EXPERT INFO

KMU-Praxisinformationen | Ausgabe 3 | 2026



Michael Huwiler
Immobilien-bewirtschafter mit eidg. Fachausweis

Sibylle Huwiler
M. A. HSG + Dipl. Wirtschafts-prüfer

Wir entwickeln massgeschneiderte Lösungen in den Bereichen Treuhand und Immobilien.

HUWILER & PARTNER
Treuhand
Immobilien

EXPERT SUISSE
Certified Company

Inhalt | Seite

Mehrwert der Jahresabschlussprüfung 1
Scheinselbstständigkeit 2
Geldwäschereigesetzgebung 3
Änderung Lex Koller 4

Revision: Mehr als eine gesetzliche Pflicht

In der Schweiz sind grundsätzlich alle Kapitalgesellschaften revisionspflichtig. Kleinere Unternehmen unterliegen i. d. R. der eingeschränkten Revision, grössere Gesellschaften der ordentlichen Revision.
Die Revision wird häufig als gesetzliche Pflicht und Kostenfaktor wahrgenommen. Ihr tatsächlicher Nutzen geht jedoch weit darüber hinaus: Sie stärkt das Vertrauen in die finanzielle Berichterstattung und erhöht die Glaubwürdigkeit eines Unternehmens. Damit leistet sie einen wichtigen Beitrag zum Funktionieren von Wirtschaft und Gesellschaft und unterstützt langfristig die Sicherung von Arbeitsplätzen.

Wie Unternehmen von der Revision profitieren
Die Revision ermöglicht eine unabhängige Beurteilung der Buchführung und relevanter interner Kontrollen durch qualifizierte Fachpersonen. Dabei werden Verbesserungspotenziale und Risiken erkannt sowie Empfehlungen zur Stärkung der Prozesse abgegeben.
Für Verwaltungsrat und Geschäftsleitung stellt die Revisionsstelle zudem einen wertvollen Sparringpartner dar. Buchhalterische Fragestellungen und komplexe Bilanzierungssachverhalte können frühzeitig diskutiert und geklärt werden. Dies ist besonders wichtig, wenn die Verantwortung für Rechnungslegung und Controlling auf wenige Personen konzentriert ist.
Regelmässige Prüfungen fördern auch das Qualitätsbewusstsein innerhalb der Organisation. Sie wirken präventiv, indem sie die Sorgfalt bei der Buchführung erhöhen. Verlässliche Finanzinformationen bilden zudem eine zentrale Grundlage für unternehmerische Entscheidungen, etwa bei Investitionen, Finanzierungen oder Dividendenausschüttungen.

Vertrauen schafft Glaubwürdigkeit
Ein Revisionsbericht erhöht die Glaubwürdigkeit einer Jahresrechnung und dient als Qualitätsmerkmal für die finanzielle Berichterstattung. Dies schafft Vertrauen bei Investoren, Banken, Lieferanten, Kundschaft und weiteren Interessenträgern, die ihre Entscheidungen häufig auf geprüfte Finanzinformationen stützen.

Positive Impulse für Wirtschaft und Kapitalmärkte
Geprüfte Unternehmen erhalten oft leichter Zugang zu Fremd- und Eigenkapital und profitieren i. d. R. von günstigeren Finanzierungskonditionen. Dadurch können nationale und internationale Investitionen erleichtert und Kapital effizienter eingesetzt werden.
Zudem stärken regelmässige Revisionen die Transparenz und erschweren Bilanzmanipulationen. Dies fördert den Gläubigerschutz und erhöht die Stabilität des Wirtschaftssystems.

«In Kürze»

1. Eine unabhängige Prüfung erhöht die Glaubwürdigkeit der Jahresrechnung und stärkt das Vertrauen der Stakeholder.
2. Neben der Erfüllung gesetzlicher Vorgaben hilft die Revision, Verbesserungspotenziale aufzudecken, Risiken zu reduzieren und die Qualität der Finanzberichterstattung zu stärken.
3. Geprüfte Unternehmen profitieren häufig von besseren Finanzierungsmöglichkeiten, während regelmässige Prüfungen Transparenz und Stabilität fördern.

Scheinselbstständigkeit für Freelancer: Risiko für Unternehmen

Worum es geht
Die Zusammenarbeit mit Freelancern, welche als selbstständig Erwerbende auftreten, bietet dem auftraggebenden Unternehmen hohe Flexibilität. Sie birgt jedoch das Risiko der Scheinselbstständigkeit. Scheinselbstständigkeit bedeutet, dass ein vermeintlich selbstständig erwerbender Freelancer sozialversicherungsrechtlich als unselbstständig erwerbend sowie zivilrechtlich als Arbeitnehmer qualifiziert werden kann. Daraus können für das Unternehmen erhebliche finanzielle Pflichten entstehen.

Wichtige Merkmale
Eine Scheinselbstständigkeit zeichnet sich dadurch aus, dass der Freelancer wie ein Mitarbeitender in die Organisation der Auftraggeberin eingebunden ist, wirtschaftlich von der Auftraggeberin abhängig bleibt und kein eigenes Unternehmerrisiko trägt. Massgebend ist dabei nicht die Vertragsbezeichnung, sondern die tatsächlich gelebte Zusammenarbeit.
Die Abgrenzung zwischen selbstständiger Erwerbstätigkeit, Auftrag und Arbeitsvertrag ist in der Praxis oft anspruchsvoll. Dies gilt insbesondere bei Beratungsmandaten, weil sowohl das Auftrags- als auch das Arbeitsrecht gewisse Weisungsrechte kennen. Entscheidend sind deshalb vor allem der Grad der Weisungsgebundenheit sowie die organisatorische Eingliederung in den Betrieb. Für eine organisatorische Eingliederung kann z. B. sprechen, dass der Freelancer Arbeitsmittel des Unternehmens nutzt, freien Zugang zu den Geschäftsräumen hat, die vereinbarte Leistung persönlich erbringen muss, feste Arbeitszeiten einzuhalten hat, auf der Firmenhomepage erscheint und eine eigene Firmen-E-Mail-Adresse erhält.
Keines dieser Merkmale ist für sich allein entscheidend. Massgebend ist eine Gesamtbeurteilung der konkreten Verhältnisse.

Mögliche Folgen
Wird eine bisher als selbstständig behandelte Tätigkeit durch die Ausgleichskasse sozialversicherungsrechtlich als unselbstständige Erwerbstätigkeit qualifiziert, drohen der Auftraggeberin erhebliche finanzielle und rechtliche Folgen. Die noch nicht verjährten Sozialversicherungsbeiträge können rückwirkend geschuldet sein, und zwar auch dann, wenn der Freelancer diese Einkünfte bisher als Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit abgerechnet hat.
Davon getrennt ist zu prüfen, ob auch arbeitsrechtlich ein Arbeitsverhältnis vorliegt. Ist dies der Fall, können rückwirkend Ansprüche entstehen, etwa auf Lohnfortzahlung bei Krankheit oder Unfall, Ferienentschädigung oder Überstunden- und Überzeitentschädigungen. Je nach den konkreten Voraussetzungen können zudem ein Anschluss an die berufliche Vorsorge und weitere sozialversicherungsrechtliche Folgen hinzukommen.

Risikovermeidung
Prüfen Sie bereits vor Vertragsabschluss, wie der Freelancer tatsächlich eingesetzt werden soll. Vertrag und gelebte Praxis müssen übereinstimmen. Entscheidend ist nicht nur, was schriftlich vereinbart wurde, sondern wie die Zusammenarbeit im Alltag tatsächlich ausgestaltet ist.
Wenn die Auftraggeberin einen Freelancer faktisch wie einen Mitarbeitenden behandelt, empfiehlt es sich, das bestehende Vertragsverhältnis den effektiven Gegebenheiten anzupassen und zu prüfen, ob eine Anstellung die rechtlich richtige Lösung ist.
Eine AHV-Anschlussbestätigung des Freelancers belegt lediglich, dass dieser für bestimmte Tätigkeiten als selbstständig erwerbstätig anerkannt wurde. Sie schliesst die Überprüfung des konkreten Vertragsverhältnisses durch die zuständige Ausgleichskasse und eine abweichende Qualifikation dieser Tätigkeiten nicht aus.

«In Kürze»

1. Nicht die Vertragsbezeichnungen, sondern die effektiven Gegebenheiten sind für die Beurteilung einer selbstständigen oder unselbstständigen Tätigkeit entscheidend.
2. Eine Tätigkeit kann rückwirkend als unselbstständige Erwerbstätigkeit qualifiziert werden. Eine arbeitsrechtliche Qualifikation als Arbeitsverhältnis ist separat zu beurteilen.
3. Eine falsche Qualifikation kann erhebliche Nachzahlungen bei den Sozialversicherungen und gegebenenfalls zusätzliche arbeitsrechtliche Ansprüche zur Folge haben.

Neue GwG-Sorgfaltspflichten: Was Kundinnen und Kunden wissen müssen

Worum es geht
Wie im Expert Info 2/2026 berichtet, wurden die Bestimmungen zur Bekämpfung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung überarbeitet und sind am 1. Oktober 2026 in Kraft getreten.
Neu unterliegen auch bestimmte Beratungsdienstleistungen dem Geldwäschereigesetz (GwG), insbesondere im Zusammenhang mit gewissen Immobilientransaktionen, Gesellschaftsgründungen und -strukturen sowie Domizilgewährungen. Betroffen sein können insbesondere Treuhänder/-innen, Steuerberater/-innen, Anwältinnen und Anwälte, Notarinnen und Notare sowie weitere Berater/-innen, sofern sie bei bestimmten Geschäften oder Transaktionen mitwirken.
Für Sie als Kundin oder Kunde bedeutet dies: Ihr Berater, Treuhänder, Revisor muss bei bestimmten Mandaten mehr Informationen einholen und dokumentieren als bisher.

Warum wurden die Regeln erweitert?
Reine Beratungsdienstleistungen, bei denen der Berater keine Verfügungsmacht über die Gelder der Kundin hat, waren dem GwG bisher grundsätzlich nicht unterstellt. Die neuen Sorgfaltspflichten für Berater folgen internationalen Standards zur Bekämpfung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung. Hintergrund für die Ausdehnung des GwG auf Beraterinnen und Berater ist, dass bestimmte Beratungsleistungen, etwa bei der Strukturierung von Gesellschaften, der Errichtung von Rechtsstrukturen oder der Vorbereitung von Immobilientransaktionen, missbraucht werden können, um Vermögenswerte krimineller Herkunft in den legalen Wirtschaftskreislauf einzuschleusen. Mit den neuen Vorschriften sollen solche Risiken frühzeitig erkannt und die Integrität des Finanz- und Wirtschaftsplatzes Schweiz gestärkt werden.

Warum stellt mein Berater plötzlich mehr Fragen?
Die zusätzlichen Fragen und das Einverlangen von Unterlagen durch den Berater sollen keinesfalls als Misstrauen gegenüber der einzelnen Kundin gewertet werden.
Es handelt sich bei diesen Abklärungen um gesetzliche Vorgaben. Wie umfangreich die Abklärungen ausfallen, hängt vom jeweiligen Geschäft und dessen Risikoprofil ab.
Die neuen Pflichten stärken das Vertrauen in die Beratungsdienstleistungen und den Wirtschaftsstandort Schweiz; damit dienen sie letztlich auch dem Schutz der Kundinnen.

Welche Angaben kann Ihr Berater verlangen?
Fällt eine Beratungsdienstleistung in den Anwendungsbereich des revidierten GwG, muss der Dienstleistungserbringer verschiedene Abklärungen treffen, die die Kundin direkt betreffen:

- **Identifikation:** Die Kundin muss sich mittels eines gültigen Ausweisdokuments identifizieren; bei Firmen sind zusätzlich Angaben und geeignete Unterlagen zur Gesellschaft erforderlich.
- **Wirtschaftlich berechtigte Person (Beneficial Owner):** Der Berater muss abklären, welche natürliche Person hinter einer Struktur oder einem Geschäft steht; diese Person muss ebenfalls benannt und dokumentiert werden.
- **Gegenstand und Zweck:** Damit der Berater die wirtschaftliche Plausibilität des geplanten Geschäfts nachvollziehen kann, stellt er der Kundin Fragen zum Hintergrund und Ziel der Transaktion.
- **Vertiefte Abklärungen in bestimmten Fällen:** Bei komplexeren Strukturen, Auslandsbezug oder politisch exponierten Personen sind zusätzliche, genauere Nachfragen möglich.
- **Laufende Überwachung:** Auch während einer bestehenden Geschäftsbeziehung kann es vorkommen, dass zusätzliche Angaben verlangt werden, wenn sich relevante Umstände ändern.

Damit die Geschäftsbeziehung gesetzeskonform aufgesetzt oder weitergeführt werden kann, sollte die Kundin bereit sein, diverse Fragen zu beantworten, Dokumente vorzulegen und die Idee sowie das Ziel der gewünschten Transaktion zu erläutern. Sollten sich im Verlauf der Geschäftsbeziehung relevante Umstände ändern – etwa die wirtschaftlich berechtigte Person – sollte der Berater darüber möglichst frühzeitig informiert werden.

«In Kürze»

1. Die Unterstellung gewisser Beratungsdienstleistungen unter das GwG führt zu neuen Sorgfaltspflichten für die betroffenen Dienstleistungserbringer.
2. Um die Geschäftsbeziehung gesetzeskonform aufsetzen und führen zu können, benötigt der Berater bestimmte Angaben und Unterlagen von der Kundin.
3. Die Massnahmen stärken das Vertrauen in die Beraterdienstleistungen und den Wirtschaftsstandort Schweiz.

Lex Koller soll verschärft werden: Was sich für Immobilienkäuferinnen und -käufer ändern könnte

Worum es geht
Wer als Person im Ausland ein Grundstück oder eine Immobilie in der Schweiz erwerben möchte, muss bereits heute besondere Regeln beachten. Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG), besser bekannt als «Lex Koller», schränkt solche Erwerbe in verschiedenen Fällen ein. Nun plant der Bundesrat eine Verschärfung. Im April 2026 hat er dazu einen Vorentwurf in die Vernehmlassung geschickt. Die Vernehmlassung ist inzwischen abgeschlossen. Ob und in welcher Form die vorgeschlagenen Änderungen tatsächlich Gesetz werden, ist noch offen.

Was könnte sich ändern?
Hauptwohnung
Besonders relevant wäre die Revision für Personen aus Staaten ausserhalb von EU und EFTA, die in der Schweiz wohnen, aber keine Niederlassungsbewilligung C besitzen. Sie können eine selbst genutzte Hauptwohnung heute unter bestimmten Voraussetzungen ohne Bewilligung erwerben. Künftig wäre dafür eine Bewilligung erforderlich.

Geschäfts- und Gewerbeimmobilien
Auch beim Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken sollen die Regeln strenger werden. Heute können Personen im Ausland solche Immobilien grundsätzlich auch als Kapitalanlage erwerben und an Dritte vermieten oder verpachten. Künftig soll ein bewilligungsfreier Erwerb im Wesentlichen nur noch möglich sein, wenn die Immobilie für die eigene wirtschaftliche Tätigkeit genutzt wird. Reine Immobilienanlagen würden damit deutlich erschwert.

Ferienwohnungen
Bereits heute benötigen Personen im Ausland für den Erwerb einer Ferienwohnung grundsätzlich eine Bewilligung. Wird eine Ferienwohnung von einer Person im Ausland an eine andere Person im Ausland weiterverkauft, wird dieser Erwerb unter bestimmten Voraussetzungen heute nicht dem kantonalen Bewilligungskontingent angerechnet. Künftig soll auch eine solche Weiterveräusserung das Kontingent belasten.
Gleichzeitig sollen die kantonalen Kontingente reduziert werden. Der Erwerb einer Ferienwohnung könnte dadurch für Personen im Ausland schwieriger werden.

Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds
Die Revision betrifft nicht nur den direkten Kauf einer Immobilie. Auch bestimmte indirekte Immobilienanlagen sollen stärker eingeschränkt werden. Vorgesehen ist, den Erwerb von börsenkotierten Anteilen an Wohnimmobiliengesellschaften sowie von regelmässig gehandelten Anteilen an Immobilienfonds und Immobilien-SICAV der Lex Koller zu unterstellen.

Wer wäre davon betroffen?
Der Kreis der Personen, die unter die Lex Koller fallen, soll grundsätzlich unverändert bleiben. Als «Personen im Ausland» gelten insbesondere EU- und EFTA-Staatsangehörige ohne Wohnsitz in der Schweiz sowie Drittstaatsangehörige ohne Niederlassungsbewilligung C. Erfasst sind zudem Gesellschaften mit Sitz im Ausland sowie Schweizer Gesellschaften, die von Personen im Ausland beherrscht werden.
Verschärft werden sollen jedoch die Regeln darüber, welche Immobilien und Immobilienanlagen diese Personen bewilligungsfrei erwerben dürfen. Besonders betroffen wären Drittstaatsangehörige mit Wohnsitz in der Schweiz, aber ohne C-Bewilligung: Sie dürfen ihre Hauptwohnung heute unter bestimmten Voraussetzungen ohne Bewilligung erwerben. Künftig wäre dafür eine Bewilligung erforderlich.
Wenn Sie als ausländische Privatperson oder über eine ausländisch beherrschte Gesellschaft eine Immobilie in der Schweiz erwerben oder in Schweizer Immobilien investieren möchten, lohnt es sich deshalb, frühzeitig zu prüfen, ob die Lex Koller auf Ihr Vorhaben Anwendung findet.

«In Kürze»

1. Noch ist nichts beschlossen: Der Bundesrat schlägt eine Verschärfung der Lex Koller vor.
2. Mehr Erwerbe könnten künftig bewilligungspflichtig werden oder erheblich erschwert sein.
3. Betroffen wären insbesondere Hauptwohnungen bestimmter Drittstaatsangehöriger, Geschäftsimmobilien als Kapitalanlage, Ferienwohnungen und gewisse indirekte Immobilieninvestitionen.

Wir sind Mitglied von EXPERTsuisse. Der Verantwortung verpflichtet.

EXPERTsuisse, der Expertenverband für Wirtschaftsprüfung, Steuern und Treuhand, bildet, unterstützt und vertritt seine eidg. dipl. Experten. Seit 100 Jahren ist EXPERTsuisse seiner Verantwortung verpflichtet gegenüber Wirtschaft, Gesellschaft und Politik. www.expertsuisse.ch

Die hier aufgeführten Inhalte sind sorgfältig recherchiert. Dennoch kann keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen werden. Zudem können diese Beiträge eine eingehende Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Eine Haftung kann weder für die Inhalte noch für deren Nutzung übernommen werden.