



BACKGROUND

EINE KUNDENINFORMATION DER VON GRAFFENRIED GRUPPE

IMMOBILIEN

Nachhaltigkeit in einem Bewirtschaftungsunternehmen – ESG und Biodiversität

Intakte Biodiversität in Aussenräumen von grossstädtischen Liegenschaften? So kann die Schaffung von naturnahen Lebensräumen in urbanem Gebiet auf niederschwellige Art und Weise und unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit gelingen.

ESG-Standards

ESG steht für betriebliche Standards betreffend Environmental (Umwelt), Social (Soziales) und Governance (Unternehmensführung) und bezeichnet ein umfassendes Regelwerk zur Bewertung der nachhaltigen und ethischen Praxis von Unternehmen. Diese drei Kriterien sollen sicherstellen, dass Firmen nachhaltig agieren und für ihr Handeln Rechenschaft ablegen. Die drei Faktoren stehen dabei im Einklang miteinander, sie werden gesamtheitlich betrachtet und sind gleichwertig. Das Thema Biodiversität kann auf alle drei Bereiche angewendet werden.

Im Mittelpunkt moderner ESG-Kriterien für Nachhaltigkeit steht die Artenvielfalt. So können Unternehmen, die sich für die Artenvielfalt engagieren, wirtschaftliche Vorteile erzielen und zu nachhaltigem Wachstum beitragen.

Biodiversität

Unter dem Begriff Biodiversität versteht man die verschiedenen Lebensformen (Arten von Tieren, Pflanzen, Pilzen, Bakterien), die unterschiedlichen Lebensräume, in denen Arten leben (Ökosysteme wie Wälder oder Gewässer) sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten (z. B. Unterarten, Sorten und Rassen).

Das Zwitschern von Singvögeln, die Begegnungen mit einem Igel oder einem Ameisenhäugel sind Naturerlebnisse, die für eine intakte Biodiversität stehen.

Am Weltnaturgipfel in Montreal im Dezember 2022 wurde das folgende Flächenziel festgesetzt: Bis 2030 sollen 30 % der Landes- und Meeresfläche so geschützt oder genutzt werden, dass sie der Biodiversität dienen. Dieses Flächenziel hat auch die Schweiz unterzeichnet. Die Biodiversität in der Schweiz steht jedoch unter Druck. Zwar zeigen Fördermassnahmen lokal Wirkung, doch die Biodiversität ist weiterhin in einem schlechten Zustand und nimmt weiter ab. Gefährdet ist rund ein Drittel aller Arten und die Hälfte der Lebensraumtypen der Schweiz. Die punktuellen Erfolge können die Verluste nicht kompensieren. Diese sind vorwiegend auf mangelnde Fläche, Bodenversiegelung, Zerschneidung, intensive Nutzung sowie Stickstoff- und Pflanzenschutzmitteleinträge zurückzuführen.

Nachhaltigkeit – Einfluss auf Immobilien

Welchen Einfluss hat Nachhaltigkeit auf Immobilien? Erwisenermassen sind nachhaltig betriebene Immobilien auf dem Markt

attraktiver. Dabei ist nicht nur an allfällige Investoren zu denken, sondern auch an die Mietenden. Eine in diesem Zusammenhang jüngst durchgeführte Umfrage hat ergeben, dass Biodiversität in Siedlungsgebieten Alltagsrelevanz hat. Das Thema Biodiversität beschäftigt die Mehrheit der Bewohnenden von Mietwohnungen in urbanen Gegenden. In der Regel sind sie an einer Mitwirkung zur Förderung der Biodiversität interessiert, wobei die Mitwirkung entweder durch Zurverfügungstellen von Zeit oder eine finanzielle Beteiligung erfolgen kann.



Eigentümerinnen und Eigentümer von nachhaltigen Renditeliegenschaften profitieren aufgrund von Investitionen in die Nachhaltigkeit von konstanteren und längerfristigen Mietverhältnissen. Weniger Wechsel von Mietenden bedeuten beispielsweise tiefere Instandhaltungskosten. Eine Immobilie, die sich dem Thema Nachhaltigkeit annimmt, ist folglich auf dem Markt attraktiver und lässt sich besser vermieten. Indem das Thema proaktiv angegangen wird, muss nicht plötzlich auf künftige Behördenanweisungen reagiert werden, was ein weiterer Vorteil für Immobilieneigentümerschaften darstellt.

Biodiversitätskonzept

Auch die Von Graffenried AG Liegenschaften leisten einen relevanten Beitrag zur positiven Entwicklung biodiversitätsfördernder Massnahmen: Unser Portfolio von 600 städtischen Liegenschaften hat das Potenzial, innerhalb von zehn Jahren rund drei Hektaren naturnahe Lebensräume zu schaffen.

(Fortsetzung auf Seite 2)



VON GRAFFENRIED GRUPPE

(Fortsetzung von Seite 1)

Gestützt auf diese Ausgangslage wurde durch die Von Graffenried AG Liegenschaften ein Biodiversitätskonzept erarbeitet. Mit dem Einverständnis der Eigentümerschaft werden wir einen Teil der Liegenschaftsumgebung in Etappen über mehrere Jahre hinweg biodivers gestalten. Die finale Zertifizierung «BiodiversitätsGarten», verliehen durch Stadtgrün Bern, krönt die Erstellung naturnaher Lebensräume und macht die Nachhaltigkeit der

zertifizierten Liegenschaft für alle sichtbar. Als umsichtiger Akteur im Markt der Liegenschaftsbewirtschaftung erachten wir es als unsere Pflicht, in diesem wichtigen Thema Verantwortung zu übernehmen.

Isabelle Meier-Glauser

isabelle.meier-glauser@graffenried-liegenschaften.ch

[Text mit Auszügen aus der Diplomarbeit der Autorin HFP Immobilien-treuhand 2024 zu: «Nachhaltigkeit in einem Immobilienunternehmen»]

TREUHAND

Neue Regelungen bei der MWST ab 2025 – Revision MWSTG und MWSTV

Per 01.01.2025 werden das teilrevidierte Mehrwertsteuergesetz (MWSTG) und die teilrevidierte Mehrwertsteuerverordnung (MWSTV) in Kraft treten. Die Revisionen bringen zahlreiche Änderungen, die für viele steuerpflichtigen Unternehmen relevant sind. Die Unternehmen müssen prüfen, welche Änderungen zwingend umgesetzt werden müssen und ob sich allenfalls Potenzial für eine optimierte MWST-Handhabung ergibt.

Wer ist von den Änderungen betroffen?

Grundsätzlich können alle mehrwertsteuerpflichtigen Unternehmen von den neuen Regelungen betroffen sein. Grundlegende Änderungen ergeben sich für Betreiber von elektronischen Versandhandels-Plattformen sowie für Unternehmen, die ihre Produkte über solche Plattformen vertreiben (sogenannte Plattformbesteuerung). Weitere branchenspezifische Änderungen betreffen unter anderem Reisebüros, Organisatoren von Veranstaltungen, Veranstalter von kulturellen Anlässen sowie Leistungserbringer im Gesundheitswesen. Auf Stufe der Verordnung werden zudem diverse Änderungen bei der Saldo- oder Pauschalsteuersatzmethode eingeführt. Unternehmen, die die MWST nach diesen Methoden abrechnen, sind ebenfalls besonders betroffen.

Jährliche Abrechnung

Unternehmen, die jährlich einen steuerbaren Umsatz von maximal CHF 5'005'000 erzielen, können die MWST neu jährlich abrechnen. Das heisst, pro Jahr muss nur noch eine MWST-Abrechnung erstellt und bei der Eidgenössischen Steuerverwaltung ESTV eingereicht werden. Es müssen allerdings Ratenzahlungen geleistet werden, die von der ESTV auf Grundlage der Steuerforderung des Vorjahres festgelegt werden. Die jährliche Abrechnung bringt daher nur administrative Erleichterungen, nicht aber Liquiditätsvorteile.

Plattformbesteuerung

Um faire Wettbewerbsbedingungen zu schaffen und Steuerausfälle im Zusammenhang mit dem grenzüberschreitenden Versandhandel zu verhindern, wird die sogenannte Plattformbesteuerung eingeführt. Neu müssen die Plattformbetreiber die MWST abrechnen für Verkäufe, die über ihre elektronische Plattform abgewickelt werden. Dadurch werden auch ausländische Betreiber solcher Plattformen in der Schweiz mehrwertsteuerpflichtig. Die

Umsätze, die die Verkäufer über die Plattformen erzielen, sind dagegen von der MWST befreit. Sowohl für die Plattformbetreiber als auch für die Verkäufer, die ihre Produkte über solche Plattformen vertreiben, ergeben sich zusätzliche Risiken und Komplexität bei der MWST-Handhabung. Die neuen Regelungen gelten ausschliesslich für Verkäufe von Gegenständen. Plattformen, die Dienstleistungen vermitteln sowie elektronische App- oder Game-Stores sind von den neuen Regelungen nicht betroffen.

Neue Steuerausnahmen

Der Katalog der von der MWST ausgenommenen Leistungen wird erneut erweitert und angepasst. Im Gesundheitswesen wird eine neue Ausnahmebestimmung für Managed-Care-Dienstleistungen geschaffen. Zudem werden die Ausnahmebestimmungen für Ambulatorien, Tageskliniken und Spitex-Organisationen angepasst. Im Bereich Kultur wird eine neue Steuerausnahme für Teilnahmegebühren an kulturellen Anlässen geschaffen. Weitere neue Ausnahmebestimmungen betreffen das Anbieten von Anlagegruppen und Anlagestiftungen, Dienstleistungen von Reisebüros sowie Leistungen zwischen Gemeinwesen und von ihnen getragene Anstalten oder Stiftungen.

Änderungen bei der Saldo- und Pauschalsteuersatzmethode

Wesentliche Änderungen kommen beim Wechsel der Abrechnungsmethode zum Tragen. Neu müssen beim Wechsel von der effektiven Methode zur Saldo- oder Pauschalsteuersatzmethode geltend gemachte Vorsteuern zum Zeitwert an die ESTV zurückerstattet werden (Systematik Eigenverbrauch). Beim umgekehrten Wechsel können Vorsteuern aus der Vergangenheit zum Zeitwert geltend gemacht werden (Systematik Einlageentsteuerung). Zudem werden die Regelungen zum Zeitpunkt des obligatorischen und freiwilligen Wechsels angepasst. Bei der Saldosteuersatz-

(Fortsetzung auf Seite 3)



VON GRAFFENRIED GRUPPE

(Fortsetzung von Seite 2)

methode wird die Begrenzung auf zwei bewilligte Sätze aufgehoben. Zudem fallen die Sonderregelung für Mischbranchen und die Möglichkeiten zur Steueranrechnung bei Export-Lieferungen, fiktivem Vorsteuerabzug und bei der Margenbesteuerung weg. Ebenfalls per 01.01.2025 tritt die geänderte Verordnung der ESTV über die Höhe der Saldosteuersätze in Kraft, was zu Anpassungen diverser Saldosteuersätze führt.

Weitere Änderungen

Die Revisionen bringen noch diverse weitere Änderungen, wie die Anwendung des reduzierten Steuersatzes für Produkte der Mo-

natshygiene, neue Regelungen für die Bestimmung des Leistungs-ortes bei der Durchführung von virtuellen Veranstaltungen und Kursen und für Leistungen von Reisebüros und Organisatoren von Veranstaltungen. Eine Neuregelung soll bei der Abgrenzung zwischen Subvention und Leistungsentgelt für Klarheit sorgen. Neu ist auch, dass die Übertragung von Emissionsrechten der Bezugsteuer unterliegen wird. Zudem werden gewisse Verfahren künftig nur noch elektronisch über das Portal der ESTV möglich sein.

Sandro Scheidegger
sandro.scheidegger@graffenried-treuhand.ch

IMMOBILIEN

Von Graffenried AG Vermarktung eröffnet neuen Standort in Biel

Ab 2025 erweitert die Von Graffenried AG Vermarktung ihre Präsenz im Seeland mit einem neuen Standort in Biel als Reaktion auf die steigende Nachfrage in der Region. Vor Ort angeboten werden Dienstleistungen im Immobilienverkauf, der Erstvermietung sowie der Immobilienbewertung.

Der neue Standort an der Nidau-gasse 35 in Biel befindet sich an derselben Adresse wie die Privatbank Von Graffenried AG. Als verantwortlicher Mitarbeiter wird Lucas Buchenel, ein gebürtiger Seeländer, den Standort betreuen. Durch seine Zweisprachigkeit und seine lokale Verbundenheit ist Lucas Buchenel ideal aufgestellt, um die Bedürfnisse unserer Kundinnen und Kunden in der Region zu verstehen und zu erfüllen.



Lucas Buchenel

rin für institutionelle Kunden entwickelt. Auch in Biel ist das Unternehmen in diesem Bereich bereits erfolgreich tätig. Nun wird das Privatkundengeschäft verstärkt in den Fokus gerückt, da hier ein wachsendes Interesse beobachtet wird.

Die Von Graffenried AG Vermarktung zeichnet sich durch ein hohes Mass an Professionalität und ein starkes Netzwerk aus, die das Unternehmen zu einer erfolgreichen Akteurin in den Kantonen Bern, Solothurn und Freiburg machen. Ab 2025 wird die Expertise in der Immobilienvermarktung auch in der Region Biel angeboten, um Kundinnen und Kunden vor Ort optimal zu unterstützen.

Unter der langjährigen Leitung von Alex Bangerter hat sich die Von Graffenried AG Vermarktung zu einer bedeutenden Partne-

Aimée Grimm
aimee.grimm@graffenried-liegenschaften.ch

GRUPPE

Die Dezentralisierung des Family Office

Getreu der Vision «Wir kümmern uns um Sie und Ihr Vermögen. Über Generationen.» berät und begleitet die Von Graffenried Gruppe Einzelpersonen und Familien mit den Family Office Dienstleistungen bereichsübergreifend bei Bewirtschaftung und Erhalt des Familienvermögens.

Was seit der Gründung der Firma Von Graffenried – vor bald 100 Jahren – vor allem den Juristinnen und Juristen im Bereich Von Graffenried Recht vorbehalten war, betreuen wir nun dezentral – mithin in sämtlichen Bereichen unserer Gruppe.

Erweiterung

Wir haben hierzu das Family Office entsprechend erweitert: Bis 2023 war das Family Office – die von uns verstandene koordinierte Kundenbetreuung innerhalb unserer Gruppe – als zentrale,

(Fortsetzung auf Seite 4)



VON GRAFFENRIED

GRUPPE

(Fortsetzung von Seite 3)

eigenständige Dienstleistung positioniert und organisiert. Basierend auf der aktualisierten Strategie ist das Family Office seit 2024 als dezentrale Dienstleistung der vier Bereiche Privatbank, Immobilien, Treuhand und Recht aufgestellt.

Ausgewählte Mitarbeitende dieser vier Geschäftsbereiche nehmen neu, zusätzlich zu ihrem angestammten Aufgabenbereich, auch eine Family Office Funktion wahr. Sie agieren für die Kundinnen und Kunden des Family Office als ausschliessliche Ansprechpersonen. Um die fachlichen Qualifikationen unserer Family Office Teammitglieder sicherzustellen, werden diese entsprechend geschult und bilden sich in den erforderlichen Themen weiter.

Family Office Dienstleistungen

Wir sind überzeugt, mit unseren Family Office Dienstleistungen einen spürbaren Mehrwert bieten zu können, der Folgendes umfasst:

1. Koordination

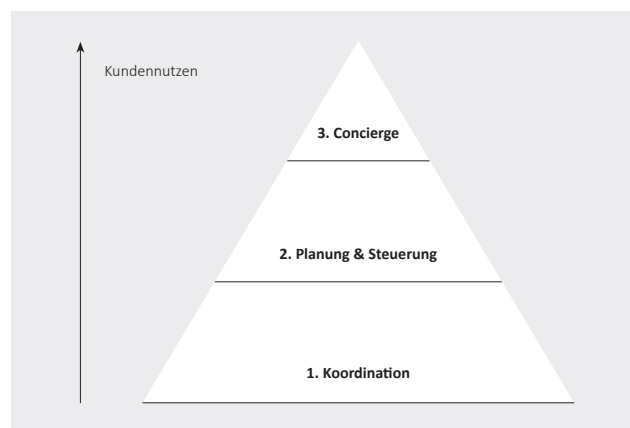
Die vier Bereiche koordinieren in Absprache mit den Kundinnen und Kunden die gewünschten Aufgaben untereinander. Hierzu zählt auch die Abstimmung mit ihren bestehenden externen Dienstleistern.

2. Planung und Steuerung (Reporting)

Die Family Office Mitarbeitenden besprechen mit der Kundschaft im Rahmen von periodischen Meetings unter anderem die mittel- und langfristige steueroptimierte Planung sowie Finanzierungs- und Performancethemen zum Beispiel im Kontext eines Immobilienportfolios. Hierzu werden die Spezialisten aus den vier Bereichen hinzugezogen und dem Kunden Lösungs- und Entwicklungsvorschläge präsentiert.

3. Concierge

Auch für alltägliche Bedürfnisse stellen sich die Family Office Mitarbeitenden in den Dienst unserer Kunden. So unterstützen sie diese zum Beispiel bei der Organisation von Theaterkarten oder Flugtickets, kümmern sich um Reparaturen oder um weitere organisatorische Anliegen von Familien.



Unsere Family Office Mitarbeitenden, die mit allen Bereichen der Von Graffenried Gruppe vertraut sind, unterstützen unsere Kundschaft in allen Lebensphasen ganz im Sinne unseres Leitsatzes: «Wir kümmern uns um Sie und Ihr Vermögen. Über Generationen.»

Giorgio Albisetti

giorgio.albisetti@graffenried-liegenschaften.ch

Vertrauen verbindet.

VON GRAFFENRIED GRUPPE

Kompetenzzentrum Stiftungen
Family Office
Zeughausgasse 18, Postfach, 3001 Bern
Telefon +41 31 320 59 11, gruppe@graffenried.ch,
www.graffenried.ch

VON GRAFFENRIED IMMOBILIEN

Marktgass-Passage 3, Postfach, 3001 Bern
Telefon +41 31 320 57 11, info@graffenried-liegenschaften.ch,
www.graffenried-immobilien.ch

VON GRAFFENRIED RECHT

Zeughausgasse 18, Postfach, 3001 Bern
Telefon +41 31 320 59 11, recht@graffenried-recht.ch,
www.graffenried-recht.ch

PRIVATBANK VON GRAFFENRIED AG

Spitalgasse 3, 3011 Bern
Telefon +41 31 320 52 22, bank@graffenried-bank.ch,
www.graffenried-bank.ch

Nidaugasse 35, 2501 Biel-Bienne
Telefon +41 32 328 73 52, biel@graffenried-bank.ch,
www.graffenried-bank.ch

VON GRAFFENRIED AG TREUHAND

Waaghausgasse 1, Postfach, 3001 Bern
Telefon +41 31 320 56 11, info@graffenried-treuhand.ch,
www.graffenried-treuhand.ch

Hardturmstrasse 101, 8005 Zürich
Telefon +41 44 273 55 55, info@graffenried-treuhand.ch,
www.graffenried-treuhand.ch