Aktuell

Newsletter der Agreno Treuhand AG

14

Impressum
November 2026
i-lemon.ch



HERZLICH WILLKOMMEN

Liebe Leserinnen und Leser

Regionale Verbundenheit, persönliche Betreuung und langfristige Partnerschaften sind Werte, die unsere Kundinnen und Kunden mit Agreno verbinden. Genau davon erzählt diese Ausgabe unseres Newsletters.

Besonders beeindruckt hat mich das Betriebsporträt der Spirit Market GmbH «vom Chäser». Ein regionales KMU, das mit viel Leidenschaft dazu beiträgt, die Vielfalt der Schweizer Dorfkäsereien zu erhalten und regionale Wertschöpfung zu fördern. Seit vielen Jahren dürfen wir dieses Unternehmen als Treuhandpartner begleiten. Für uns ist dies ein schönes Beispiel dafür, wie regionale KMU gemeinsam erfolgreich unterwegs sein können: Ein KMU aus der Region wird von einem KMU aus der Region unterstützt. Was beide verbindet, sind Unternehmergeist, Vertrauen und der Wille, langfristig Werte zu schaffen.

Doch auch bei uns gibt es Neuigkeiten: Mit dem neuen Standort in Flaach stärken wir unsere Präsenz im Zürcher Weinland und in der Region Schaffhausen. Die Integration der opifer gmbh ist für Agreno ein wichtiger Meilenstein und ein weiterer Schritt, um unsere Kundinnen und Kunden noch persönlicher und näher vor Ort zu begleiten.

Daneben erwarten Sie praxisnahe Fachbeiträge zu Pächterinvestitionen, bei denen frühzeitige Regelungen oft viel Ärger verhindern können, sowie zur geplanten Abschaffung des Eigenmietwerts.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre, spannende Einblicke und vielleicht die eine oder andere Anregung für Ihren eigenen Betrieb.

Bruno Germann
Mitglied der Geschäftsleitung

KÄSE MIT HERKUNFT HAT ZUKUNFT

Spirit Market GmbH «vom Chäser» – damit die Vielfalt der Schweizer Dorfkäsereien ihren Weg zu den Konsumentinnen und Konsumenten findet und die Tradition des Schweizer Käsehandwerks auch für kommende Generationen lebendig bleibt.



Höhle Gabelspitz

Schweizer Käsekultur mit Herz, Handwerk und Innovationsgeist

Wer Schweizer Käsekultur sucht, findet sie nicht nur auf Alpen und in Dorfkäsereien, sondern auch bei der Spirit Market GmbH «vom Chäser» in Worb. Seit vielen Jahren engagiert sich das Unternehmen dafür, die Vielfalt regionaler Käsespezialitäten zu erhalten und einem breiten Publikum zugänglich zu machen. Dabei verbindet «vom Chäser» traditionelle Handwerkskunst mit modernen Vermarktungs- und Verarbeitungsprozessen.

Die Spirit Market GmbH wurde 2004 gegründet und hat ihren Sitz in Worb. Die Agreno Treuhand AG ist stolz darauf, die Firma seit Beginn als Treuhandpartner begleiten zu dürfen. Aktuell unterstützt sie das Unternehmen bei der Erstellung der Jahresrechnungen und Steuererklärungen für die Gesellschaft, die Holding sowie die Schwesterfirmen. Darüber hinaus übernimmt sie die Deklaration der Mehrwertsteuer und Verrechnungssteuer. Ein weiterer wichtiger Bestandteil des Mandats ist die Beratung in strategischen Fragestellungen.

Bekannt geworden ist das Unternehmen vor allem durch die Marke «vom Chäser», die heute weit über die Region Bern hinaus einen ausgezeichneten Ruf geniesst. Hinter dem Erfolg steht die Überzeugung, dass Schweizer Käse mehr ist als ein Lebensmittel: Er ist Ausdruck von regionaler Identität, handwerklichem Können und einer jahrhundertealten Tradition.

Brücke zwischen Dorfkäsereien und Konsumentinnen und Konsumenten

Das Herzstück der Geschäftstätigkeit bildet die Zusammenarbeit mit zahlreichen Schweizer Dorfkäsereien. Viele dieser Betriebe werden familiengeführt und pflegen traditionelle Herstellungsverfahren. «Vom Chäser» übernimmt eine wichtige Vermittlerrolle zwischen Produzenten und Markt. So gelangen regionale Spezialitäten aus unterschiedlichsten Regionen der Schweiz in den Detailhandel, in Fachgeschäfte, in die Gastronomie und direkt zu Käseliebhabern im In- und Ausland. Die Firma vermarktet heute über 500 regionale Käsespezialitäten aus Schweizer Dorfkäsereien.

Diese enge Zusammenarbeit schafft Mehrwert auf beiden Seiten: Die Käsereien können sich auf ihr Kerngeschäft konzentrieren, während sich «vom Chäser» um Reifung, Vermarktung, Verpackung und Logistik kümmert. Damit trägt das Unternehmen wesentlich dazu bei, dass kleinere Käsereien wirtschaftlich erfolgreich bleiben und ihre traditionellen Produkte weiter herstellen können.

Mehr als Käsehandel

Eine besondere Stärke des Unternehmens liegt in der Veredelung und Konfektionierung von Käse. Im modernen Verarbeitungsbetrieb werden die Produkte bedarfsgerecht zugeschnitten, verpackt und für unterschiedliche Vertriebskanäle vorbereitet. Ob Käseportionen für den Detailhandel, Reibkäse, Käseplatten, Apéro-Spezialitäten oder individuelle Kundenlösungen: Die Spirit Market GmbH bietet ihren Partnern massgeschneiderte Dienstleistungen aus einer Hand.


Produktion

Regionalität als Unternehmensphilosophie

Die Philosophie von «vom Chäser» basiert auf der Überzeugung, dass regionale Wertschöpfung und nachhaltige Partnerschaften langfristig den grössten Nutzen schaffen. Deshalb pflegt das Unternehmen einen

Fortsetzung auf der Innenseite →



Verkaufsladen mit regionalen Käsespezialitäten



Käselager Langnau

engen persönlichen Kontakt zu seinen Produzenten. Vertrauen, Verlässlichkeit und gegenseitige Wertschätzung bilden die Grundlage der Zusammenarbeit.

Der Fokus auf regionale Spezialitäten trägt gleichzeitig dazu bei, die geschmackliche Vielfalt des Schweizer Käses zu bewahren. Jede Region bringt ihre eigenen Traditionen, Milchqualitäten und Rezepturen hervor. Durch die Vermarktungsarbeit von «vom Chäser» bleiben diese Unterschiede sichtbar und erlebbar.

Auch für Konsumentinnen und Konsumenten gewinnt die Herkunft von Lebensmitteln zunehmend an Bedeutung. Transparente Produktionsketten, kurze Transportwege und die Unterstützung regionaler Produzenten entsprechen einem gesellschaftlichen Trend, den die Spirit Market GmbH seit Jahren aktiv mitgestaltet.

Ein Unternehmen mit Zukunft

Geschäftsführer Thomas Vogt und sein Team verfolgen das Ziel, die Erfolgsgeschichte von «vom Chäser» kontinuierlich weiterzuentwickeln. Dazu gehören neue Produkte, innovative Vermarktungskonzepte sowie die laufende Optimierung der Verarbeitungs- und Logistikprozesse. Gleichzeitig bleibt das Unternehmen seinen Wurzeln treu: der Förderung regionaler Landwirtschaft und der Wertschätzung echter Käsehandwerkskunst.

Mit dieser klaren Ausrichtung hat sich die Spirit Market GmbH als verlässlicher Partner für Produzenten, Handel und Gastronomie etabliert. Das Unternehmen zeigt eindrücklich, wie traditionelle Lebensmittelkompetenz und unternehmerischer Innovationsgeist erfolgreich miteinander verbunden werden können.



Käselager Langnau



Der Betrieb im Überblick

Gemeinde:	Worb BE
Gründungsjahr:	2004
Vermarktete Käsesorten:	500 Sorten
Absatzmarkt:	Detailhandel, Fachgeschäfte, Gastronomie
Arbeitskräfte:	80 Mitarbeiter



PÄCHTERINVESTITIONEN: WENN DER PÄCHTER BAUT, ABER DAS EIGENTUM BEIM VERPÄCHTER BLEIBT

Rechtzeitig regeln, sauber dokumentieren, spätere Konflikte vermeiden

Das Thema Pächterinvestitionen gewinnt in der Landwirtschaft zunehmend an Bedeutung: Stallerweiterungen, Melkroboter oder einfache Bauten werden häufig nicht vom Eigentümer, sondern vom Pächter finanziert. Was auf den ersten Blick sinnvoll erscheint, birgt jedoch erhebliche Risiken. Um spätere Konflikte zu vermeiden, sollten Pächterinvestitionen bereits vor Projektbeginn sorgfältig geplant und schriftlich geregelt werden.

Die Erfahrung zeigt: Viele Streitfälle entstehen nicht wegen der Investition selbst, sondern weil Belege, Vereinbarungen oder Zustimmungen fehlen. Eine saubere Dokumentation ist deshalb mindestens so wichtig wie die Investition selbst.

Wem gehört die Investition?

Viele Pächter gehen davon aus, dass ihnen eine finanzierte Baute oder Anlage automatisch gehört. Das Schweizer Sachenrecht sieht dies jedoch anders. Nach dem sogenannten Akzessionsprinzip wird alles, was fest mit dem Grundstück verbunden ist, grundsätzlich Bestandteil des Grundstücks und damit Eigentum des Grundeigentümers. Der Pächter kann zwar die Investition bezahlen, wird dadurch aber nicht automatisch Eigentümer der Baute.

Dieser Grundsatz führt in der Praxis immer wieder zu Überraschungen. Ein neu erstellter Stallanbau, ein Melkstand oder eine Drainage können wirtschaftlich dem Pächter zugerechnet werden, rechtlich gehören sie jedoch häufig dem Verpächter. Gerade bei Hofverkäufen oder Pachtauflösungen entstehen dadurch Konflikte.

Nicht jede Ausgabe ist eine Pächterinvestition

Wichtig ist die Unterscheidung zwischen ordentlichem Unterhalt, Hauptreparaturen und eigentlichen Investitionen.

Der ordentliche Unterhalt betrifft kleinere Reparaturen und laufende Instandhaltungsarbeiten. Diese Kosten trägt grundsätzlich der Pächter. Hauptreparaturen, beispielsweise an Dach, Mauerwerk, oder Jauchegruben, fallen demgegenüber in die Verantwortung des Verpächters. Nur wertvermehrende oder wesentliche Verbesserungen gelten als eigentliche Pächterinvestitionen. Dazu zählen beispielsweise Stallerweiterungen, Drainagen oder grössere technische Anlagen.

Die schriftliche Zustimmung ist der Schlüssel

Das Landwirtschaftliche Pachtrecht verlangt, dass Erneuerungen und Änderungen, die über den ordentlichen Unterhalt hinausgehen, sowie Änderungen in der hergebrachten Bewirtschaftungsweise, grundsätzlich nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters vorgenommen werden dürfen (Art. 22a LPG). Fehlt diese Zustimmung, drohen erhebliche Risiken. Im schlimmsten Fall kann der Rückbau verlangt werden oder ein Entschädigungsanspruch geht verloren.

Für die Vertragsparteien gilt daher ein einfacher Grundsatz: Keine Investition ohne schriftliche Vereinbarung. Darin sollten mindestens die Investition, die Kosten, allfällige Eigenleistungen, die Nutzungsdauer, die Abschreibung sowie die Regelung eines verbleibenden Restwerts bei Pachtende festgehalten werden.

Die Frage des Restwerts

Ein häufig unterschätztes Thema ist die Amortisation. Viele Investitionen haben eine wirtschaftliche Nutzungsdauer von 20 bis 50 Jahren, während Pachtverträge deutlich kürzer laufen. Wird ein Objekt für mehrere Hunderttausend Franken erstellt, muss deshalb geprüft werden, ob sich die Investition innerhalb der gesicherten Pachtdauer überhaupt amortisieren lässt.

Ist die Abschreibungsdauer länger als die verbleibende Pachtdauer, sollte vertraglich geregelt werden, wie ein allfälliger Restwert bei Pachtende entschädigt wird.

Fazit

Pächterinvestitionen sind weit mehr als eine bauliche oder finanzielle Frage. Sie betreffen Eigentum, Finanzierung, Pachtrecht, Steuern und Nachfolgeregelungen zugleich. Wer frühzeitig klare Vereinbarungen trifft, die Pachtdauer berücksichtigt und die Investition sauber dokumentiert, reduziert das Risiko späterer Auseinandersetzungen erheblich. Für Pächter, Verpächter und deren Berater gilt deshalb derselbe Grundsatz: Erst regeln, dann investieren. Werden diese Grundsätze beachtet, können anstehende Investitionen in Pachtobjekte meist einvernehmlich und im Interesse beider Parteien umgesetzt werden.

FACTS AUF EINEN BLICK

- Nicht jede Ausgabe ist eine Pächterinvestition. Unterhalt, Hauptreparaturen und Investitionen müssen unterschieden werden.
- Was fest mit dem Grundstück verbunden wird, gehört grundsätzlich dem Grundeigentümer (Akzessionsprinzip).
- Erneuerungen und Änderungen am Pachtgegenstand, die über den ordentlichen Unterhalt hinausgehen, benötigen eine schriftliche Zustimmung des Verpächters.
- Restwertregelungen sollten bereits vor Baubeginn vereinbart werden.
- Eine lückenlose Dokumentation der Kosten – inklusive Eigenleistungen und Fotobelegen – sowie passend ausgestaltete Vereinbarungen helfen, spätere Streitigkeiten zu vermeiden.

IN EIGENER SACHE

Die opifer gmbh ist neu eine Tochtergesellschaft der Agreno Treuhand AG.

Seit vielen Jahren verbindet uns ein vertrauensvoller und wertvoller Austausch mit Sara Fazan und ihrer Firma opifer gmbh in Flaach ZH. Umso mehr freuen wir uns, Ihnen mitteilen zu dürfen, dass diese Partnerschaft nun weiter vertieft wird: Die opifer gmbh ist neu eine Tochtergesellschaft der Agreno Treuhand AG.
Mit diesem Schritt stärken wir unsere Präsenz am Standort Flaach und bauen unser Angebot für die Region Zürcher Weinland-Schaffhausen gezielt aus. Besonders erfreulich ist, dass Sara Fazan der opifer gmbh als Geschäftsführerin erhalten bleibt. Mit ihrer langjährigen Erfahrung und ihrem Engagement sorgt sie mit ihrem Team weiterhin für Kontinuität, Fachkompetenz und eine persönliche Betreuung der Kundinnen und Kunden. Parallel dazu hat Sara Fazan die Hofübergabezentrum GmbH gegründet. Über diese Firma wird sie in einem kleineren Pensum ausgewählte Hofübergaben sowie Mediationsmandate begleiten. So können wir Know-how und Erfahrung gezielter bündeln und unsere Kompetenzen ideal ergänzen.
Die opifer gmbh bleibt weiterhin eine verlässliche Partnerin für Rechnungswesen, Steuern und Beratungen. Geplant ist, die opifer gmbh in rund zwei Jahren vollständig in die Agreno Treuhand AG zu integrieren. Damit zählt die Agreno Treuhand AG zu den führenden Treuhandunternehmen im landwirtschaftlichen Bereich in der deutschsprachigen Schweiz. Seit 48 Jahren schenken uns Landwirtinnen und Landwirte ihr Vertrauen. Mit unseren Standorten in Uster, Gossau SG, Thusis und Schönbühl sowie neu auch in Flaach sind wir nah bei unseren Kundinnen und Kunden.
Wir heissen das Team der opifer gmbh herzlich willkommen und freuen uns auf die gemeinsame Zukunft sowie auf eine weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit.

Geschäftsleitung Agreno Treuhand AG

opifer gmbh
treuhand & beratungen

ABSCHAFFUNG EIGENMIETWERT: JETZT DIE WEICHEN STELLEN

Mit der Annahme der Reform zur Wohneigentumsbesteuerung hat die Schweizer Stimmbevölkerung den Weg für die Abschaffung des Eigenmietwerts freigemacht. Der Bundesrat hat beschlossen, die neuen Regelungen per 1. Januar 2029 in Kraft zu setzen.

Der Eigenmietwert stellte bisher ein fiktives Einkommen dar, das Eigentümer von selbstgenutztem Wohneigentum versteuern mussten. Im Gegenzug konnten Schuldzinsen sowie Unterhaltskosten steuerlich abgezogen werden. Mit dem Systemwechsel entfällt die Besteuerung der Eigennutzung. Gleichzeitig werden jedoch zahlreiche Abzugsmöglichkeiten eingeschränkt oder ganz aufgehoben.
Besonders wichtig ist die Unterscheidung zwischen Privatvermögen und Geschäftsvermögen. Die Reform betrifft primär selbstgenutzte Wohnliegenschaften im Privatvermögen. Bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen bleiben die Erträge inklusive Eigenmiete und Aufwendungen grundsätzlich weiterhin Bestandteil der Erfolgsrechnung. Die steuerliche Behandlung richtet sich dort weiterhin nach den Regeln für Geschäftsvermögen.
Ebenfalls entscheidend ist die Unterscheidung zwischen Eigennutzung und Vermietung. Die Abschaffung des Eigenmietwerts betrifft nur selbstgenutzte Liegenschaften. Bei vermieteten oder verpachteten Objekten bleiben die Erträge steuerbar. Gleichzeitig bleiben Unterhaltskosten weiterhin abzugsfähig und Schuldzinsen können auch künftig zumindest teilweise geltend gemacht werden.
Die Übergangsfrist bis Ende 2028 bietet Eigentümern attraktive Gestaltungsmöglichkeiten. Wer grössere Renovationen oder energetische Sanierungen plant, sollte prüfen, ob diese noch vor Inkrafttreten der Reform ausgeführt werden können. Solange das heutige System gilt, lassen sich die entsprechenden Kosten steuerlich in Abzug bringen.
Die Abschaffung des Eigenmietwerts stellt somit einen grundlegenden Systemwechsel dar. Eigentümer sollten die verbleibenden Jahre nutzen, um ihre Investitions-, Finanzierungs- und Steuerplanung rechtzeitig auf die neuen Rahmenbedingungen auszurichten. Eine frühzeitige Analyse kann helfen, die Vorteile des heutigen Systems noch optimal auszuschöpfen und steuerliche Nachteile nach 2029 zu vermeiden.

P.P.
CH-9200
Gossau
Post CH AG

KULTUR, GENUSS UND TEAMGEIST IN ST. GALLEN

Im August führte der diesjährige Ausflug das Team der Agreno Treuhand AG in die schöne Stadt St. Gallen. Bei sommerlich warmem Wetter erwartete die Mitarbeitenden ein abwechslungsreiches Programm mit Kultur, Geschichte und kulinarischen Entdeckungen.

Der erste Höhepunkt war die Besichtigung der Stiftsbibliothek. Die beeindruckende Sammlung historischer Schriften und der prachtvolle Barocksaal gewährten spannende Einblicke in die Vergangenheit und hinterliessen bei allen einen bleibenden Eindruck. Anschliessend stand ein Besuch der Kathedrale St. Gallen auf dem Programm, deren eindrucksvolle Architektur und kunstvolle Ausgestaltung die Bedeutung dieses historischen Ortes eindrücklich widerspiegeln.

Nach dem kulturellen Teil rückte der Genuss in den Mittelpunkt. Bei einem Foodtrail durch die Altstadt konnte St. Gallen auf besondere Weise entdeckt werden. Von Station zu Station wurden lokale Spezialitäten degustiert, während gleichzeitig genügend Zeit blieb, sich auszutauschen und die gemeinsame Zeit abseits des Arbeitsalltags zu geniessen. Gestärkt mit Birnenbrot, Bratwurst und weiteren Köstlichkeiten durfte auch ein Abstecher zu den Drei Weieren nicht fehlen. Der beeindruckende Ausblick über die Stadt St. Gallen und weit darüber hinaus bildete einen weiteren Höhepunkt des Tages.

Der Teamausflug bot eine willkommene Gelegenheit, den Zusammenhalt im Team zu stärken, neue Eindrücke zu sammeln und die Mitarbeitenden der opifer gmbh kennenzulernen. Mit vielen positiven Erinnerungen an einen gelungenen Tag kehrte das Team nach Hause zurück.



MEHR KOMPETENZ

Neues Team-Mitglied bei der Agreno Treuhand AG

Die Agreno Treuhand AG freut sich, die neue Mitarbeiterin in ihren Reihen begrüssen zu dürfen.
Herzlich willkommen!



Fabia Casutt
Mandatsleiterin, Thusis GR

USTER MÄRT 26. UND 27. NOVEMBER 2026

Ende November ist es wieder so weit: Am Donnerstag und Freitag findet der traditionelle Uster Märt statt. Die Agreno Treuhand AG ist mit ihrem Stand in der Stadthalle vertreten. Besuchen Sie uns und informieren Sie sich über unsere aktuellen Dienstleistungsangebote. Gerne beantworten wir Ihre Fragen persönlich. Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Agreno Treuhand AG

Standort Uster ZH
Uster-West 11 · 8610 Uster ZH
Tel. 044 943 70 70
uster@agreno.ch

Standort Gossau SG
Poststrasse 13 · 9200 Gossau SG
Tel. 071 388 15 00
gossau@agreno.ch

Standort Thusis GR
Obere Stallstrasse 34 · 7430 Thusis GR
Tel. 081 410 00 41
thusis@agreno.ch

Standort Schönbühl BE
Grubenstrasse 11 · 3322 Schönbühl BE
Tel. 034 411 70 50
schoenbuehl@agreno.ch

agreno.ch

Standort Flaach ZH
opifer gmbh
Strehlgasse 10 · 8416 Flaach ZH
Tel. 052 301 36 12
info@opifer.ch

opifer.ch

agreno TREUHAND
Mehrwert mit Weitsicht.