



# BACKGROUND

EINE KUNDENINFORMATION DER VON GRAFFENRIED GRUPPE

## PRIVATBANK

### Erschütterungen auf dem Schweizer Bankenplatz – eine Einschätzung

Die jüngsten Vorkommnisse auf dem Schweizer Bankenplatz haben das Vertrauen der Kundinnen und Kunden in den Grundfesten erschüttert. Unter enormem Zeitdruck musste nach knapp fünfzehn Jahren erneut eine Schweizer Grossbank mit Staatshilfen vor dem Untergang gerettet werden.

Es ist mir ein Anliegen mit Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, einige Gedanken aus der Perspektive der Privatbank Von Graffenried zu teilen. Eingebettet in die Von Graffenried Gruppe befindet sich die Privatbank Von Graffenried im Besitz der gleichnamigen Berner Familie. Umsichtig und besonnen werden die Geschicke durch unser Aktionariat geleitet, das sich vollständig in Frauenhand befindet.

Unser Geschäftsmodell ist überschaubar und fokussiert sich auf die Vermögensverwaltung für private und institutionelle Schweizer Kunden. Wir betreuen unsere Kundschaft persönlich und engagiert, mit einem qualitativ hochstehenden Service. Daraus entstehen langjährige Kundenbeziehungen, die oftmals über Generationen andauern. Entsprechend ausgestaltet ist unser Vergütungsmodell, das bewusst auf kurzfristige Fehlanreize und damit auch auf Boni verzichtet.

Wir sind überzeugt, dass im Vermögensverwaltungsgeschäft Vertrauen, Verantwortung und Sicherheit unabdingbare Voraussetzungen für eine langfristig erfolgreiche Geschäftstätigkeit sind. Entsprechend konservativ gehen wir mit den uns anvertrauten Kundeneinlagen um und verzichten dadurch bewusst auf mögliche Zusatzerträge.

Mein Kollege Martin Würmli beschreibt im nachfolgenden Beitrag unseren Investitionsansatz zutreffend. Wir fokussieren uns bei der Auswahl der Anlagen auf Qualität und messen den Kriterien Transparenz, Liquidität und Risikokontrolle eine hohe Priorität bei. Dadurch gelingt es uns, über einen mehrjährigen Zyklus und unter Berücksichtigung des Risikos, eine überdurchschnittliche Anlagerendite in den uns anvertrauten Portfolios zu erzielen.

Unser Beraterteam steht Ihnen gerne für ein Gespräch zur Verfügung. Wir sind ohne Vermögensuntergrenze für alle da, die Wert auf eine persönliche Betreuung legen und ihr Vermögen langfristig investieren wollen. Vereinbaren Sie unter 031 320 52 22 einen Termin für ein persönliches Gespräch bei uns an der Spitalgasse 3 in Bern oder an der Nidaugasse 35 in Biel. Sie finden uns auch unter [www.graffenried-bank.ch](http://www.graffenried-bank.ch). Wir freuen uns auf Sie!

Simon Wyss  
[simon.wyss@graffenried-bank.ch](mailto:simon.wyss@graffenried-bank.ch)

### Verwerfungen im Bankensektor – aktives Management zahlt sich aus!

Nach einem schwierigen Jahr 2022 konnte der Schweizer Aktienmarkt im bisherigen Jahresverlauf zulegen. So notiert der SPI Index rund 7,7 % über dem Endjahresstand; der SPI Extra Index, der kleinere und mittelgrosse Gesellschaften abbildet, gar 9,5 %. Dies lässt aufhorchen. Schaut man jedoch genauer hin, zeigen sich grosse Unterschiede in der Performance einzelner Titel. Während die Credit Suisse aus den bekannten Gründen seit Jahresanfang mehr als 70 % an Wert verloren hat, konnte die kleinere Swissquote gar die Referenzindizes deutlich übertreffen. Gerade in diesen stürmischen Zeiten zeigt sich, dass aktiv verwaltete Fonds dank erfolgreichem «Stock Picking» Mehrwert gegenüber passivierten Produkten (Indexzertifikate) erzielen können.

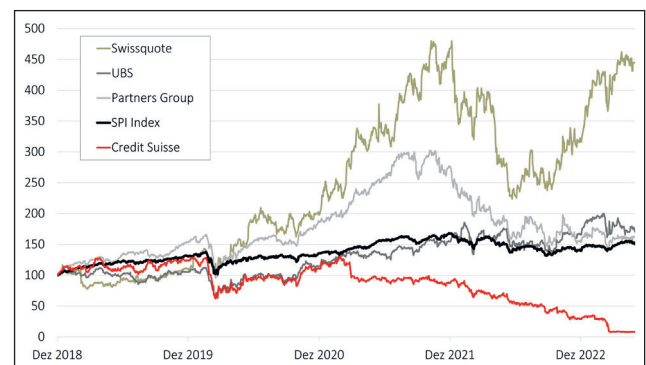


Abb. 1: Entwicklung ausgewählter Schweizer Finanzwerte sowie des SPI Index von 2019 bis Ende Mai 2023 (Basis 100)

Quelle: Bloomberg

Unsere beiden GR Aktienfonds verfolgen einen aktiven, risikoadjustierten Investitionsansatz. Dieser hat als Ziel, über einen mehrjährigen Zyklus eine Überrendite bei tieferem Risiko (als der jeweilige Referenzindex) zu generieren. Durch eigene Aktienanalyse und über 250 Firmenkontakte pro Jahr ermitteln wir diejenigen Gesellschaften, die in unseren Produkten Eingang finden. Der Fokus liegt dabei auf Qualitätsaktien. Hierzu zählen wir Gesellschaften, die in ihren Bereichen Marktführer sind, eine glaubhafte,

(Fortsetzung auf Seite 2)



## VON GRAFFENRIED GRUPPE

(Fortsetzung von Seite 1)

fokussierte Strategie verfolgen, über attraktive Wachstumsaussichten verfügen und/oder eine hohe Cashflow-Generierung aufweisen. Ebenso wichtig sind die Glaubwürdigkeit und der Leistungsausweis des Managements.

Zurück zur Credit Suisse. Letztere verfügte schon seit mehreren Jahren nicht mehr über die obigen Attribute und war deshalb schon längere Zeit nicht mehr im GR Aktien Schweiz Fonds vertreten. Die UBS auf der anderen Seite verfolgte vor der Zwangshochzeit ein auf Vermögensverwaltung ausgerichtetes Geschäftsmodell, das inhärent weniger Risiken mit sich bringt und schöne Kapitalrückführungen in Form von Dividenden und Aktienrückkäufen an die Aktionäre ermöglicht. Der Kauf der Credit Suisse durch die UBS scheint finanziell äusserst attraktiv. Für den Kaufpreis von rund 3 Milliarden erhält die UBS rund 57 Milliarden in Form von Eigenkapital zugesprochen und kann dabei ihre Marktposition in der Schweiz massiv ausbauen. Aber die Transaktion

beinhaltet auch Risiken. Zudem wird es Jahre dauern, bis das volle Gewinnpotenzial der Transaktion realisiert werden kann. Auch die Regulation für die «neue» UBS könnte in Zukunft nochmals verschärft werden.

Beide GR Aktienfonds haben sich seit längerem auf eine abschwächende Wirtschaft und höhere Inflation vorbereitet und entsprechende Portfolioanpassungen vorgenommen. Im gegenwärtigen Börsenumfeld mit erhöhter Volatilität, stark schwankenden Zinsen, Sektor- und Stil-Rotationen bieten GR Aktienfonds ein vorteilhaftes Risiko-Return-Profil.

Mehr Informationen zu unseren aktiv verwalteten Fonds finden Sie unter [www.graffenried-bank.ch/anlagefonds](http://www.graffenried-bank.ch/anlagefonds). Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Martin Würmli  
[martin.wuermli@graffenried-bank.ch](mailto:martin.wuermli@graffenried-bank.ch)

### LIEGENSCHAFTEN

## Unterstützung bei der Flächenvermittlung

**Seit Januar 2023 unterstützt die Von Graffenried AG Liegenschaftsvermittlungen das Wirtschaftsamt der Stadt Bern bei der Standortpromotion: Ein Blick hinter die Kulissen der Standortpromotion durch unsere Fachspezialisten.**

### Die Rolle des Wirtschaftsamts der Stadt Bern

Das Wirtschaftsamt der Stadt Bern ist das Kompetenzzentrum für Wirtschaftsfragen der Stadt Bern und bildet die Schnittstelle zwischen Wirtschaft und Politik. Es gestaltet die Wirtschaftspolitik der Stadt mit, engagiert sich für ein nachhaltiges Wirtschaftswachstum und trägt zu einem attraktiven Wirtschaftsstandort bei. Dazu gehören beispielsweise die Sicherung des Arbeitsplatzes Bern für Gewerbe und Industrie, die Förderung des interkommunalen Wissenstransfers, die Durchführung von Vernetzungsanlässen sowie eben auch die Standortvermittlung, bei der das Wirtschaftsamt die Rolle zwischen flächen anbietenden und flächensuchenden Firmen einnimmt.

### Unser Auftrag

Aufgrund personeller Veränderungen und damit verbundenen Vakanzen, ist das Wirtschaftsamt der Stadt Bern aktiv an die Von Graffenried AG Liegenschaftsvermittlungen gelangt mit der Frage, ob diese bereit wäre, für eine Dauer von rund 18 Monaten das Wirtschaftsamt der Stadt Bern flankierend zu unterstützen. Die Von Graffenried AG Liegenschaftsvermittlungen bietet neben dem Immobilienverkauf und der Immobilienvermietung von Wohn- und Gewerbeflächen sowie Immobilienbewertungen auch Dienstleistungen bei der Vertretung von gewerblichen Mietern an.

Einen Beitrag an die wirtschaftliche Entwicklung des Standortes Bern und Umgebung leisten zu dürfen, ist für uns eine grosse Ehre, weshalb wir die Stadt Bern in dieser Angelegenheit sehr gerne unterstützen. Doch wie gehen wir konkret vor, wenn sich

eine Firma neu in Bern ansiedeln möchte und zu diesem Zweck zum Telefonhörer greift und die Nummer des Wirtschaftsamts der Stadt Bern wählt?

### Ablauf bei Suchanfragen

Die erste telefonische Kontaktaufnahme dient zur Erfragung sämtlicher Kriterien und Wünsche. Ebenso wichtig ist, dass die «Suchkunden» ihre Ansprechperson kennenlernen und die sachkundige und engagierte Unterstützung bei der Suche spüren. Der direkte Kontakt bereinigt offene Fragen und schafft gleichzeitig Vertrauen. Weiter ist die Kenntnis über die heutige Mietsituation der Interessenten sehr wichtig: Sie dient zur Einschätzung der Dringlichkeit sowie zur Abfrage des Wissensstandes im Gesamtkontext.

Allfällige Optimierungsvorschläge in Sachen Flächen- oder Standortmanagement werden durch die beauftragte Person aus dem Team der Liegenschaftsvermittlungen mit dem «Suchkunden» thematisiert, um im Anschluss daran die passende Recherche über verschiedene Kanäle in Angriff zu nehmen. Dabei wird das aktuelle Flächenangebot im bestehenden Immobilienmarkt analysiert. Es werden die wichtigsten Portale für die Flächensuche durchforscht und die Angebote mit den Kriterien des Interessenten abgeglichen. Bestehen bei einer freien Fläche nur kleine Abweichungen zur Idealvorstellung, wird mit dem Interessenten oder mit der zuständigen Verwaltung über mögliche Grundriss-

(Fortsetzung auf Seite 3)



## VON GRAFFENRIED GRUPPE

(Fortsetzung von Seite 2)

oder Flächenoptimierungen gesprochen, die die Fläche passend machen könnten. Ein wichtiger Aspekt der Analyse ist auch, die nicht publizierten, jedoch frei werdenden Flächen zu beurteilen. Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung und des grossen Netzwerkes im Berner Immobilienmarkt ist uns dies möglich. So werden beispielsweise Berufskollegen aus der Immobilienbranche kontaktiert, um eventuelle Angebote abzuholen oder Kenntnisse über Kündigungen von vermieteten Flächen genutzt.

Der Auftrag im Namen der Stadt Bern beginnt mit dem Empfang der eingehenden Anfrage und endet mit der Vermittlung der Fläche. Jede weiterführende Hilfestellung – wie etwa die Unterstützung bei Vertragsverhandlungen oder weiteren tiefer gehenden Themen – sind nicht im bestehenden Vermittlungsauftrag enthalten und werden daher nicht angeboten. Dies stellt somit einen Unterschied zu herkömmlichen Tenant-Representation-Mandaten (Mietervertretung) dar.

Die Suchanfragen im Namen der Stadt Bern zu betreuen – und damit einen Teil zur Berner Stadtentwicklung beitragen zu dürfen – ist für das gesamte Team der Von Graffenried AG Liegenschaftsvermittlungen eine weitere bereichernde Erfahrung.

Giulietta Tellenbach  
giulietta.tellenbach@graffenried-liegenschaften.ch



### TREUHAND

## Mehr Spielraum bei der Abzugsfähigkeit von Liegenschaftskosten

**Paradigmenwechsel bei der steuerlichen Beurteilung von umfassenden Liegenschaftssanierungen mit dem neuen Urteil des Bundesgerichts über die Aufhebung der Praxis des «Wirtschaftlichen Neubaus».**

Liegenschaftskosten können sich steuerlich auf zwei Arten auswirken: Entweder können die Kosten im Rahmen der periodischen Veranlagung der Einkommenssteuer als Abzug geltend gemacht werden, oder sie qualifizieren als Anlagekosten bei der Besteuerung des Grundstückgewinns, wenn die Liegenschaft dereinst veräussert wird. Bei einem Sanierungsprojekt erfolgt oft eine Aufteilung der Gesamtkosten teilweise in die eine und teilweise in die andere Kategorie.

Umfassende Sanierungen einer Liegenschaft standen in der Vergangenheit jedoch regelmässig unter einem schwierigen Stern, weil gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts und den damit verbundenen Praxen der Steuerverwaltungen die Kosten je nach Konstellation vollumfänglich als Anlagekosten eingestuft wurden. Dadurch konnten die Kosten bei der Veranlagung der Einkommenssteuer nicht in Abzug gebracht werden.

Bis ins Jahr 2010 wurde, gestützt auf langjährige bundesgerichtliche Rechtsprechung, die sogenannte Dumont-Praxis angewendet: Aufwendungen, die in den ersten fünf Jahren seit Erwerb einer im Unterhalt vernachlässigten Liegenschaft getätigt wurden, waren demnach bei der Einkommenssteuer nicht abzugsfähig. Die Dumont-Praxis wurde erst durch eine per 1. Januar 2010 in Kraft getretene Gesetzesänderung aufgehoben.

Bereits unter der Herrschaft der Dumont-Praxis und über die Gesetzesänderung im Jahr 2010 hinaus wurde in gewissen Kantonen die Praxis zum «Wirtschaftlichen Neubau» angewendet: Dem-

nach wurden Liegenschaftskosten nicht zum Abzug zugelassen, wenn die Arbeiten den normalen Unterhalt überschritten und einen eigentlichen Um- oder Ausbau zum Gegenstand hatten. Unter einen «Wirtschaftlichen Neubau» fiel beispielsweise die Aushöhlung der Baute oder von Gebäudeteilen mit anschliessender Neugestaltung der Innenraumeinteilung.

Das Bundesgericht hat die Praxis zum «Wirtschaftlichen Neubau» in seinem brandneuen Urteil – abweichend von seiner früheren Rechtsprechung – aufgehoben (vgl. Urteil 9C\_677/2021 vom 23. Februar 2023).

### Was gilt nun?

Da es sich um eine höchstrichterlich entschiedene Praxisänderung handelt, ist diese ab sofort auf alle noch nicht definitiv veranlagten Fälle anzuwenden.

Für alle Arbeiten an einer neu erworbenen Liegenschaft ist individuell aufgrund ihres objektiv-technischen Charakters abzuklären, ob sie dazu dienen, einen früheren Zustand der Liegenschaft wiederherzustellen, mithin also werterhaltend wirken und damit bei der Einkommenssteuer in Abzug gebracht werden können. Wenn dieser Nachweis nicht erbracht werden kann, ist zulasten der steuerpflichtigen Person davon auszugehen, dass die Kosten nicht der Instandstellung dienen und folglich nicht abgezogen werden können.

(Fortsetzung auf Seite 4)



# VON GRAFFENRIED

## GRUPPE

(Fortsetzung von Seite 3)

Die Liegenschaftskosten lassen sich somit in drei Kategorien einteilen:

### 1) Werterhaltende Unterhaltskosten

Die werterhaltenden Liegenschaftskosten, die den früheren Zustand der Liegenschaft wiederherstellen, können im Rahmen der Veranlagung der Einkommenssteuer als Abzug geltend gemacht werden.

### 2) Wertvermehrende Anlagekosten

Wertvermehrende Anlagekosten, die aufgrund einer funktionalen Betrachtungsweise dazu führen, dass das Grundstück eine qualitative Verbesserung und damit eine Wertsteigerung erfährt, können im Rahmen der Veranlagung des Grundstückgewinns geltend gemacht werden, wenn das Grundstück verkauft wurde.

### 3) Ausnahmsweise abzugsfähige Kosten

Neben der Abgrenzung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Kosten sehen die Steuergesetze eine Reihe von Ausnahmen vor, die diese Grenze verwischen und aus anderen – meist politisch motivierten – Gründen zu einer Abzugsfähigkeit bei der Einkommenssteuer führen:

- *Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen:* Diese Kosten werden den abzugsfähigen Unterhaltskosten gleichgestellt, unabhängig davon, ob sie zu einer Wertsteigerung der Liegenschaft führen oder lediglich den früheren Zustand wiederherstellen.
- *Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten:* Kosten von denkmalpflegerischen Arbeiten, die die steuerpflichtige Person aufgrund gesetzlicher Vorschriften im Einvernehmen mit den

Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat, können steuerlich geltend gemacht werden, soweit diese selbst getragen wurden.

- *Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau:* Seit dem 1. Januar 2020 werden Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau den abzugsfähigen Unterhaltskosten gleichgestellt.

Wenn Sie Liegenschaftskosten bei der Einkommenssteuer geltend machen wollen, müssen Sie also den Nachweis erbringen, dass diese entweder werterhaltenden Charakter haben oder unter eine der aufgeführten Ausnahmen subsumiert werden können. Wenn dieser Nachweis nicht erbracht werden kann, wird aufgrund der Beweislastverteilung im Steuerrecht zu Ihren Ungunsten davon ausgegangen, dass es sich um nicht abzugsfähige Kosten handelt.

### **Fazit**

Der Entscheid des Bundesgerichts, die Praxis zum «Wirtschaftlichen Neubau» aufzuheben, ist zu begrüssen. Sie führte in der Vergangenheit zu nicht sachgerechten Ergebnissen, wenn die gesamten Kosten einer umfassenden Liegenschaftssanierung in pauschaler Weise als nicht abzugsfähige Anlagekosten qualifiziert wurden. Das macht die steuerliche Beurteilung indessen nicht einfacher, weil die ausgeführten Arbeiten im Detail auf ihren objektiven-technischen Charakter zu untersuchen und steuerlich zu qualifizieren sind.

Planen Sie eine umfassende Liegenschaftssanierung oder haben Sie bereits eine solche ausgeführt? Wir begleiten Sie gerne bei der steuerlichen Planung und Abwicklung.

Lukas Stotzer  
[lukas.stotzer@graffenried-treuhand.ch](mailto:lukas.stotzer@graffenried-treuhand.ch)

### **Vertrauen verbindet.**

#### **VON GRAFFENRIED GRUPPE**

Kompetenzzentrum Stiftungen  
Family Office  
Zeughausgasse 18, Postfach, 3001 Bern  
Telefon +41 31 320 59 11, [gruppe@graffenried.ch](mailto:gruppe@graffenried.ch),  
[www.graffenried.ch](http://www.graffenried.ch)

#### **VON GRAFFENRIED AG LIEGENSCHAFTEN**

Marktgass-Passage 3, Postfach, 3001 Bern  
Telefon +41 31 320 57 11, [info@graffenried-liegenschaften.ch](mailto:info@graffenried-liegenschaften.ch),  
[www.graffenried-liegenschaften.ch](http://www.graffenried-liegenschaften.ch)

#### **VON GRAFFENRIED RECHT**

Zeughausgasse 18, Postfach, 3001 Bern  
Telefon +41 31 320 59 11, [recht@graffenried-recht.ch](mailto:recht@graffenried-recht.ch),  
[www.graffenried-recht.ch](http://www.graffenried-recht.ch)

#### **PRIVATBANK VON GRAFFENRIED AG**

Spitalgasse 3, 3011 Bern  
Telefon +41 31 320 52 22, [bank@graffenried-bank.ch](mailto:bank@graffenried-bank.ch),  
[www.graffenried-bank.ch](http://www.graffenried-bank.ch)

Nidaugasse 35, 2501 Biel–Bienne  
Telefon +41 32 328 73 52, [biel@graffenried-bank.ch](mailto:biel@graffenried-bank.ch),  
[www.graffenried-bank.ch](http://www.graffenried-bank.ch)

#### **VON GRAFFENRIED AG TREUHAND**

Waaghausgasse 1, Postfach, 3001 Bern  
Telefon +41 31 320 56 11, [info@graffenried-treuhand.ch](mailto:info@graffenried-treuhand.ch),  
[www.graffenried-treuhand.ch](http://www.graffenried-treuhand.ch)

Hardturmstrasse 101, 8005 Zürich  
Telefon +41 44 273 55 55, [info@graffenried-treuhand.ch](mailto:info@graffenried-treuhand.ch),  
[www.graffenried-treuhand.ch](http://www.graffenried-treuhand.ch)