



Recht

Enrico Magro

Revisionsrecht zum Dritten

Bereits in den *wohnen*-Ausgaben 11/2007 und 1-2/2008 berichteten wir über die Neuerungen im Revisionsrecht. Da sich bei der Umsetzung in die Praxis in den letzten Wochen viel getan hat und der SVW-Rechtsdienst nach wie vor viele Anfragen zu diesem Thema erhält, drängt sich ein erneuter Beitrag auf. Dabei können nun die neuen Dienstleistungen des SVW im Einzelnen vorgestellt werden.

Abgrenzung Ordentliche Revision - Eingeschränkte Revision

Da sich in einer Fussnote der *wohnen*-Ausgabe 1-2/2008 ein Fehler eingeschlichen hat, nachfolgend nochmals kurz die Abgrenzungskriterien zwischen Ordentlicher und Eingeschränkter Revision. Einer Ordentlichen Revision unterliegen nur juristische Personen, die zwei der nachstehenden Grössen in zwei aufeinanderfolgenden Geschäftsjahren überschreiten (Art. 727 Abs. 1 Ziffer 2 OR):

1. Bilanzsumme von 10 Mio. CHF
2. Jahresumsatz von 20 Mio. CHF
3. 50 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt.

Alle übrigen juristischen Personen unterliegen grundsätzlich der Eingeschränkten Revision, können sich aber unter Beachtung gewisser Voraussetzungen davon befreien (sogenanntes Opting Out).¹

Opting Out

Viele Anfragen an den Rechtsdienst betreffen zurzeit die Vorgehensweise und die Möglichkeiten, um ein Opting Out erwirken zu können. Die anfragenden Genossenschaften haben meist die Absicht, die Jahresrechnung von ihren bisherigen Revisoren – ausserhalb des gesetzlichen Rahmens – prüfen zu lassen. Diese Revisoren können oder wollen sich aber nicht registrieren lassen. Vorweg ist festzuhalten: Mit einem Opting Out ist das vorstehend beschriebene Ziel ohne weiteres möglich. Dennoch sollte sich jede Genossenschaft gut überlegen, ob diese Lösung sinnvoll ist, und zuerst prüfen, ob nicht Gründe vorliegen, die gegen ein Opting Out in dieser Form sprechen.

Einer der wichtigsten Gründe, die gegen die Beibehaltung nicht zugelassener Revisoren sprechen, liegt in den Einschränkungen, die von der öffentlichen Hand erlassen wurden oder noch

¹ Mit der Zustimmung sämtlicher Aktionäre kann auf die Eingeschränkte Revision verzichtet werden, wenn die Gesellschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat (Art. 727a Abs. 2 OR).



geplant sind. Zunächst ist auf die bereits geltende Einschränkung des BWO hinzuweisen. Genossenschaften mit mehr als 30 „geförderten“ Wohnungen müssen eine Eingeschränkte Revision veranlassen. Ein Opting Out kommt demnach nicht in Frage. Wer weniger als 30 „geförderte“ Wohnungen hat, darf zwar ein Opting Out in die Wege leiten, muss aber im Gegenzug mindestens eine Prüferische Durchsicht der Jahresrechnung vorweisen können.² Als „gefördert“ gelten alle Wohnungen, für die aufgrund des WEG oder des WFG Hilfen gewährt werden. Dies betrifft auch Fonds-de-Roulement-Darlehen und EGW-Hilfen. Zudem gelten auch alle Wohnungen als gefördert, die der VO EVD über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals unterstehen.³

Weitere Gemeinwesen (so unter anderen die Stadt und der Kanton Zürich) sowie andere mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau verbundene Institutionen haben entsprechende Weisungen in Planung. Es ist deshalb zu empfehlen, sich vor der Umsetzung eines Opting Out über den aktuellen Stand zu informieren. Vorzugsweise ist auch das Gespräch mit weiteren Partnern der Genossenschaft, namentlich wichtigen Gläubigern (z.B. Hausbank), zu diesem Thema zu suchen. Damit spätere Korrekturen nicht auch noch eine Statutenänderung nach sich ziehen, wird zudem dringend empfohlen, eine Formulierung in den Statuten zu wählen, die einen flexiblen Wechsel vom Opting Out zur Eingeschränkten Revision (und umgekehrt) ermöglicht.⁴

Prüferische Durchsicht und Rahmenvertrag

Die Kosten einer zukünftigen Eingeschränkten Revision sind nicht selten die Triebfeder, um sich nach Alternativen umzusehen. Klar ist: Zum bisherigen „Preis“ eines Nachtessens oder eines Blumenstrausses lassen sich auf dem freien Markt keine Revisoren finden. Die bisherigen, meist ehrenamtlichen Revisoren bleiben diesbezüglich konkurrenzlos. Dennoch ist auch staatlich geprüfte⁵ und nach anerkannten Revisionsstandards ausgeführte Revisionsarbeit zu einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis erhältlich.

Der SVW hat diesbezüglich einerseits eine eigene Dienstleistung der Prüferischen Durchsicht der Jahresrechnung aufgebaut und andererseits mit der Ostschweizerischen Treuhand Zürich AG in Zürich (www.otgzh.ch) einen Rahmenvertrag für die Eingeschränkte Revision abgeschlossen, dem sich alle Mitglieder des SVW anschliessen können. Die Preise dieser Dienstleistungen richten sich nach den Anzahl Wohnungen der Genossenschaft und berechnen sich wie folgt:

² Die Prüfer, die eine Prüferische Durchsicht vornehmen, müssen vom BWO zugelassen/anerkannt sein. Bis heute verfügen lediglich Mitarbeiter des SVW über eine derartige Zulassung.

³ Für weitergehende Ausführungen wird auf www.bwo.admin.ch → Revisionsrecht verwiesen.

⁴ Formulierungsvorschläge finden sich in der *wohnen*-Ausgabe 1-2/2008 oder sind beim SVW-Rechtsdienst erhältlich.

⁵ Sämtliche zugelassenen Revisoren und Revisionsexperten wurden von der Revisionsaufsichtsbehörde auf ihre fachliche Ausbildung und Praxiserfahrung hin geprüft. Das Register findet sich unter www.revisionsaufsichtsbehoerde.ch. Die vom SVW für eine Prüferische Durchsicht eingesetzten Prüfer sind vom BWO zugelassen worden.



Prüferische Durchsicht durch den SVW (exkl. MwSt.):

- Genossenschaften bis 50 Wohnungen: 750 CHF zuzüglich 20 CHF pro Wohnung
- Genossenschaften ab 51 Wohnungen: 1750 CHF zuzüglich 5 CHF pro Wohnung

Eingeschränkte Revision durch die OTG (Rahmenvertrag) (exkl. MwSt.):

- Genossenschaften mit 50–400 Wohnungen: 2500 bis 5000 CHF
- Genossenschaften mit 400–800 Wohnungen: 5000 bis 9500 CHF
- Genossenschaften mit mehr als 800 Wohnungen: 9500 bis 15 000 CHF

Diese Preiskalkulationen führen zu den in obenstehender Tabelle aufgeführten Beispielen. In den Preisen sind alle Spesen, nicht aber die Aufwendungen für ausserordentlich anfallende Arbeiten zum Beispiel aufgrund von nicht revisionsbereiter Buchhaltung enthalten. Interessierte Mitglieder wenden sich für eine Prüferische Durchsicht an den SVW (Ansprechpartner ist Balz Christen; balz.christen@svw.ch) und für eine Eingeschränkte Revision an Markus Harsch, Ostschweizerische Treuhand Zürich AG, Wengistrasse 7, Postfach, 8026 Zürich, markus.harsch@otgzh.ch.

Unterschied Prüferische Durchsicht – Eingeschränkte Revision

Der Umfang der Prüferischen Durchsicht richtet sich nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910 (PS 910 oder auch Review genannt), derjenige der Eingeschränkten Revision nach dem „Standard zur Eingeschränkten Revision“. Beide Standards sind vom Vorstand der Treuhandkammer der Schweizerischen Kammer der Wirtschaftsprüfer und Steuerexperten verabschiedet worden (siehe auch: www.treuhand-kammer.ch).⁶ Die einzelnen Unterschiede der beiden Prüfungsarten können im Rahmen dieses Beitrages nicht im Detail aufgezeigt werden.

Grundsätzlich besteht eine Prüferische Durchsicht der Jahresrechnung in erster Linie aus Befragungen und analytischen Prüfungshandlungen und unterscheidet sich von einer Eingeschränkten Revision vor allem darin, dass weniger Detailprüfungen durchgeführt werden. Dennoch umfasst eine Prüferische Durchsicht sehr viel mehr und deutlich anspruchsvollere und entsprechend zeitaufwendigere Prüfungshandlungen, als ihre Bezeichnung vermuten lassen könnte. Keine Unterschiede zwischen Prüferischer Durchsicht und Eingeschränkter Revision bestehen wiederum in der Art der Berichterstattung an den Vorstand beziehungsweise die Generalversammlung (negativ formulierte Zusicherung). Die Zulassungskriterien unterscheiden sich jedoch wiederum, da die Prüfer (gemäss geltenden Zulassungskriterien des BWO) keine entsprechende Fachpraxis vorweisen müssen. Demgegenüber wird für eine Zulassung als Revisor neben gewissen Abschlüssen auch der Beleg für eine genau bestimmte Anzahl Jahre an Fachpraxis gefordert.

Fazit

⁶ Darüber hinaus hat der SVW für die Prüferische Durchsicht ein internes Reglement erarbeitet, das auf Anfrage gerne zur Verfügung gestellt werden kann.



Die weitere Zusammenarbeit mit den bisherigen Revisoren bleibt nach einem Opting Out möglich. Der Vorstand jeder Genossenschaft muss im Einzelnen die Vor- und Nachteile dieser Lösung abwägen. Mit der Prüferischen Durchsicht der Jahresrechnung durch den SVW und dem Rahmenvertrag mit der OTG (für eine Eingeschränkte Revision) stehen den Mitgliedern jedenfalls gute Lösungen zur Verfügung.

| Grösse/Dienstleistung | Prüferische Durchsicht (SVW) | Eingeschränkte Revision (OTG) |
|---------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Kleine BG (20 Whg.) | 1150 CHF | (*) |
| Mittlere BG (250 Whg.) | 2750 CHF (**) | 2500 bis 5000 CHF |
| Grosse BG (700 Whg.) | 5000 CHF (**) | 5000 bis 9500 CHF |
| Sehr grosse BG (1400 Whg) | 8500 CHF (**) | 9500 bis 15 000 CHF |

Preise exkl. MwSt.

(*) Individuelle Offerte anfragen

(**) Der SVW bietet die Prüferische Durchsicht grundsätzlich unabhängig der Grösse der Genossenschaft an, empfiehlt aber bei dieser Grössenordnung eine Eingeschränkte Revision.