

3775 Lenk
Rawylstrasse 3
Tel. 033 736 88 88
Fax 033 736 88 89

3780 Gstaad
Ludihuus
Tel. 033 748 78 88
Fax 033 748 78 89

e-mail: info@tundr.ch
Internet: www.tundr.ch



T&R Oberland AG
Treuhand & Revisionen



T&R Oberland AG Mitglied Schweizerischer Treuhänder-Verband

März 2004 Nr. 21

In eigener Sache

Sehr geehrte Kunden und Geschäftsfreunde

In der vorliegenden Information greifen wir ein Thema auf, das sicher in der nächsten Zeit noch einiges zu reden geben wird: das noch relativ wenig bekannte System für die Liegenschaftsbewertung, genannt die hedonische Methode.

Im Weiteren orientieren wir Sie gerne über ein neues Gesetzeswerk:

Bundesgesetz über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung (Fusionsgesetz, FusG) – ein summarischer Überblick.

Das neue Bundesgesetz über die Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung (Kurzform Fusionsgesetz) ist ein Querschnittlerlass zum Gesellschaftsrecht. Obwohl die Regelungsbereiche vorwiegend dem Zivilrecht resp. dem Obligationenrecht zuzuordnen sind, wurde es als Spezialgesetz erlassen.

Das Fusionsgesetz regelt privatrechtliche Aspekte von Anpassungen der rechtlichen Struktur von praktisch allen Rechts- bzw. Gesellschaftsformen. Das Gesetz findet Anwendung sowohl auf Personenunternehmungen als auch Kapitalgesellschaften, Vereinen und Stiftungen.

Das Fusionsgesetz ermöglicht die optimale Anpassung der Organisation von Unternehmungsträgern und regelt die Transaktionsformen der Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung.

Da durch das Fusionsgesetz eine Vielzahl von gesellschaftlichen Umstrukturierungsmassnahmen ermöglicht werden, die sich im Verlauf des Lebenszyklus einer Unternehmung ergeben, könnte das neue Gesetz als «**Reorganisationsgesetz**» verstanden werden.

Neben den Möglichkeiten der Strukturanpassung beinhaltet das Fusionsgesetz auch diverse **Schutzvorschriften** für

- Gesellschafterinnen und Gesellschafter (Grundsatz der mitgliederschaftlichen Kontinuität und Verbot der Mehrbelastung durch eine Transaktion)
- Gläubigerinnen und Gläubiger (Sicherstellungspflichten und Solidarhaftungsregeln)
- Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer (Informations- und Konsultationspflichten, wenn durch die Reorganisation Arbeitsverhältnisse übergehen)

Der Ablauf der einzelnen Transaktionen samt den notwendigen Dokumenten und Verträgen wird im Fusionsgesetz für alle Unternehmungen – unabhängig von der Grösse und Bedeutung der Unternehmung (zum Beispiel Börsenkotierung) – verbindlich geregelt. Dem Umstand, dass die sog. KMU nicht mit unverhältnismässigen administrativen Aufwendungen belastet werden, sieht das Gesetz **Erleichterungen für KMU** vor. Damit eine Unternehmung von den Erleichterungsmöglichkeiten profitieren kann, müssen die drei folgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein:

- keine Anlehensobligationen ausstehend
- nicht an der Börse kotiert
- zwei der nachfolgenden Grössen in den zwei der Umstrukturierung vorangehenden Jahren nicht überschritten
 - Bilanzsumme über CHF 20 Mio.
 - Umsatz über CHF 40 Mio.
 - mehr als 200 Vollzeitbeschäftigte

Zudem müssen für die Inanspruchnahme der Erleichterungsmöglichkeiten sämtliche Gesellschafterinnen und Gesellschafter zustimmen.

Das Fusionsgesetz wird am **1. Juli 2004** in Kraft treten.

Neben den handelsrechtlichen Aspekten beinhaltet das Fusionsgesetz auch eine Anpassung von steuerlichen Normen. Hierzu gilt es jedoch zu bemerken, dass die Steuerfolgen von Unternehmungsumstrukturierungen bereits nach geltendem Steuerrecht und der bereits gelebten Praxis nach ihrem wirtschaftlichen Gehalt (unabhängig der zivilrechtlichen Abwicklung) beurteilt wurden. So beinhaltet die Anpassung des Steuerrechts v.a. eine Festschreibung der geltenden Praxis. Die Eidg. Steuerverwaltung hat kürzlich den Vernehmlassungsentwurf eines umfassenden Kreisschreibens publiziert, das die steuerrechtliche Praxis im Zusammenhang mit dem Fusionsgesetz regelt.

Mit der Einführung des Fusionsgesetzes verfügen die Unternehmungen über flexible Möglichkeiten, ihre rechtliche und organisatorische Struktur mittels gesetzlich geregelter Verfahren anzupassen.

Mit freundlichen Grüssen

T&R Oberland AG
Victor Steimle Res Möslle

Die hedonische Schätzungsmethode

Möchten Sie ein Haus, eine Eigentumswohnung kaufen? Benötigen Sie eine Hypothek? Möglicherweise werden Sie bei einem Finanzierungsgespräch auf der Bank erstmals mit dem Begriff der hedonischen Grundstücksschätzung konfrontiert.

Obwohl die Methode, die als «Bewertung des Nutzens» übersetzt werden könnte, bereits seit Anfang des 19. Jahrhunderts in Amerika ihre Anwendung fand, ist sie bei uns noch weitgehend unbekannt. Dabei geht die Methode davon aus, dass der Preis eines heterogenen Gutes durch die einzelnen Eigenschaften dieses Gutes erklärt werden kann. Heterogen heisst in diesem Zusammenhang, dass die Eigenschaften des einen Gutes sehr verschieden sind vom anderen. Als Beispiel dient ein Warenkorb an der Kasse. Es wird nicht der Korb als Ganzes bewertet, sondern die einzelnen Waren. Je mehr einzelne Eigenschaften zu einem Gut gehören und je mehr Transaktionen zum Marktpreis vorliegen, desto präziser wird die hedonische Methode.

Bei der Immobilie wird in einem statistischen Verfahren jeder Eigenschaft ein Nutzen zugeordnet, der sich in einem Preis ausdrückt. Die Eigenschaften werden in zwei Gruppen erfasst:

- die baumässigen Objekteigenschaften;
- die geografische Lage.

Für jede Eigenschaft oder jedes Merkmal (z.B. Wohnfläche, Kubatur, Anzahl Zimmer, Parkplätze, Alter, Zustand, Lage der Gemeinde bzw. Lage innerhalb der Gemeinde usw.) wird ein Wert ermittelt und die Werte werden zum Gesamtpreis zusammengerechnet. Bei einem Reihenhaus zum Beispiel wird die Eigenschaft Lage mit Fr. 300'000.– bewertet, Fr. 150'000.– für die Zimmer, Fr. 30'000.– für die Bäder und Fr. 15'000.– für den Estrich, zusammen Fr. 495'000.–. Damit wird ersichtlich, wie gross die Kaufbereitschaft oder wie viel der Markt bereit ist, z.B. für eine gute Lage, für ein zusätzliches Badezimmer oder für einen tiefen Steuersatz in der Gemeinde zu bezahlen.

In der Schweiz haben sich drei Institute auf die Analyse von Immobilienwerten mittels der hedonischen Gleichung spezialisiert

- die Firma Wüest&Partner in Zürich, die ihre Daten der UBS, verschiedenen Kantonalbanken, Versicherungen und Pensionskassen zur Verfügung stellt.
- die Zürcher Kantonalbank (für das Gebiet des Kantons Zürich).
- das Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien (IAZI) Zürich, das für die CS und eine Reihe weiterer Bankinstitute sowie Pensionskassen und Versicherungen bewertet. IAZI bietet zudem privaten Nutzern die Möglichkeit, über Internet die Modelle anzuwenden (www.iazi.ch).

Ausgehend von effektiven Handänderungsdaten und realisierten Kaufpreisen wird regelmässig der Wert jeder einzelnen Eigenschaft einer Immobilie ermittelt. Mit der Vielzahl und Aktualität der erfassten Daten wird das Ergebnis immer präziser und die hedonische Methode führt nachweislich zu einem besseren Marktvergleich.

Die Zürcher Kantonalbank, die Bewertungen nur für die interne Risikoprüfung erstellt, verfügt über die umfassendste Datenbank. Sie hat in ihr Modell (Tool) nicht nur die Submodelle von Wüest&Partner und IAZI, sondern auch die ganze GIS-Daten-

ALLGEMEINE ANGABEN

1 Objekttyp Einfamilienhaus Eigentumswohnung
Mehrfamilienhäuser und Bürohäuser können mit diesem Formular nicht geschätzt werden.

2 Postleitzahl, Ort

3 Strasse, Hausnummer
Die fakultativen Angaben 4, 5 und 6 dienen der Vervollständigung der IAZI-Datenbank der Handänderungen und werden für die Bewertung nicht benötigt. Die Daten werden streng vertraulich behandelt und sind keinesfalls für Dritte zugänglich.

4 Kaufdatum

5 Art des Kaufs Freihand Versteigerung andere

6 Kaufpreis in Franken

7 Ferienwohnung/Ferienhaus nein ja

8 Standortqualität in der Gemeinde sehr gut gut mittel schlecht
Dieses Kriterium bewertet die Lage des Objektes in der Gemeinde bzw. im Quartier bei grösseren Städten.

9 Baurecht nein ja. Restjahre: _____
Liegt ein Baurecht vor, müssen Sie die restlichen Jahre (vom Transaktionsdatum ausgehend) angeben. Falls Sie die Restlaufzeit nicht kennen, können Sie auch das Verfalldatum angeben.

10 Wesentliche Servitute nein ja
Kreuzen Sie ja an, wenn ein wesentliches, das heisst wertminderndes Servitut vorliegt. Wesentliche Servitute sind z. B. Nutzniessungsrechte, Bauverbote oder Wohnrechte.
Kreuzen Sie nein an, wenn kein oder nur ein unwesentliches Servitut vorliegt (z. B. Starkstromleitungen, Wegerechte, Quellenrechte usw.).

11 Baujahr sehr gut gut mittel schlecht

12 Bauqualität sehr gut gut mittel schlecht
Bewertet werden unter anderem:
– Solidität der Grundstruktur (Leicht- oder Massivbauweise)
– Qualität der verwendeten Baumaterialien, der Isolation (Lärm, Temperatur und Feuchtigkeit), der Verglasung, des Dachs (Flach- oder Steildach), der Fassade usw.
– Heizungstyp und -qualität (z. B. Zentral- oder Bodenheizung, Öl- oder Holzheizung usw.)
– Umgebungsgestaltung (Bepflanzung, Spielmöglichkeiten usw.)
– Attraktivität/Ästhetik des Gebäudes (in Bezug auf den heutigen Geschmack)

18 Anzahl Parkmöglichkeiten
 in separater Garage/Box Anzahl: _____
 in Tiefgarage Anzahl: _____
 auf Abstellplätzen im Freien: Anzahl: _____
Geben Sie die Anzahl der Parkmöglichkeiten an, die exklusiv zum Haus oder zur Wohnung gehören. Öffentliche Parkplätze oder Besucherparkplätze werden nicht gezählt.

19 Luxusobjekt nein ja
Luxuselemente sind: gedecktes oder offenes Schwimmbad, Sauna, Tennisplatz, Sicherheitseinrichtungen usw. Historisch oder architektonisch bedeutendes Gebäude.

ANGABEN NUR FÜR EINFAMILIENHÄUSER

20 Grundstücksfläche in m²
Es ist hier die in der Bauzone liegende Grundstücksfläche in m² gemäss Grundbuch anzugeben. Bitte geben Sie nur den direkten Umschwung des Einfamilienhauses an. Allfällige Wald- oder Wiesenflächen und zusätzliche Bauparzellen müssen von der Grundstücksfläche abgezogen werden. Grundsätzlich können nur Flächen bis 1400 m² mit unserem Modell präzise geschätzt werden.

21 Haustyp Doppelhaushälfte Terrassenhaus
 frei stehend Reiheneckhaus Reihemittelhaus

22 Raumvolumen: m³
verwendete Norm Gebäudeversicherung SIA andere
Das Raumvolumen (inkl. Garagen) findet sich auf dem Versicherungsausweis der Gebäudeversicherung (Feuerversicherung) oder in den Bauplänen des Hauses.

bank, das «Geografische Informatik-System», integriert. Damit ist es möglich, mit der Abfrage der Strasse und Hausnummer die Eigenschaft jeder Grundstücksfläche zu bewerten. Die Bewertung erfasst dann die unterschiedliche Aussicht ebenso wie Immissionen aus der Umgebung, Hochspannungsleitungen oder ob das Grundstück in oder an der Grenze einer Anflug-schneise liegt.

Der Zürcher Tagesanzeiger hat über eine längere Periode die erzielten Markt- bzw. Verkaufspreise mit hedonischen Schätzwerten verglichen. Bis zu 40 Prozent der Bewertungen treffen den Marktwert auf plus minus 5 Prozent, bis zu 90 Prozent auf 10 Prozent genau. Im Extremfall betrug die Abweichung 36 Prozent.

Die Vorteile der hedonischen Bewertung liegen in den Kosten und in der Zeit. Sind die Angaben einer Immobilie bekannt, kann

heute in Minuten der Wert berechnet und der Hypothekarantrag eines Kunden von der Bank behandelt werden.

Der hedonische Ansatz hat aber auch seine Grenzen. Das Patrizierhaus aus dem 17. Jahrhundert lässt sich damit ebenso wenig bewerten wie die Luxusvilla mit direktem Seeanstoss. Ungeeignet ist das Verfahren für «untypische Objekte» und für Büro- und Gewerbeliegenschaften oder für ländliche Regionen, in denen nicht genügend Handänderungsdaten zur Verfügung stehen.

Das Anfang Februar in der eidgenössischen Abstimmung verworfene Mietrecht hätte die so genannte «Vergleichsmiete» ebenfalls statistisch nach der hedonischen Methode erfasst. Anstelle der Kaufpreise hätte das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) die Nettomietzinsen und die entsprechenden Wohnungseigenschaften flächendeckend erhoben.

In Immobilienfachkreisen wird der Wert der Methode relativiert, wobei unterschieden werden muss zwischen der Methode, die immer grössere Anerkennung findet, und den verschiedenen Anwendermodellen. Verschiedene Aspekte, z.B. die Architektur, Raumeinteilung, Servitute bzw. Dienstbarkeiten, aber auch von der Norm abweichende Ausbauten, werden je nach Modell nicht oder nur teilweise berücksichtigt, was zu grossen Abweichungen führen kann. Verschiedene Angaben sind mit «sehr gut», «gut», «mittel» und «schlecht» zu bewerten und es ist abhängig, wer diese Bewertungen vornimmt. Als Hauptargument gegen die Methode wird angeführt, dass jede Liegenschaft ein Unikat und eben keinen vergleichbaren Markenartikel darstellt. Wenn verbindliche Werte gefragt sind, sei die hedonische Methode kein Ersatz für eine konventionelle Bewertung.

Wann braucht es eine konventionelle Bewertung?

Ein Käufer einer Liegenschaft wird Wert darauf legen, dass das ihn interessierende Objekt, vor allem die Bausubstanz, von einem Experten begutachtet wird. Eine standardisierte Schätzung kann hingegen nützlich sein, um überhöhten und idealisierten Preisvorstellungen des Verkäufers zu begegnen.

Bildet eine Immobilie Gegenstand einer gerichtlichen Auseinandersetzung, zum Beispiel im Güter- oder Erbrecht oder bei vertraglichen Auseinandersetzungen, ist eine konventionelle «Expertise» mit der Ermittlung des Verkehrswertes gefordert. Bei der Festlegung von Steuer- und Versicherungswerten, bei gewerblichen oder industriellen Anlagen oder in der Zwangsverwertung und im Enteignungsverfahren wird ebenfalls eine Verkehrswertschätzung, die sich aus dem Real- und Ertragswert zusammensetzt, gefordert.

Die Banken begnügen sich in der Regel nur bei standardisierten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen mit einem hedonischen Wert. Für Anlage- und nicht normierte Objekte ist auch für die Bank eine Bewertung durch einen erfahrenen Schätzungsexperten unumgänglich. In jedem Fall wird mit einem Rating (Beurteilungsverfahren mit Einbezug des Kundenpotentials) der «Beleihungswert» ermittelt, der die Basis für die Finanzierung, den Zinssatz und die Amortisationsraten bildet.

Schätzungsexperten sind in der Lage, eine Wertannäherung mit zwei oder mehreren Methoden zu erbringen. Wichtig ist die Erkenntnis, dass Wert und Preis nicht dasselbe sind. Käufer und Verkäufer treffen sich am «Markt», bei Angebot und Nachfrage, wo der Verkaufspreis verhandelt wird. Der Erfolg des Verhandeln richtet sich nach den vorhandenen Wertinformationen, die jede Schätzung mit sich bringt.

Fairerweise muss angefügt werden, dass auch eine konventionelle Bewertung nur eine Schätzung ist, und dass die hedonische Methode als Ergänzung zur konventionellen Schätzung immer mehr an Wert gewinnt!

Definition des hedonischen Wertes

Der hedonische Wert ermittelt, basierend auf effektiven Handänderungen und einem statistischen Verfahren, den Marktwert der Liegenschaft, jenen Wert, der am wahrscheinlichsten unter normalen Marktverhältnissen erzielt werden kann.