

Bewertung; Leitplanken und Optionen des OR

Evelyn Teitler-Feinberg

Dr. oec. publ., Mitherausgeberin der IRZ

Zeitschrift für Internationale Rechnungslegung

Teitler Consulting, Accounting + Communication

consulting@teitler.ch

Lake Side, 13. September 2017

Beilagen

Sie finden in der Beilage:

- **Gesetzestext OR, 32. Titel, Kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung**
- **Lösungen** zu den 11 Cases
- Hüttche/Teitler-Feinberg, Überlegungen zur Aktivierung von Vermögenswerten, Expert Focus 10/2016
- Suter/ Teitler-Feinberg, Wertberichtigungen nach OR, Schweizer Treuhänder, 4/2015

Unsere Ziele bezüglich Bewertung

UNTERNEHMER
FORUM SCHWEIZ



- Erst- und Folgeerfassung von Aktiven und Verpflichtungen handelsrechtlich korrekt durchführen
- Konsequenzen der Bewertungsgrundsätze kennen
- Wissen, wann eine Bewertung zu beobachtbaren Marktpreisen in einem aktiven Markt eventuell möglich ist und auch Sinn macht

Bewertung nach OR

3

Executive Summary

UNTERNEHMER
FORUM SCHWEIZ

- Aktiven werden nach OR offensiv erfasst
- Verpflichtungen müssen true & fair erfasst werden
- Einzelbewertung ist die Regel
- Nichts Neues: Das Anschaffungswertprinzip
- Die Büchse der Pandora: Aktiven mit beobachtbare Marktpreisen
- Andere Bewertungsgrundsätze sind erlaubt, falls offengelegt
- pièce de résistance:
 - ✓ Massgeblichkeit der Handelsbilanz für die Steuererhebung
 - ✓ Zulässigkeit von stillen Reserven à discrétion beim Anschaffungswertprinzip

Bewertung nach OR

4

Agenda

- a. Ersterfassung von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten
- b. Folgewertung von Vermögenswerten
 - 1. Historische Bewertung (Anschaffungskostenprinzip)
 - 2. Marktwerte und Schwankungsreserven
 - 3. Einzelbewertung

 - 4. Vorräte
 - 5. Angefangene Arbeiten
 - 6. Liegenschaften

a. Vermögenswert

«Als Aktiven müssen Vermögenswerte bilanziert werden, wenn aufgrund

- 1. vergangener Ereignisse über sie
- 2. verfügt werden kann,
- 3. ein Mittelzufluss **wahrscheinlich** ist und
- 4. ihr Wert verlässlich geschätzt werden kann.

Andere Vermögenswerte dürfen nicht bilanziert werden.»

Art. 959, Abs. 2 OR

Das Element "**wahrscheinlicher**" Mittelzufluss ist sehr offensiv:
FER Rahmenkonzept Ziff. 15: "**voraussichtlich** Nutzen bringen»

Ersterfassung: Bewertung höchstens zu Anschaffungs- oder Herstellkosten (Art. 960a, Abs. 1 OR)

a. Case 1: Vermögenswert oder Aufwand? Argument für Ihre Entscheidung nennen

UNTERNEHMER
FORUM SCHWEIZ

| Bilanz | | Erfolgsrechnung | |
|--------|--|-----------------|--|
| ? | | ? | |
| | | | |

- Lösungen:**
- Selbst erarbeitete Marken
 - Käuflich erworbener Kundent Stamm
 - Goodwill, originärer
 - Weiterbildungskosten
 - Patent in Indien, das nicht beachtet wird
 - Gold der SNB bei Annahme der Goldinitiative
- Nein, Kosten nicht bestimmbar
 - Ja, Kauf, da Nutzen-erwartung
 - Kosten nicht bestimmbar
 - Keine Verfügung der Unternehmung
 - Nein, Verfügungsmacht fehlt
 - Nein, no control: Verkauf nicht erlaubt

Bewertung nach OR

7

a. Case 2: Leasing

UNTERNEHMER
FORUM SCHWEIZ

Ausgangslage

Leasing einer Produktionsanlage mit einer Nutzungsdauer von 10 Jahren. Nach 8 Jahren: vorteilhafte Kaufoption.

Fragen: Aktivierung dieses Leasingvertrags beim Leasingnehmer?
Falls ja, konkrete Voraussetzungen?

Lösung: Voraussetzungen für Aktivierungspflicht

1. Vergangenes Ereignis = Vertragsabschluss
2. Mittelzufluss: Damit wird gerechnet
3. Beim Leasing sind die Kosten kalkulierbar
4. Verfügungsgewalt? Fast über die ganze Nutzungsdauer gegeben, nachher nicht Entzug, da Kaufoption.



Aktivierungs-Kriterien erfüllt, Aktivierungspflicht, auch wenn Position «geleaste Anlagegüter» in der Mindestgliederung fehlt.
Im Anhang: Offenlegung der Restverbindlichkeit

Bewertung nach OR

8

UNTERNEHMER
FORUM SCHWEIZ

© Veranstaltung 2017

a. Case 3: Steueraktiven aus Verlusten

UNTERNEHMER
FORUM SCHWEIZ

Ausgangslage

Wir haben dieses Jahr wegen eines unversicherten Haftpflichtfalles einen Verlust erfassen müssen. Im übrigen sind wir mit dem Gewinn verheissenden Businessplan auf Kurs.

Frage:

Aktivierung des Steuerersparnispotenzials des Verlustvortrages?
Steuerliche Verluste können während 7 Jahren verrechnet werden.

Lösung Voraussetzungen für Aktivierungspflicht

1. Vergangenes Ereignis = Verlust aus Haftpflicht
 2. Wahrscheinlicher Nutzen: ja
 3. Steuerreduktion durch Verlust-Aktivum schätzbar
 4. Verfügungsgewalt? Da wir künftig wieder Gewinn machen werden, verfügen wir über den Nutzen und z.T. auch über dessen Timing. Einmaliger Verlust.
- Im gegebenen Fall treffen die Aktivierungs-Voraussetzungen zu. Aktivierung nach OR verlangt.

Bewertung nach OR

9

a. Case 4: Aktivierung selbst erarbeiteter Immaterieller?

UNTERNEHMER
FORUM SCHWEIZ

Ausgangslage

- Ein raffiniertes, einzigartiges Produktionsverfahren führt voraussichtlich zur Herstellung eines innovativen Jogurts.

- **Fragen:** Aktivierung der Kosten des Produktionsverfahrens (Entwicklungskosten)?



Falls ja, konkrete Voraussetzungen?

Lösung Voraussetzungen für Aktivierungspflicht

1. Vergangenes Ereignis = Entwicklung des Verfahrens
2. Absatzpreis mit **Gewinn** (*wahrscheinlicher Mittelzufluss*) realisierbar?
3. Wert schätzbar? Eher vorsichtig. Erlaubt die Kostenrechnung die Erfassung der Kosten für die Verfahrensentwicklung?
4. **Verfügungsgewalt?** Kann das Produkt nicht bald ungeschoren imitiert werden?

Falls alle Voraussetzungen zutreffen, dann **müssten** diese Entwicklungskosten aktiviert werden!



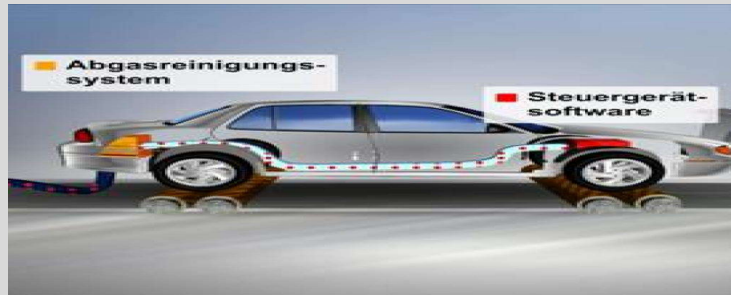
Bewertung nach OR

10

a. Verbindlichkeiten

„Verbindlichkeiten müssen als Fremdkapital bilanziert werden, wenn sie

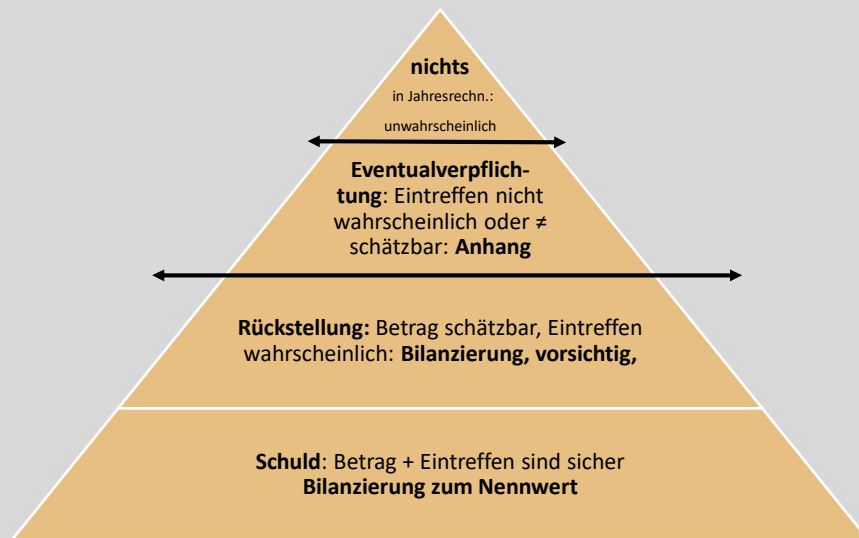
1. durch **vergangene Ereignisse** bewirkt wurden,
2. ein Mittelabfluss **wahrscheinlich** ist und
3. ihre Höhe **verlässlich geschätzt** werden kann.,, Art. 959, Abs. 5



Bewertung nach OR

11

a. Von der Verbindlichkeit zur Nicht-Bilanzierung



Bewertung nach OR

12

a. Rückstellungen, Erfassungspflicht = ja; jedoch, stille Reserven hemmungslos

UNTERNEHMER
FORUM SCHWEIZ

Art. 959, Abs. 5 OR = true & fair: Erfassungspflicht

- Ereignis in der Vergangenheit
- Wahrscheinlicher Mittelabfluss
- Verlässliche Schätzung möglich

Art. 960e, Abs. 3 OR: Stille Reserven zulässig

- **Vorsicht** OR 960 II
- Sanierungsrückstellungen
- stille Reserven auf Rückstellungen nach Lust und Laune
- obsoletere Rückstellungen können beibehalten werden

Bewertung nach OR

13

a. Case 5: Rückstellungspflicht / und -möglichkeit

UNTERNEHMER
FORUM SCHWEIZ

Ausgangslage

Unterhaltsarbeiten an einer Hotelliegenschaft werden im 10-Jahresrhythmus vorgenommen.
Geschätzte Höhe in 10 Jahren: 2 Mio.
Gebäudeversicherungswert 18 Mio.

Fragen: Jährliche Rückstellungen? Falls ja, Höhe?

Lösung

Es fehlt das **Ereignis in der Vergangenheit**; = Zukunftsaufwand

Aber: Art. 960e, Abs. 3, Ziff. 2 OR gestattet **Rückstellungen zur Sanierung von Sachanlagen**.

Hier also handelsrechtlich CHF 200'000 p.a. **oder beliebig höher** zulässig.

Art. 959, Abs. 5 OR allein, würde hier keine Reserven zulassen.

Steuerliche Aspekte

Auch **steuerlich** grundsätzlich zulässig, z.B. **Kt. Zürich:** 1% der Gebäudeversicherungssumme p.a. bis max. 15% der Gebäudeversicherungssumme, das wären hier 180'000 für 10 Jahre.
CHF 20'000 p.a würden dann grundsätzlich nicht als "geschäftsmässig begründet" gelten.



Bewertung nach OR

14

Zusammenfassung:

a. Erfassung von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten

- Ein Vermögenswert ist relativ rasch zu bilanzieren, z.B. Finanzleasing oder realistische Steueraktiven
 - das Vorsichtsprinzip und das Ermessen gewähren hier einen gewissen Freiraum
- Verbindlichkeiten müssen wie bei FER bilanziert und in der Folge bei Anzeichen neu bewertet werden
- Das OR – Konzept wird durch die wie bisher zulässigen stillen Reserven untergraben.

Agenda

- a. Erfassung von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten
- b. Folgewertung von Vermögenswerten
 1. Historische Bewertung (Anschaffungskostenprinzip)
 2. Marktwerte und Schwankungsreserven
 3. Einzelbewertung

 4. Vorräte
 5. Angefangene Arbeiten
 6. Liegenschaften

b. Wer die Wahl hat, hat die Qual: Mögliche Bewertungskonzepte

Anschaffungs- kosten

- Abschreibungen
- Wertberichtigungen
- stille Reserven

andere beobachtbare Marktpreise in aktiven Märkten

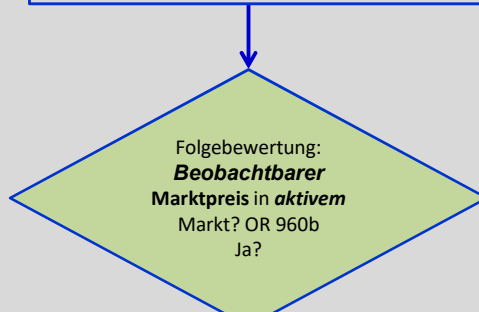
- Schwankungsreserven
- Stetigkeit

weitere Bewertungs- konzepte:

- Percentage of Completion
 - Nutzwert
- grundsätzlich mit Offenlegung möglich

b. Folgebewertung

Erst- und Folgebewertung für alle Aktiven historisch, d.h. **höchstens** zu Anschaffungskosten ./ plan- und ausserplanmässigen Abschreibungen, OR 960a



Option 1:
historische Bewertung

Option 2:
aktuelle Bewertung; nur für
gesamte Position möglich, falls
Voraussetzungen erfüllt, 960b I

b. 1. Historische Folgebewertung, OR 960a

- Planmässige Abschreibung nach anerkannten kaufmännischen Grundsätzen
- Direkte oder indirekte Abschreibung zulasten der ER
- Keine kumulierten Abschreibungen in den Passiven
- **Das Spiel mit den stillen Reserven ist durch das neue Rechnungslegungsrecht nicht eingeschränkt worden:**
 - Zusätzliche Abschreibungen «zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens»
 - Nicht mehr begründete Abschreibungen: Keine Aufwertung verlangt, also keine zwingende Aufwertung bei Wegfall des Wertverlustes

Art. 960a, Abs. 3 u. 4. OR

b. 1. Wertberichtigungen/ Impairments

Art. 960a, Abs. 3, OR

(= ausserplanmässige Abschreibungen)
nur bei historischer Bewertung

«Bestehen konkrete Anzeichen für eine Überbewertung von Aktiven oder für zu geringe Rückstellungen, so sind die Werte zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.»

- Riegel gegen das Verdrängen von Anzeichen von Wertbeeinträchtigung.
- Wertberichtigungen dürfen übertrieben werden (stille Reserven)
- Nicht mehr begründete Wertberichtigungen müssen nicht «wertaufgeholt» werden (Art. 960a, Abs. 4 OR)
- **Keine Bewertungsregeln für den Impairment Test**

b. 1. Case 6: Wertberichtigungen; was sind Impairment-Anzeichen einer Liegenschaft?

UNTERNEHMER
FORUM SCHWEIZ

Externe Anzeichen?

- Immobilienblase platzt
- Steigende Zinsen vermindern den Nutzwert der Liegenschaft
- Leerstand im Umfeld
- Autobahn-Zufahrt wird aufgehoben
- Ausnutzungsgrad wird vermindert (Strengere Bau- und Zonenordnung)

Interne Anzeichen?

- Asbest wird entdeckt
- Gartenrestaurant kommt ins Erdgeschoss einer luxuriösen Wohnliegenschaft
- Erdbebenschutz ungenügend
- Leerstand in der Liegenschaft
- Mieter mit geringer Bonität
- Isolation nicht auf dem regulatorischen Stand

Bewertung nach OR

21

b. 1. Wertberichtigungsverlust im Spiegel der Kommentare

UNTERNEHMER
FORUM SCHWEIZ

HWP: Beschreibt FER-Rezept ohne Erwähnung von FER und empfiehlt, Wertberichtigungen von den Abschreibungen trennen

Peter **Böckli** verweist auf die in OR 960III genannten kaufmännischen Grundsätze und spricht davon, das FER «*pragmatische und wertvolle Anregungen*» bieten, ohne daraus eine Verpflichtung zu konstruieren.

Lorenz **Lipp**: Hinweis auf FER

Handschin: Hinweis auf FER und Stetigkeit

Praxiskommentar: OR definiert nicht, deshalb FER oder IFRS

Da Swiss GAAP FER nicht automatisch als anerkannter kaufm. Grundsatz für das OR gilt, ist wohl als Benchmark auch allein der Nutzwert oder Marktwert möglich, sofern für den Test stetig angewendet.

Bewertung nach OR

22

b. 1. Wertberichtigungsverlust nach FER Case 7

UNTERNEHMER
FORUM SCHWEIZ

Ausgangslage

Unser Unternehmen hat gegenüber einem Kunden eine Forderung von 800. Die Forderung ist vor 2 Monaten fällig geworden, die Informationen über den Kunden sind eher negativ. Ein Inkassobüro würde uns diese Forderung rückgriffsfrei für 350 abkaufen. Wir schätzen den Barwert auf 650. Dies, weil wir mit dem Kunden eine Abzahlungsvereinbarung und einem gewissen Forderungsverzicht vereinbaren möchten.

Aufgabe: Welche Auswirkungen haben diese Infos für den Abschluss?



Bewertung nach OR

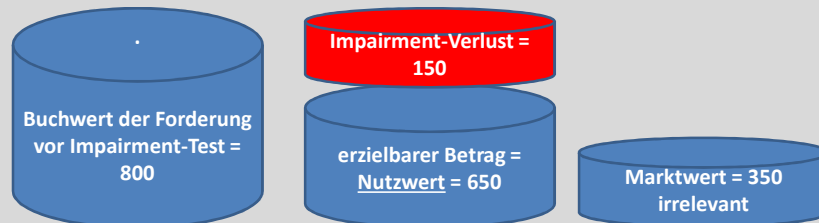
23

b. 1. Wertberichtigungsverlust nach FER Case 7 Lösung:

UNTERNEHMER
FORUM SCHWEIZ

Ausgangslage

Unser Unternehmen hat gegenüber einem Kunden eine Forderung von 800. Die Forderung ist vor 2 Monaten fällig geworden, die Informationen über den Kunden sind eher negativ. Ein Inkassobüro würde uns diese Forderung rückgriffsfrei für 350 abkaufen. Wir schätzen den Barwert auf 650. Dies, weil wir mit dem Kunden eine Abzahlungsvereinbarung und einem gewissen Forderungsverzicht vereinbaren möchten.



Erklärung

Nach FER (und IFRS) ist der Benchmarkwert zum Buchwert («erzielbarer Wert») der höhere von Nettomarkt- und Nutzwert (FER 2/16 und 2/41).

Nach OR zulässig: Abschreibung auf 350 (Vorsichtsprinzip nach OR)

Bewertung nach OR

24

b.2. Beobachtbare Marktpreise, Art. 960b OR

- Formulierung offen:
*"In der Folgebewertung dürfen **Aktiven** mit... einem **anderen beobachtbaren Marktpreis** in einem **aktiven Markt** zum Marktpreis am Bilanzstichtag bewertet werden."* Art. 960b, Abs. 1 OR
- Diese Formulierung schliesst keine Aktiven grundsätzlich aus
- Auch selbst generierte Immaterielle, welche der Definition von Art. 959, Abs. 2 OR genügen, sind nicht generell ausgeschlossen
- Damit geht das OR über die klar definierten FER oder IFRS-Regelungen offensiv hinaus:
 - FER und IFRS kennen aktuelle Werte nur für spezifische Positionen

Hier wurde eine Türe in ein unbekanntes Gelände weit aufgestossen!
 Ohne Guidelines zu geben!

b.2. Beobachtbare Marktpreise

«**Level 1** sind die an aktiven Märkten für **identische** Aktiven oder Schulden notierten Preise, auf die das Unternehmen am Bewertungsstichtag zugreifen kann.» IFRS 13.76.
 Beispiele: Nestlé Aktie an der SIX am 7.9.17, VW Golf Alltrack im günstigsten Markt, also z.B. Direktimportpreis.

Level 2: Nicht identische Aktiven, aber für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt oder indirekt beobachtbare Preise.» IFRS 13.81: «*similar markets*»
 Beispiele: VW Golf Alltrack, Jahrgang 2015, im günstigsten Markt. Eurotax nicht relevant, da nicht Transaktionspreis, sondern empfohlener Preis.
Büroüberbauung: Etagenweiser Verkauf. 75% verkauft. 3. Stock ist für Marktwert des 2. Stocks ein beobachtbarer Marktpreis.

Level 3: nicht beobachtbare Inputs. «Nicht beobachtbare Inputs sind zur Ermittlung des Fair Value zu verwenden, soweit keine relevanten beobachtbaren Inputs verfügbar sind, und berücksichtigen Situationen, in denen es am Bewertungsstichtag geringe oder keine Marktaktivität für den Aktivum oder die Schuld gibt.» IFRS 13.86ff.

Beispiel: Massgeschneidertes Derivat; es wird mit Marktinputs der Marktpreis modelliert. Darf nach restriktiver OR-Interpretation nicht zum aktuellen Wert bilanziert werden.

b.2. Restriktive Anwendung der Marktpreise gemäss HWP

Es kommen z.B. folgende Aktiven für eine Marktwertbewertung in Frage:

- **kotierte Wertschriften:** immer, sofern ein liquider börslicher Handel stattfindet;
- **nichtkotierte Wertschriften:** nur, falls ein anderweitiger (beispielsweise OTC) liquider Handel (beispielsweise durch Market Making) stattfindet;
- **strukturierte Produkte:** nur, falls eine Bewertung mit Hilfe von einfachen, allgemein anerkannten Modellen aufgrund von beobachtbaren Marktdaten, welche ihrerseits die Kriterien erfüllen, gemacht werden kann;
- **Vorräte:** für Güter möglich, die an einem nahezu vollkommenen Markt gehandelt werden (beispielsweise Rohstoffe); für Detailhändler ist die Marktbewertungsmethode kaum vorstellbar;
- **Immobilien:** nur in ganz seltenen Fällen möglich, wo die Kriterien Homogenität und Liquidität in einem hohen Mass erfüllt sind;
- **Beteiligungen:** für Nichtkotierte kaum möglich, da Beteiligungen grundsätzlich zu heterogen sind und ein Markt zu illiquide ist "

b.2. Wann machen Marktpreise Sinn?

- **Denn steuerliche Massgeblichkeit zwingt dazu, auf «true & fair» zu verzichten und eine Renditeliegenschaft z.B. mit den Anschaffungswert** von CHF 850'000 (oder sogar tiefer), statt mit dem Marktwert von 13,5 Mio. in der Handelsbilanz einzusetzen.
- **Aufwertung auf den Marktwert = Notlösung**
 - z.B. zur steuerlichen Verlustverrechnung
 - zur Vermeidung der Massnahmen von OR 725
- Beides ist legitim, falls die Bedingungen des «*beobachtbaren Marktpreises in einem aktiven Markt*» erfüllt sind.
 - Das heisst: fundierte **Dokumentation** des Marktpreises
- **Stetigkeit** beachten; kein Zurückswitchen auf historische Kosten in späteren Abschlüssen

b.2. Schwankungsreserven, OR 960b

- Schwankungsreserven trotz Marktwerten zulässig
- Schwankungsreserven ≠ stille Reserven, da ausgewiesen als Wertberichtig.
- Schwankungsreserven dürfen Wert des Aktivums nur bis zum Anschaffungswert reduzieren.
Somit gibt es bei aktueller Bewertung nur Schwankungsreserven geben, wenn der Marktwert > Anschaffungswert
- **Ganze Bilanzposition** ist aktuell zu bewerten (nicht selektiv)
- Schwankungsreserven sind von den entsprechenden Aktiven abzuziehen, direkt oder Vorkolonne (oder im Anhang offen zu legen)

Anhang-Vorschriften

- Hinweis auf aktuelle Bewertung der entsprechenden Bilanzpositionen
- Wertschriften zu aktueller Bewertung: Gesamtbetrag
- Übrige Bilanzpositionen mit aktueller Bewertung: Gesamtbetrag
- Schwankungsreserve insgesamt in Bilanz od. im Anhang offen legen
- Bruttoprinzip für Schwankungen in der ER

b.2. Maximale Schwankungsreserve



Steueraspekte

Gemäss SSK, aktualisiert am 26.11.2014, S.4, wird sich die Steuerpraxis dem Handelsrecht anschliessen. Was sind «übliche» Schwankungen? Falls wie bei Banken und Versicherungen werden künftig vermutlich pauschale Wertberichtigungen bis 10% gewährt, falls verbucht. Praxiskommentar; S, 939.

UNTERNEHMER
FORUM SCHWEIZ

b.3. Case 8: Gruppenbewertung erlaubt? Art. 960, Abs. 1 OR

ABC-Holding

| | | |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Beteiligung CH • Schuhhandel • BW 16 • MW 11 | <ul style="list-style-type: none"> • Beteiligung DE • Obsthandel • BW 20 • MW 32 | <ul style="list-style-type: none"> • Beteiligung FR • Kleiderhandel • BW 60 • MW 70 |
|---|--|---|

XYZ-Holding

| | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Beteiligung CH • Produktion Uhren • BW 80 • MW 60 | <ul style="list-style-type: none"> • Beteiligung CH • Vertrieb Uhren • BW 50 • MW 85 |
|--|--|

BW = Buchwert MW = Marktwert

Fragen
Ist bei den beiden Beteiligungsgruppen eine Wertberichtigung nötig? Falls ja, bei welcher (n) Gesellschaft(en)? Weshalb ja oder nein? Wie viel?

Bewertung nach OR 31

UNTERNEHMER
FORUM SCHWEIZ

b.3. Case 8: Lösung; Gruppenbewertung erlaubt? Art. 960, Abs. 1 OR

ABC-Holding

| | | |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Beteiligung CH • Schuhhandel • BW 16 • MW 11 | <ul style="list-style-type: none"> • Beteiligung DE • Obsthandel • BW 20 • MW 32 | <ul style="list-style-type: none"> • Beteiligung FR • Kleiderhandel • BW 60 • MW 70 |
|---|--|---|

XYZ-Holding

| | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Beteiligung CH • Produktion Uhren • BW 80 • MW 60 | <ul style="list-style-type: none"> • Beteiligung CH • Vertrieb Uhren • BW 50 • MW 85 |
|--|--|

BW = Buchwert MW = Marktwert

Antworten:

- **ABC-Holding**, verschiedenartige Beteiligungen, **EINZELBEWERTUNG**, Impairment Schuhhandel: $16-11 = -5$
- **XYZ-Holding**: Zusammenhängende Beteiligungen, **GRUPPENBEWERTUNG zulässig**
 $BW = 80+50 = 130$
 $MW = 60+85 = 145$ Gruppe ist nicht überbewertet.

Bewertung nach OR 32

b.4. Vorräte, Art. 960c OR



UNTERNEHMER
FORUM SCHWEIZ

- «Liegt in der Folgebewertung von Vorräten und nicht fakturierten Dienstleistungen der Veräusserungswert unter Berücksichtigung noch anfallender Kosten am Bilanzstichtag unter den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, so muss dieser Wert eingesetzt werden.
- Als Vorräte gelten Rohmaterial, Erzeugnisse in Arbeit, fertige Erzeugnisse und Handelswaren.»
- Hier wird nochmals anhand der Vorräte ausgeführt, was ein Wertverlust ist. Benchmark für die Abwertung ist bei Vorräten der Netto-Veräusserungswert.
- Rohöl könnte auch zum Marktpreis bilanziert werden.
- Nicht fakturierte Dienstleistungen und Vorräte sollten trotz Mindestgliederung getrennt bilanziert werden.
- Nicht fakturierte Dienstleistungen, die nach der Percentage of Completion-Methode bewertet sind, verlangen entsprechende Offenlegungen.



Bewertung nach OR

33

b.4. Case 9: Vorräte/ Einzelbewertung

UNTERNEHMER
FORUM SCHWEIZ

Ausgangslage

Einstandspreis von Stoffen für die Produktion von Sportoberbekleidung beträgt 45 und von Stoffen für Kleider beträgt der Einstandspreis 130.

Bei Abschluss belaufen sich die Marktpreise der Stoffe für Sportbekleidung 30 und diejenigen für Kleiderstoffe 160. Die Vorräte betragen 20% der Bilanzsumme.

Aufgabe: Nennen Sie mit Begründung

1. Höchstwert der Position Vorräte bei Abschluss nach OR
2. Mindestwert der Position Vorräte nach OR bei Abschluss

Bewertung nach OR

34

b.4. Case 9, **Lösung**: Vorräte/ Einzelbewertung

UNTERNEHMER
FORUM SCHWEIZ

Ausgangslage

Einstandspreis von Stoffen für die Produktion von Sportoberbekleidung beträgt 45 und von Stoffen für Kleidern beträgt der Einstandspreis 130.

Bei Abschluss belaufen sich die Marktpreise der Stoffe für Sportbekleidung 30 und diejenigen für Kleiderstoffe 160. Die Vorräte betragen 20% der Bilanzsumme..

Lösung:

Es gilt der Grundsatz der **Einzelbewertung** nach Art. 960, Abs. 1, OR (wesentlich u. nicht gleichartig).

Höchstwert:

| | | |
|--|-----|------------|
| Stoff Sportbekleidung zum tieferen Marktwert von | 30 | |
| Stoff Kleider zum Anschaffungswert | 130 | <u>160</u> |

Eine Marktpreisbewertung ist hier nicht möglich, Stoffe sind keine Commodity.

Mindestwert:

Vorräte pro memoria zu CHF 1 wäre immer noch zulässig, aber nicht sinnvoll, weil Steuerwerte und die Werte in der Handelsbilanz auseinander driften würden.

Sinnvoll hingegen aus **steuerlicher Sicht wäre der Abzug des Warendrittels** vom Einstandspreis der Handelsbilanz:

| | | |
|--|----|------------|
| Stoff Sportbekleidung 2/3 des OR-Wertes von 30 | 20 | |
| Stoff Kleider 2/3 des EP von 130 | 87 | <u>107</u> |

Eine Marktpreisbewertung ist hier nicht möglich, Stoffe sind keine Commodity.

Bewertung nach OR

35

b.5. Angefangene Arbeiten

UNTERNEHMER
FORUM SCHWEIZ

Gemäss OR 960c, Abs. 1 u.2 „*höchstens zu Anschaffungs- oder Herstellkosten*“

kein „*beobachtbarer Marktpreis in einem aktiven Markt*“

- Percentage of Completion Methode, POCM, findet hier streng genommen also keinen Platz

Jedoch: Art. 959c, Abs. 1, Ziff.1 OR erlaubt weitere Bewertungsgrundsätze, soweit diese im Anhang offen gelegt werden.

Steuerlich besser ist der Kostenwert.

POCM möglich, aber Offenlegung im Anhang

Bewertung nach OR

36

b.6. Bewertung Grundstückes zum Marktwert 1/2

Entnommen dem Skript Statistische Methoden, SIREA, S. 8, Autor: Francesco Canonica

Bekannt ist Bewertungsobjekt 1'238 m² Bauland für Mehrfamilienhaus
 - gemäss Eintragungen in untenstehender Tabelle
 - mit Abbruchobjekt (Abbruchkosten Fr. 70'000.-)
 - belastet mit Servitut (Löschungskosten Fr. 50'000.-)
 4 Vergleichsobjekte gemäss Eintragungen in untenstehender Tabelle

| ANALYSE | Bewertungsobjekt | Analyse der Vergleichsobjekte (Differenzen markiert) | | | |
|----------------------|----------------------|--|---|---|---|
| | | Vergl. Objekt 1 Preis 375.-/m ² | Vergl. Objekt 2 Preis 490.-/m ² | Vergl. Objekt 3 Preis 380.-/m ² | Vergl. Objekt 4 Preis 320.-/m ² |
| Kriterien | | | | | |
| Grösse, Fläche | 1'238 m ² | 985 m ² | 1'566 m ² | 6'906 m ² | 1'080 m ² |
| Erschliessung | voll erschlossen | ✓ | ✓ | nicht erschlossen | Teilweise erschl. |
| Aussicht + Besonnung | mittelmässig | schlecht | sehr gut | ✓ | gut |
| Immissionen | keine | ✓ | ✓ | Leichte Immiss. | Lärmig (Bahn) |
| AZ, Nutzungsmass | W2: AZ 0,40 | ✓ | W3: AZ 0,6 | WG3: AZ 0,7 | ✓ |
| Baugrund | gut | Starke Hanglage | ✓ | ✓ | Sehr schlecht |

Bewertung nach OR

37

b.6. Bewertung Grundstückes zum Marktwert 2/2

Entnommen dem Skript Statistische Methoden, SIREA, S. 8, Autor: Francesco Canonica

| WERTAUSGLEICH | Bewertungsobjekt | Wertausgleich der Differenzen (Zuschläge/Abzüge markiert) | | | |
|----------------------|------------------------------------|---|---|---|---|
| | | Vergl. Objekt 1 Preis 375.-/m ² | Vergl. Objekt 2 Preis 490.-/m ² | Vergl. Objekt 3 Preis 380.-/m ² | Vergl. Objekt 4 Preis 320.-/m ² |
| Kriterien | | | | | |
| Grösse, Fläche | | | | | |
| Erschliessungsgrad | | | | + 50.- | + 25.- |
| Aussicht + Besonnung | | + 20.- | - 40.- | | - 20.- |
| Immissionen | | | | + 20.- | + 30.- |
| AZ, Nutzungsmass | | | - 50.- | - 60.- | |
| Baugrund, Neigung | | + 25.- | | | + 50.- |
| Massgebender Wert | Mittelwert 405.-/m ² | Korrigierter Preis 420.-/m ² | Korrigierter Preis 400.-/m ² | Korrigierter Preis 390.-/m ² | Korrigierter Preis 405.-/m ² |

| | | |
|-----------------------------|---|--------------------|
| Landwert | 1'238 m ² à Fr. 405.-/m ² | Fr. 501'390 |
| abzüglich Abbruchkosten | | Fr. - 70'000 |
| abzüglich Löschung Servitut | | Fr. - 50'000 |
| Verkehrswert | Verkehrswert gerundet | Fr. 380'000 |

Es ist liegt auf der Hand, dass der m2-Preis stark von den von Ermessen geprägten Anpassungen abhängt.

Bewertung nach OR

38

b.6. Case 10: Discounted CF-Rechnung für Marktpreis

UNTERNEHMER
FORUM SCHWEIZ



Ausgangslage

- Die Netto-CFs der Jahre 1 bis 7 entsprechen den effektiven Schätzungen für die Nettomietträge abzüglich von Ausfällen, Erneuerungen, Abgaben usw.
- Im 8. Jahr wird der dannzeitige Marktwert geschätzt und diskontiert.
- Der Diskontsatz entspricht der risikolosen Rendite von Bundesobligationen und einem Risikozuschlag (aber nicht schon im Zähler berücksichtigte Risiken).

| Diskontsatz | 3.5% | Jahre | | | | | | | Marktwert Jahr 8 |
|--------------------------|------|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------------------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | |
| Cash Flows | | 17 | 13 | 19 | 18 | 15 | -1 | 14 | 320 |
| Barwerte | | 16.43 | 12.14 | 17.14 | 15.69 | 12.63 | -0.81 | 11.00 | 243.01 |
| Barwert DCF total | | 327.22 | | | | | | | |

Aufgaben

Welche Faktoren sind von Ermessen geprägt, welche den Wert der Liegenschaft beeinflussen?

Lösungen

Geschätzte Netto-Cashflows der Jahre 1 bis 7, Diskontsatz (mit Risikozuschlag), Marktpreis im Jahr 8
Je höher der Diskontsatz und je tiefer die CFs, desto tiefer der Wert der Immobilien

Bewertung nach OR

39

Zusammenfassung: 1/2 b. Folgebewertung von Vermögenswerten

UNTERNEHMER
FORUM SCHWEIZ

- historische Bewertung wie gehabt, inkl. stillen Reserven problemlos
- Marktwerte als Option, falls
 - aktiver Markt
 - beobachtbarer Marktpreis
- Marktwerte nur bei Notwendigkeit: Steuerkonsequenzen
- Marktwerte sind stetig anzuwenden
- Schwankungsreserven bis maximal zu den Anschaffungswerten widersprechen dem Fair Value Konzept

Bewertung nach OR

40

Zusammenfassung: 2/2

b. Folgebewertung von Vermögenswerten

- Grundlagen der Marktwerten nicht im Gesetz, deshalb
 - Marktwerte restriktiv und vorsichtig nutzen
 - Marktwerte sind zu dokumentieren
- Vorräte, Bewertung wie bisher; Rohstoffe evtl. Marktwert
- Angefangene Arbeiten kosten-basiert bewerten oder PoC-Methode.
- Liegenschaften und Grundstücke: Meist nach dem Kostenprinzip. Bei beobachtbaren Marktpreisen in aktivem Markt, gut dokumentierte Fair Values möglich.

Gesamtzusammenfassung: Bewertung nach OR

- Vermögenswerte sind offensiv in der Bilanz zu erfassen
- Vermögenswerte sind bei negativen Anzeichen auf ihre Werthaltigkeit zu testen
- Verbindlichkeiten wie Rückstellungen dürfen nicht verdrängt werden; Erfassung wie nach FER 23 oder IAS 37
- Rückstellungen bei «konkreten Anzeichen» Abschluss neu bewerten
- **Beibehaltung der bisherigen Bewertung ist möglich**, sofern diese bisher korrekt war.
 - das heisst, Anschaffungswertprinzip mit historischen Kosten bleibt immer erlaubt
 - Die steuerliche Massgeblichkeit der Handelsbilanz bleibt bestehen
- Bewertungsgrundsätze sind im Anhang zu erläutern (Art. 959c I, Ziff. 1. OR), z.B. Nutzungsdauern und Abschreibungsmethode
- Positionen der Jahresrechnung sind zu erläutern (Art. 959c I, Ziff. 2. OR)

Final Case, 1/2: Ziele erreicht?

- **Ersterfassung von Aktiven? Art. 959, Abs. 2 OR:**
 - vergangenes Ereignis
 - Verfügungsfreiheit
 - Wahrscheinlicher Mittelzufluss
 - Verlässliche Schätzung möglich

- **Folgerfassung von Aktiven?**
 - Anschaffungswert, abzüglich Abschreibungen und evtl. Wertberichtigungen. Zulässig: Stille Reserven
 - gegebenenfalls zu beobachtbaren Marktpreisen in aktivem Markt
Zulässig: Schwankungsreserven
 - Einzelbewertung

Final Case, 2/2: Ziele erreicht?

- **Erfassung/ Folgerfassung von Verpflichtungen?**
Art. 959, Abs. 5 OR:
 - Vergangenes Ereignis, wahrscheinlicher Mittelabfluss, Schätzbarkeit
 - Stille Reserven à la carte zulässig.
 - Wertüberprüfung bei Anzeichen von Verschlechterung, Art. 960, Abs. 3 OR
 - Einzelbewertung

- **Was sind keine Marktwerte?**
 - Quotes auf Eurotax oder Homegate usw.
Alberto Giacometti-Bild, falls z.B. nur 2mal jährlich auf Auktion gehandelt
Villa am Zürichberg

- **Nachteile der Bewertung zu Marktwerten? Vorteil?**
 - Nachteile: Aufwändige Bewertung, Dokumentation, Steuerfolgen
 - Vorteil: Höherer EK-Ausweis (OR 725) . Evtl. last -minute
Verlustverrechnung

UNTERNEHMER
FORUM SCHWEIZ

Herzlichen Dank für Ihr
aktives Zuhören!

Bewertung nach OR

45