsweise bei CHF 5.00/m² und lediglich hundert Meter entfernt, jedoch auf einem andern Kantonsgebiet, kann der Preis für dieselbe Bodenqualität bei CHF 8.00/m² liegen.

Bei Gewerben kann die theoretische Preisdifferenz ebenfalls sehr hoch ausfallen und es ist dann von Glück oder Pech für den Käufer oder Verkäufer zu sprechen, ob er einen Hof oder eine Parzelle diesseits oder jenseits einer Kantonsgrenze kaufen oder verkaufen will. Bei Einzelparzellen, aber auch bei den Gewerben wäre somit eine kantonsübergreifende Methodik und eine gesetzliche Definition der „betreffenden Gegend“ als Bewirtschaftungsregion und nicht entlang von Kantonsgrenzen sinnvoll, um faire, resp. vergleichbare Marktpreise zu erhalten.

Mit einfachen Methoden liesse sich somit eine gewisse Abhilfe schaffen, um eine angemessenere Preisgestaltung in Bewirtschaftungsregionen zu schaffen und auch die Unterschiede von Berg- und Talgebieten gebührend zu berücksichtigen. Solange das eidgenössische Gesetz aber strikt kantonal ausgelegt wird, gibt es diesbezüglich Marktverzerrungen und Ungerechtigkeiten.

Heinrich Schäublin

Tipp

Falls Sie die Mehrwert-Steuer abrechnen, sollten Sie rückwirkend per 1. Januar 2024 unbedingt ihre MwSt.- Abrechnungssätze und – falls angewendet – Ihre Saldosteuersätze überprüfen.

Folgende Sätze gelten neu:

Normalsatz 8.1% **Reduzierter Satz 2.6%**

Von den 10 Saldo-Steuersätzen haben ebenfalls 8 Sätze eine Änderung, resp. Erhöhung erfahren. Dies gilt es bei der ersten Saldosteueratzabrechnung 2024 per 30. Juni unbedingt zu berücksichtigen.

Wichtige Altersstufen in der bäuerlichen Laufbahn

Folgende Altersstufen gilt es unbedingt zu beachten, da sie grosse finanzielle und steuerliche Konsequenzen haben können:

35 Jahre

letzter Termin für Starthilfe

55 Jahre

frühester Termin Aufgabe Selbständigkeit zur Beanspruchung der privilegierten Besteuerung

63 Jahre

letztes rentenbildendes Einkommen bei Frauen

64 Jahre

letztes rentenbildendes Einkommen bei Männern

65 Jahre

Weiterführung des Betriebes möglich – aber ohne DZ

70 Jahre

letzter Termin für die Beanspruchung des fiktiven Einkaufs bei privilegierter Besteuerung (nur bis zum Geburtstagstermin)

Personelles

Andreas Feige

Herzlich Willkommen



Mariska Teixeira

Herzlich Willkommen



Seit November 2023 ist Andreas Feige in einem 100% Pensum als Mandatsleiter für gewerbliche Buchhaltungsmandate, insbesondere in der Branche Gastronomie, für uns tätig. Andreas ist 36-jährig, verheiratet, Vater von zwei Kindern und wohnt in Rümmingen (D). Als gelernter Wirtschaftsfachwirt und mehrjähriger Erfahrung im Gastro-Bereich ist er die ideale Besetzung fürs Melba Team - Gastro trifft Treuhand - und steht unseren Kunden gerne mit seinem breiten Fachwissen zur Verfügung. Andreas betreut vor allem den Melba-Kundenstamm, ist verantwortlich für die Erledigung der Finanzbuchhaltungen, fristgerechte Erstellen von MwSt.-Abrechnungen und Reportings. In seiner Freizeit kocht Andreas gerne mit seinem Thermomix und verwöhnt seine Gäste kulinarisch. Wir freuen uns, Andreas in unserem Team zu haben und heissen ihn herzlich willkommen.

Simon Schäublin

Im Mai 2023 begann Mariska Teixeira in einem 50% Pensum als kaufmännische Angestellte bei uns im Sekretariat. In Reigoldswil aufgewachsen, lernte sie früh das Landleben kennen und hat viel Zeit auf den umliegenden Bauernhöfen und im Reitstall verbracht. Sie ist verheiratet und Mutter von zwei Kindern. In ihrer Freizeit ist Mariska gerne draussen in der Natur oder beim Malen mit Acryl und Wasserfarben anzutreffen. Auch Lesen gehört zu ihren Hobbys, hauptsächlich interessieren sie Biographien. Mariska kocht gerne und probiert Neues aus, zurzeit eignet sie sich die Kochkünste der peruanischen Küche an, da Mariska peruanische Wurzeln hat. Wir freuen uns, sie zu unserem Team zählen zu dürfen.

Sonja Ebener

Rosiane De Oliveira
Verabschiedung

Per Ende März mussten wir uns von unserer Teilzeit-Sachbearbeiterin Rosiane De Oliveira verabschieden. Wir danken ihr herzlich für ihren engagierten Einsatz und ihren wertvollen Beitrag zur Bearbeitung unserer Gastro-Mandate sowie ihre stets aufgestellte und lebensfrohe Art. Für die berufliche und private Zukunft wünschen wir ihr weiterhin alles Gute und viel Erfolg.

Sonja Ebener

Donata Wöllner
Pensionierung

Im 2009 hat Donata Wöllner ihre Stelle bei uns als Sachbearbeiterin begonnen. Mit ihrer reichen und breit gefächerten Erfahrung sowohl in der Landwirtschaft wie auch im Rechnungswesen hat sie Buchhaltungsabschlüsse wie auch Mehrwertsteuerabrechnungen zuverlässig bearbeitet. Nun kann Donata in ihren wohlverdienten Ruhestand treten, wozu wir ihr herzlich alles Gute wünschen.

Wir danken ihr für ihren engagierten und jahrelangen Einsatz sowie ihre humorvolle Art und wünschen ihr weiterhin alles Gute.

Sonja Ebener



Personelles

Marianne
Schönenberger

Pensionierung



Marianne Schönenberger hat im Dezember 2015 ihre Stelle als Sekretariatsmitarbeiterin bei uns begonnen. Mit ihrer hilfsbereiten und liebevollen Art hat sie sich sowohl um unsere Kunden wie auch um unser Team gekümmert. Nun wird sie unsere Firma nach gut 9 Jahren im März 2023 verlassen, um in Frühpension zu gehen.

Wir danken Marianne für ihren langjährigen Einsatz und ihr Engagement. Wir wünschen ihr für den Ruhestand alles Liebe und Gute.

Sonja Ebener



Ihr Treuhänder für
die Landwirtschaft.

www.nebiker-treuhand.ch

Sandra Conte

**Gratulation zum
40. Dienstjubiläum**



Im April 1984 begann Sandra Conte ihre kaufmännische Lehre bei uns und ist seither als Sachbearbeiterin bei uns tätig und betreut einen grossen Kundenstamm im Bereich von Buchhaltungen und Mehrwertsteuer. Des Weiteren ist sie die Frau, die unsere Fristen verwaltet und auch in stressigen Situationen einen klaren Kopf bewahrt.

Unsere Kunden wie auch wir schätzen ihr Fachwissen sehr. In ihrer Freizeit verbringt Sandra viel Zeit in der Küche mit Kochen und im Kreise ihrer Familie und Freunden. Sollte es doch einmal einen stressigen Tag gegeben haben, erholt sich Sandra am besten bei Bügelarbeiten.

Nun sind bereits 40 Jahre vergangen, in denen Sandra für uns tätig ist. Es freut uns ausserordentlich, ein so langjähriges Jubiläum feiern zu dürfen und wir danken ihr herzlich für ihren Einsatz und ihr Engagement. Wir wünschen ihr weiterhin viel Freude an der Arbeit und hoffen, dass sie unserer Firma noch lange erhalten bleibt.

Sonja Ebener

AGRAMA, Bern

Sie finden uns diesen Herbst nicht an der AGRAMA in Bern – wir verzichten auf eine Teilnahme und wollen die eingesparte Zeit lieber für vermehrte direkte Einzelkontakte mit unseren Kunden nutzen.

Buchhaltung, Lohnadministration,
Steuern, Beratung

Nebiker Treuhand AG
4450 Sissach, 061 975 70 70