

Maximale Transparenz nötig

In der Praxis wird der Erneuerungsfonds von der Eigentümerschaft häufig vernachlässigt. Je nach Sparziel der Gemeinschaft schlummern auf den Konten aber erhebliche Geldbeträge, welche es bei einer Transaktion sowie bei der Bewertung zu berücksichtigen gilt.



Das International Center Cointrin (ICC) Genf stellt eine der grössten Miteigentümergeinschaften in der Schweiz.

OLIVIER AEBY •
ERNEUERUNGSFONDS IST UNERLÄSSLICH. Der Erneuerungsfonds (kurz EF) dient ausschliesslich zur Bestreitung der alle Miteigentümer treffenden ausserordentlichen Unterhalts-, Instandsetzungs- und Erneuerungskosten. Er ist von den Miteigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu äufnen. Die Höhe der jährlichen Beiträge wird durch die Miteigentümersammlung festgelegt. Im Stockwerkeigentum wird die Einlage häufig begrenzt, indem die Äufnung des EF mit einem Prozentsatz am Gebäudeversicherungswert (z. B. 3%) limitiert wird. Demgegenüber orientieren sich die Summen bei Anlageliegenschaften im Miteigentum i. d. R. an den mittelfristig anstehenden Sanierungsmassnahmen.

Das Gesetz hält lediglich fest, dass die Versammlung über die Schaffung

des Erneuerungsfonds befindet. Nicht aber, dass ein solcher tatsächlich geschaffen werden muss. Die Praxis zeigt, dass trotz der rechtlich unverbindlichen Regelung der überwiegende Teil der Gemeinschaften einen Fonds zur Finanzierung gemeinschaftlicher Aufwendungen hat. Der EF ist somit das mit Abstand bedeutendste Instrument zur Finanzierung periodischer Instandsetzungen. Es zeigt sich, dass kleine Gemeinschaften signifikant weniger häufig einen EF haben als grössere Gemeinschaften. Je nach Art der Miteigentümerschaft ist bei Bewertungen ein anderes Vorgehen empfehlenswert.

STOCKWERKEIGENTUM: MAXIMALE TRANSPARENZ. Im Bereich des Wohneigentums, wo sich der Marktwert vorab am Realwert orientiert, kann der Erneuerungsfonds, resp. dessen Anteil zum

Bewertungsstichtag, dem Marktwert angerechnet werden. Die Finanzierung von Massnahmen aus dem EF müssten sich bewertungstechnisch in derselben Summe im Marktwert niederschlagen. Ist der genaue Stand zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht bekannt, sollte dies beim Publizieren des Marktwertes exkl. EF explizit erwähnt werden. Auf jeden Fall ist es zu empfehlen, den EF separat und mit entsprechendem Datum (Stand per ...) auszuweisen. Nur so herrscht maximale Transparenz, resp. eine klare Trennung von Liegenschaft und gebundenem Bargeld.

MITEIGENTUM: HIGHEST AND BEST USE. Für Anlageimmobilien, wo sich die Wertbemessung am zukünftigen Cashflow orientiert, wird der Erneuerungsfonds in der Regel nach demselben Vorgehen berücksichtigt. Wenn der EF allerdings werterhöhend ausgewiesen wird, dann müssen im Discounted Cashflow (DCF) ebenfalls die zukünftigen Instandsetzungskosten berücksichtigt werden.

Mit Erfahrung zeigt sich hier allerdings, dass sich Finanzierungen aus dem EF häufig nicht vollumfänglich im neuen Marktwert wiederfinden lassen. Dies liegt daran, dass die Bewertung auf der Annahme einer zukünftigen Entwicklung basiert. Wenn nun einzelne Parameter nicht so eintreffen wie in der Bewertung angenommen, können Investitionen gerne mal zu Wertkorrekturen führen. Ursache dafür sind häufig die Instandsetzungskosten, welche unter Umständen im DCF zu tief angenommen worden sind oder der Ertrag, welcher sich nach den Massnahmen nicht wie erwünscht entwickelt hat. Hier gilt das Prinzip des «Highest and Best Use».

SWISS GAAP FER 26. «Die Bewertung der Aktiven erfolgt zu den für den Bilanzstichtag zutreffenden aktuellen Werten ohne Einbau von Glättungseffekten», heisst es in den Empfehlungen der Swiss GAAP FER 26 (Rechnungslegung von Vorsorgeeinrichtungen). Die Bildung von Reserven, mit Ausnahme der Wertschwankungsreserven, ist also nicht zulässig. Diese Vorschrift sorgt in Bezug auf den Erneuerungsfonds immer wieder für Diskussionen. Der EF kann durchaus als Reserve angesehen werden.

Auf der anderen Seite ist der aktuelle Marktwert gefordert und ein allfälliger Käufer hat eine zusätzliche Zahlungsbereitschaft für einen zur Immobilie gehörenden EF. Entsprechend ist auch die Handhabung in der Praxis unterschiedlich. Da der EF gemeinschaftliches Eigentum der Miteigentümer ist, hat ein Miteigentümer beim Verkauf seines Anteils keinen Anspruch auf Rückerstattung der geleisteten Einlage. Allerdings kann er sich seinen Anteil am Fonds vom Käufer vergüten lassen.

Der EF kann bei der Liegenschaft direkt oder auf einer separaten Kontoposition aufgeführt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass dieser nicht doppelt berücksichtigt wird oder ganz vergessen geht. Wird der EF bei der Bewertung aufgeführt, sollte dieser als externer Wert

dem DCF-Wert dazugeschlagen werden. Wird der EF nicht bei der Bewertung aufgeführt, sollte er auf einer separaten Kontoposition, z. B. als gebundene Rückstellung, aufgeführt werden.

Bei der Bewertung nach Swiss GAAP FER 26, in welcher sich der der Stichtag häufig in der Zukunft befindet (z. B. per Ende Jahr), liegt die Krux in der Regel darin, den aktuellen Stand des EF zu eruieren. Anders als die Einlage können die Ausgaben per Stichtag nur schwer vorhergesagt werden, insbesondere bei Liegenschaften, welche sich inmitten von baulichen Massnahmen befinden. Häufig wird auf den Stand des EF per letztem Geschäftsabschluss verwiesen. In dieser Betrachtung liegt aber ein erhebliches Zeitfenster für Veränderungen, was unter Umständen zu grossen Differenzen führen kann.

TRENNUNG UND TRANSPARENZ. Es gibt mehrere Möglichkeiten, wie der Erneuerungsfonds in der Bewertung berücksichtigt wird. Wichtig ist auf jeden Fall, die durch den EF zu finanzierenden Investitionen ebenfalls zu berücksichtigen – damit das Resultat stimmig bleibt und kein unberechtigter Mehrwert entsteht. Eine Trennung von Liegenschaft und gebundenem Bargeld ist ebenfalls sehr empfehlenswert. Nur so ermöglicht die Bewertung grösstmögliche Transparenz. •



***OLIVIER AEBY**
 Der Autor ist zuständig für Bewertungen bei der Privera AG. Er verfügt über das eidg. Diplom in Immobilienreuehand sowie über den FA in Immobilienbewertung und ist Schätzungsexperte SEK/SVIT.

ANZEIGE



Unsere Immobilien-Softwares sind IT-Solutions, die den Namen «Lösung» auch wirklich verdienen.

Deshalb engagieren wir uns tagtäglich dafür, dass Ihre Arbeit als Immobilienverwalter die hohen Ansprüche Ihrer Kunden nicht bloss erfüllt, sondern übersteigt. Und damit das auch in Zukunft so bleibt, investieren wir laufend in die Weiterentwicklung unserer beiden Immobilien-Softwares «Hausdata» und «Rimo». Massgebend sind dabei Ihre heutigen aber auch künftigen Anforderungen. Unsere Lösungen wachsen mit Ihnen.

Angelo Breitschmid, Schulung & Support eXtenso IT-Services AG

eXtenso

eXtenso IT-Services AG

Schaffhauserstrasse 110, 8152 Glattbrugg
 Tel. 044 808 71 11, info@extenso.ch

www.extenso.ch

ANZEIGE

www.visualisierung.ch