

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 81 (2006)
Heft: 12

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 18.04.2026

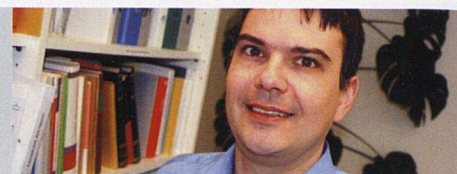
ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

**Schriftliche Anfragen an:**

SVW
 Rechtsdienst
 Bucheggstrasse 109
 8042 Zürich

Telefonische Auskünfte:

044 362 42 40
 Mo-Do 8.30-11.30 Uhr
 ruedi.schoch@svw.ch
 enrico.magro@svw.ch



Dr. iur. Enrico Magro

Neues Revisionsrecht und neuer Lohnausweis

Voraussichtlich in der zweiten Hälfte 2007 wird das neue Revisionsrecht in Kraft treten, und spätestens ab 1. Januar 2008 muss der neue Lohnausweis verwendet werden. Davon sind alle juristischen Personen und damit auch alle Genossenschaften betroffen. Da wichtige Änderungen auf sie zukommen, empfiehlt sich eine frühzeitige Beschäftigung mit den Fragen und Problemen rund um die neuen Vorschriften.

Zahlreiche SVW-Mitglieder haben bereits die erste Gelegenheit genutzt und am 16. November 2006 an der Tagung «Neues Revisionsrecht und neuer Lohnausweis» teilgenommen. Die von Helen Rohrbach (Bundesamt für Wohnungswesen), Andreas Blattmann (dipl. Wirtschaftsprüfer, BDO Visura), Tony Brey (Director Employment Solutions, PricewaterhouseCoopers) und Enrico Magro (Rechtsdienst SVW) vorgestellten Änderungen sollen nachfolgend kurz dargelegt werden.

ORDENTLICHE UND EINGESCHRÄNKTE REVISION. Andreas Blattmann zeigte den Anwesenden auf, dass in Zukunft verschiedene Stufen der

Revision möglich sind. Das Gesetz wird zwischen ordentlicher und eingeschränkter Revision unterscheiden. Die ordentliche Revision ist eine umfassende Prüfung der Gesellschaft. Sie ist nicht für alle Gesellschaften notwendig. Einer umfassenden Revision unterliegen nur diejenigen Gesellschaften, welche nachfolgende Kriterien erfüllen:

- Bilanzsumme von mehr als 10 Millionen Franken
- Umsatz von mehr als 20 Millionen Franken
- mehr als 50 Vollzeitstellen,

wobei einschränkend festzuhalten ist, dass nur zwei dieser drei Kriterien erfüllt sein müssen und dass die Kriterien zudem während zwei aufeinanderfolgenden Jahren überschritten werden müssen. Alle anderen Gesellschaften unterliegen grundsätzlich einer sogenannten eingeschränkten Revision. Dies dürfte für die meisten SVW-Mitglieder der Fall sein.

In der eingeschränkten Revision prüft die Revisionsstelle die Gesetzes- und Statutenkonformität der Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) sowie den Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns. Ziel dieser Prüfung ist, dem Genossenschafter die notwendigen Informationen für die Abnahme der Jahresrechnung an der Generalversammlung zu geben. Dies erfolgt mit einem Bericht

der Revisionsstelle über das Ergebnis der Revision und einer Empfehlung der Revisionsstelle zuhanden der Genossenschaftsmitglieder (Abnahme, teilweise Abnahme oder Ablehnung der Jahresrechnung).

VERSCHÄRFTE ZULASSUNG VON REVISOREN. Der Schreibende stellte einige wichtige neue Gesetzesbestimmungen vor und präsentierte die notwendigen Änderungen der Musterstatuten. Die heutige Fassung der Musterstatuten (Ausgabe 2003) regelt die Wahl, Konstituierung und die Aufgaben der Revisionsstelle in Art. 33 und Art. 34. Die Voraussetzungen für die Wählbarkeit in die Revisionsstelle (Art. 33 Abs. 1 der Musterstatuten) müssen im Einklang mit den neuen Gesetzesbestimmungen verschärft werden. Die verschärften Zulassungsbestimmungen werden im neuen «Bundesgesetz über die Zulassung und Beaufsichtigung der Revisorinnen und Revisoren» (kurz: Revisionsaufsichtsgesetz bzw. RAG) geregelt sein. Es sind insbesondere die Bestimmungen von Art. 4 und 5 des RAG, die beachtet werden müssen. Nunmehr werden von jedem Mitglied der Revisionsstelle eine fachspezifische Ausbildung und mindestens ein Jahr Fachpraxis vorausgesetzt.

Helen Rohrbach wies im Rahmen der Diskussion zu Recht darauf hin, dass für heutige Revisoren von Genossenschaften neben feh-

lender Ausbildung und Fachpraxis noch weitere Voraussetzungen des neuen Gesetzes einen Hinderungsgrund darstellen könnten. Eine wichtige Voraussetzung für Revisoren ist ihre Unabhängigkeit gegenüber der zu prüfenden Gesellschaft. Das Gesetz lässt dabei die Frage offen, ob ein Genossenschaftsmitglied noch genügend unabhängig ist oder nicht. Die Botschaft¹ zum neuen Revisionsrecht indes führt gerade dies als Beispiel für fehlende Unabhängigkeit auf. Damit dürfen Mitglieder ihre Genossenschaft wohl nicht mehr revidieren, auch wenn sie die geforderten Ausbildungen und die Fachpraxis aufweisen. Die neuen Gesetzesbestimmungen bedeuten damit sicherlich für einige Revisoren das Ende ihrer teilweise langjährigen Tätigkeit. Dies wird innerhalb der betroffenen Genossenschaften noch einiges zu diskutieren geben. Schon heute müssen sich diese Genossenschaften deshalb fragen, wie sie das finanztechnische Know-how der heutigen Revisoren dennoch erhalten können. Die Unabhängigkeit der Revisionsstelle wird jedoch auch noch in einem anderen Zusammenhang zu diskutieren geben. Die neuen Gesetzesbestimmungen sehen vor, dass die Revisionsstelle bei der eingeschränkten Revision gleichzeitig bei der Buchführung der zu revidierende Gesellschaft mitwirken und für die Genossenschaft auch andere Dienstleistungen erbringen darf (Art. 729 Abs. 2 OR). Inwieweit dies sinnvoll und mit den Aufgaben der Revisoren in einer Wohnbaugenossenschaft vereinbar ist, werden unter anderem Dachorganisationen und Hypothekargläubiger noch beantworten müssen.

NEUERUNGEN BEI SUBVENTIONIEREN WOHNUMGEN. Helen Rohrbach zeigte den Anwesenden auf, welche Änderungen im Bereich des subventionierten Wohnungsbaus erfolgen werden. Das WEG² und die dazugehörige Verordnung (VWEG) enthalten heute keine speziellen Bestimmungen zur Revision. Das BWO plant eine Ergänzung des VWEG. Davon werden alle diejenigen Genossenschaften betroffen sein, die Hilfen gestützt auf dem 4. Teil des WEG unter dem Titel «Förderung von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus» erhalten haben. Von den Dachorganisationen (also auch vom SVW), den Hypothekar-Bürgschaftseinrichtungen und den Emissionszentralen wird eine ordentliche Revision eingefordert werden. Die unterstützten Genossenschaften werden eine eingeschränkte Revision durchführen müssen. Im gleichen Sinne wird auch das WFG³ und das VOEVD⁴ angepasst werden. Zu beachten ist weiter, dass die EGW die Anforderungen an die Revision in eigener Regie festhalten wird, wobei auch dort von einer Pflicht zur eingeschränkten Revision ausgegangen werden kann. Weiterhin unabdingbar wird es sein, dass alle Genossenschaften, die

finanzielle Mittel gestützt auf das WEG, WFG oder VOEVD erhalten haben bzw. erhalten werden, in den Statuten festhalten müssen, dass jede Statutenänderung dem BWO vorgängig zur Genehmigung zu unterbreiten ist.

LOHNAUSWEIS: STEUERNACHTEILE VERMEIDEN. Abschliessend erläuterte Tony Brey den neuen Lohnausweis. Dieser wird viele Genossenschaften betreffen, denn wer auch nur eine Person, z.B. einen Hauswart oder eine Sekretärin, angestellt hat, muss spätestens für das Jahr 2008 den neuen Lohnausweis verwenden. Wie bisher müssen sowohl der Lohn als auch Gehaltsnebenleistungen umfassend aufgeführt werden. Wichtig ist, dass auch unregelmässige Leistungen (z.B. Dienstaltersgeschenke) entsprechend ausgewiesen werden. Ansonsten erfolgt eine Zurechnung zum Einkommen, was im Einzelfall gravierende Steuernachteile für den Arbeitnehmer nach sich ziehen kann.

Die Genossenschaften müssen sich in diesem Zusammenhang bewusst sein, dass sie als Arbeitgeber für einen korrekt ausgefüllten Lohnausweis verantwortlich sind. Im Gegensatz zur bisherigen Praxis ist in Zukunft mit einer kritischen Prüfung des Lohnausweises

zu rechnen. Es empfiehlt sich deshalb, die einzelnen Neuerungen, insbesondere im Bereich der Gehaltsnebenleistungen (Lunch-Checks, Reka-Checks, Geschäftsauto, Geschäftshandy usw.), genau zu studieren und mit dem Mitarbeiter entsprechende arbeitsvertragliche Anpassungen vorzunehmen. Ansonsten kann dem Arbeitnehmer mit der ersten Steuereinschätzung unter neuem Lohnausweis ein böses Erwachen drohen.

¹ Die Botschaft ist ein von der Verwaltung zu Händen des Parlaments verfasster Kurzkomentar. Dieser wird, vor allem bei neuen Gesetzesbestimmungen, von Gerichten und anderen Amtsstellen zur Auslegung unklarer Gesetzesbestimmungen herangezogen.

² Wohneigentumsförderungsgesetz

³ Wohnraumförderungsverordnung

⁴ Verordnung des Eidgenössischen Verkehrsdepartements

Anzeige

RENOVATIONS- FENSTER

- aussen Metall
- innen Holz, emissionsfrei
- UV-beschichtet
- in jedem Farbton

Der herausragende Vorteil!

Der alte Fensterrahmen kann vollständig flächengebündig abgedeckt werden!

Standardbreite 60
weitere Breiten
70/80/90/100/110

Fenster
Jalousien

60 Jahre Leistung + Qualität

GAWO Gasser AG
CH-6110 Wolhusen
Telefon 041 492 60 90
Telefax 041 492 60 91
info@gawo.ch
www.gawo.ch