



# Info Bulletin

Ausgabe November 09

**BIRCHER AG**  
MALEN GIPSEN BESCHRIFTEN  
WWW.BIRCHERAG.CH



**ERNE**

**Trocktag**  
*Wann's uns Trockne gah!*



**Heim-  
Markt**



Wenn es um Immobilien geht [www.svit.ch](http://www.svit.ch)

News aus der Politik

## **Entwurfsvorlage des Regierungsrates zum Energiegesetz – zurück an den Absender!**

In wirtschaftlich schwierigen Zeiten sollen die Aargauer Unternehmen und die unzähligen Aargauer Hauseigentümer mit spürbar höheren und kostenintensiven staatlichen Auflagen eingedeckt und die Staatsbürokratie weiter ausgebaut werden. Mit der von der BVU-Verwaltung vorgeschlagenen Einführung eines Standorttrappens für Kernkraftwerke wird der Energie- und Wirtschaftsstandort Aargau direkt gefährdet, die Aargauer Industrie durch teuren Strom benachteiligt und damit auch die Zukunft hochqualifizierter Aargauer Arbeitskräfte aufs Spiel gesetzt.

Der ganze Entwurf ist eine markante Abkehr von der bisherigen Wachstumsstrategie der Aargauer Regierung. Auch das vom Grossen Rat im Juni 2006 verabschiedete Energieleitbild des Kantons wird missachtet. Es verlangt in Leitsatz 6: „Der Kanton Aargau setzt sich für eine umfassende, sichere und preiswerte Energieversorgung ein“. Zudem haben die Fraktionen der SVP, CVP-BDP und FDP am 15. September 2009 eine Motion eingereicht, mit der eine wirtschaftsfreundliche Totalrevision des Energiegesetzes ohne zusätzliche Belastungen für Unternehmer, einzelne Energieformen und Hauseigentümer gefordert wird. Nachhaltige Energiepolitik heisst Anreize schaffen und nicht neue Steuern einführen und Verbote erlassen – wir bürgerlichen Politiker sind gefordert!

Adrian Ackermann  
Präsident SVIT Aargau  
Grossrat FDP

## **News aus der Ausbildung**

Seit drei Jahren sind die Einstiegskurse in der Immobilienbranche modulartig aufgebaut. Diese Neuerung wurde am Markt gut aufgenommen. Allerdings hat sich gezeigt, dass – insbesondere bei der Bewirtschaftung – die Erlangung des SVIT-Attests durch die dazu notwendigen vier Module zeitlich relativ lang und vor allem auch kostenintensiv ist. Aus diesem Grund wurde entschieden, das Modul Bau künftig in das Modul Bewirtschaftung Mietliegenschaften zu integrieren.

Das Jahr 2010 wird ein Übergangsjahr sein. Personen, welche bereits das Modul Bewirtschaftung Mietliegenschaften oder Bau absolvierten, haben im nächsten Jahr die Möglichkeit, das andere Modul auch noch zu besuchen.

Sobald die einzelnen Ausbildungsregionen entschieden haben, welche Module sie im nächsten Jahr anbieten, werden sie diese im Internet aufschalten. Selbstverständlich steht Ihnen auch die Ausbildungsleiterin vom SVIT Aargau Katrin Schmidiger ([katrin.schmidiger@zoma.ch](mailto:katrin.schmidiger@zoma.ch)) jederzeit für Fragen zur Verfügung.

Monika Frei, Vorstandsmitglied

## Rechnungslegung für Immobilien nach IFRS

Die International Financial Reporting Standards (IFRS) werden auch in der Schweiz immer wichtiger. Alle an der Schweizer Börse kotierten Gesellschaften müssen heute ihre Abschlüsse nach diesem Regelwerk erstellen. Die auf den ersten Blick einfachen und überschaubaren Empfehlungen der IFRS entpuppen sich jedoch bei näherem Hinsehen als hoch kompliziertes und schwer verständliches Werk. Warum die Auseinandersetzung mit IFRS spannend ist, zeigt das Beispiel von Immobilien und ihrer Bewertung in der Bilanz.



*Dieter Knapp ist Leiter Accounting & Outsourcing Services bei der KENDRIS private AG.*

Bis Anfang der 90-er Jahre erfolgten die Jahresrechnungen von kotierten Schweizer Gesellschaften auf der Basis des Schweizer Obligationenrechts (OR) und waren deshalb kaum aussagekräftig. Infolge der Globalisierung änderten sich die Anforderungen an eine moderne Jahresberichterstattung. Die International Financial Reporting Standards (IFRS) gewinnen zunehmend an Bedeutung, weil Bestrebungen im Gange sind, diesen Standard weltweit einzuführen, was für transparente Finanzinformationen und eine zuverlässige Vergleichsbasis sorgen würde.

Die **International Financial Reporting Standards (IFRS)** sind internationale Rechnungslegungsvorschriften. Bis 2002 waren sie unter dem Namen International Accounting Standards (IAS) bekannt. Heute umfassen die IFRS die Standards des International Accounting Standards Board (IASB), die International Accounting Standards (IAS) des International Accounting Standards Committee (IASC) sowie die Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) bzw. des ehemaligen Standing Interpretations Committee (SIC). Standards bleiben jeweils so lange gültig, bis ein neuer Standard erlassen wird.  
Mehr Informationen: [www.iasb.org](http://www.iasb.org)

### Immobilienbewertung nach IFRS

Für viele Unternehmen ist die Auseinandersetzung mit den IFRS eine lästige Pflicht. Nachfolgend soll am Beispiel Immobilie aufgezeigt werden, welche Standards in der Praxis von Bedeutung sind und wie diese umgesetzt werden.

- **IAS 2: Vorräte**

Der Titel dieses Standards ist insofern irreführend, weil unter dieser Norm nicht nur Vorräte im eigentlichen Sinn, sondern auch Immobilien fallen können (sofern das Unternehmen die Wohneinheiten im eigenen Namen erstellt und nach Fertigstellung an Dritte verkauft). Die Bilanzierung erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellkosten. Im schlechtesten Fall zu den Nettoveräußerungswerten, d.h.

Verkaufserlös abzüglich geschätzter Herstellungskosten und anfallender Verkaufskosten.

- **IAS 11: Fertigungsaufträge**

Unter diesem Standard fallen alle Liegenschaften, welche sich in einer Bauphase befinden und direkt für einen Kunden erstellt werden. Er findet dann Anwendung, wenn z.B. Wohneinheiten im Auftrag eines Kunden erbracht werden. Fertigungsaufträge sind nach der POC „Percentage of completions Methode“ zu bewerten. In dieser Methode wird der erwartete Gewinn aus einem Auftrag nach dem Fortschritt der bisher erbrachten Leistungen als realisiert ausgewiesen. Falls der erfolgsmässige Verlauf des Auftrages als unsicher gilt und deshalb der Gesamtgewinn am Auftrag nicht zuverlässig geschätzt werden kann, dürfen nur die anteiligen Kosten als Umsatz ausgewiesen werden. Allfällig zu erwartende Verluste sind sofort als Aufwand zu berücksichtigen.

- **IAS 16: Sachanlagen**

Unter diesem Standard werden alle Immobilien erfasst, welche für den Eigengebrauch erstellt bzw. gekauft werden. Sie müssen zu „historischen Werten“ oder zu deren Anschaffungs- resp. Erstellungskosten abzüglich aufgelaufener Abschreibungen sowie allfälligen Wertminderungen bilanziert werden. Zu beachten gilt dabei, dass der Teil Grundstück (Boden) nicht abgeschrieben wird, weil sie eine unbegrenzte Nutzungsdauer haben. Die Abschreibungen sind erfolgswirksam zu verbuchen, wobei keine spezifische Abschreibungsmethode vorgeschrieben ist. Sowohl lineare wie auch degressive Abschreibungsmethoden sind zugelassen. Wichtig ist, dass die Methode systematisch und stetig angewandt wird. Bei der Schätzung der Nutzungsdauer geht man von realistischen Erwartungen aus, wobei die technischen und wirtschaftlichen Altersentwertungen miteinbezogen werden müssen. Zusätzlich müssen bei Anzeichen potenzieller Wertminderungen sogenannte „Impairments-Test“ nach IAS 36 vorgenommen werden.

- **IAS 40: als Finanzinvestition gehaltene Liegenschaften**

Darunter fallen Immobilien, die langfristig zum Zwecke der Wertsteigerung und zur Erzielung von Mieteinkünften gehalten werden. Vom Eigentümer selbst genutzte Liegenschaften fallen nicht unter diesen Standard. Werden aber Teile einer Liegenschaft sowohl selber benutzt und an Dritte vermietet, muss der Wert der Liegenschaft aufgeteilt werden. Ist jedoch eine getrennte Ermittlung nicht möglich, so hat die Bewertung nach den Bestimmungen „zum überwiegenden Nutzen“ zu erfolgen. Per 1.1.2009 wurde dieser Standard geändert. Neu ist, dass so genannte Entwicklungsprojekte nicht mehr als „at cost“ sondern zum „Fair Value“ (Marktwert) bilanziert werden müssen. Für Experten eine Herausforderung, wie ein Marktwert für Bauten in der Erstellungsphase zu ermitteln ist. Für die Ermittlung des Marktwertes können aktuelle Kaufpreise vergleichbarer Immobilien, bekannte

---

Ausgabe November 09

Vergleichspreise anderer Immobilien oder allenfalls Aktienkurse indirekter Immobilienanlagen berücksichtigt werden. Sind keine solchen Vergleichswerte bekannt, kann der Marktwert „errechnet“ werden, indem die zukünftigen Cashflows abdiskontiert werden.

- **IFRS 5: zur Veräußerung gehaltene, langfristige Vermögenswerte**  
Will das Unternehmen eine eigene Immobilie (IAS 16) verkaufen, regelt dieser Standard die zu beachtenden Bilanzierungsregeln. Solche, die die Definition eines „zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswertes“ erfüllen, dürfen in der Bilanz nicht mehr unter der Rubrik „Sachanlagen“ ausgewiesen werden. Diese Vermögenswerte erscheinen dann unter den kurzfristigen Aktiven als „zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“. Mit der Umklassifizierung hört die planmässige Abschreibung der Sachanlage auf. Der Buchwert muss mit einem Verkehrswert abzüglich Veräußerungskosten überprüft werden und ein allfälliger Minderwert muss erfolgswirksam auf den Nettoverkehrswert reduziert werden. Um eine Umklassifizierung vornehmen zu können, muss die Veräußerung sofort oder innerhalb eines Jahres höchstwahrscheinlich realisiert werden. Reine „Stilllegungen“ dürfen nicht umklassifiziert werden.

#### **IFRS sichert Vergleichbarkeit, Transparenz und Verständlichkeit**

Das Beispiel zeigt, dass die Anwendung von IFRS komplex ist. Es zeigt aber auch, wie die verschiedenen Standards ineinander greifen und sinnvolle Verknüpfungen entstehen. Erfolgt die Bilanzierung einer Immobilie nach IAS können drei Bewertungsmodelle, nämlich das Anschaffungskostenmodell (cost model) nach IAS 2/16, das „Percentage of completions model“ (POC-Methode) nach IAS 11 oder das Marktwertmodell (fair value model) nach IAS 40/IFRS 5., zur Anwendung gelangen.

Die ökonomischen Machtverhältnisse in der Wirtschaft sind in Bewegung. Vergleichbarkeit, Transparenz und Verständlichkeit können nur gewährleistet werden, wenn weltweit die gleichen Standards gelten. IFRS hat heute für die Rechnungslegung weltweit bereits grosse Bedeutung erlangt. Die Kooperation mit den USA zur Annäherung von US-GAAP und IFRS ist weit fortgeschritten. Ausserdem ist die Schaffung der „IFRS for SMEs“ (International Financial Reporting Standard for Small and Medium-Sized Entities) beschlossene Sache. Bald dürfte auch eine offizielle deutsche Übersetzung vorliegen. Es wird interessant sein, zu sehen, welcher Standard sich in der globalisierten Wirtschaft definitiv durchsetzen wird. Die heutige Tendenz spricht klar für IFRS.

---

## **Mitgliederwesen**

---

### *Eintritte:*

Einzelmitglied:                      Frau Gaby Egloff  
Breitenstrasse 22, 5420 Ehrendingen

---

## **Veranstaltungskalender**

---

05. November 2009                      SVIT Frühstück

14. Januar 2010                          Neujahrs-Apéro

---

## **Hinweise auf Seminare / Kurse**

---

Neues Kursprogramm 2009              Im Internet einsehbar