

The background of the cover is a photograph of a woman with dark hair, wearing black-rimmed glasses and large gold hoop earrings. She is smiling slightly and looking towards the camera. She is wearing a light-colored top. In her right hand, she holds a red pen. The image is partially obscured by large, semi-transparent blue and white circular shapes. The text is overlaid on these shapes.

ALFINA

Ausgabe September 2026

KMU Focus

Informationen aus erster Hand

Treuhand & Wirtschaftsprüfung
Steuern
Immobilien

Wir sind umgezogen!

Oliver Fratschöl – Seit Januar 2026 befinden wir uns in unseren neuen Räumlichkeiten in Chur City West an der Kalchbühlstrasse 18. Nach einer kurzen und intensiven Umbauphase unserer Büros im 3. OG konnte das ALFINA-Team Anfang Jahr nahtlos seine Arbeiten

aufnehmen und seither unsere Kunden, Geschäftspartner und Kontakte willkommen heissen. An verschiedenen Anlässen durften wir in den letzten Monaten Nachbarn, Handwerker, Interessierte und Kunden begrüssen.



Baustellenapéro, November 2025



Eingangsbereich



Lounge

2



Bürobezug, Januar 2026



Sitzungszimmer



Inhaber: Claudio Camenisch, Albert Bisculm, Oliver Fratschöl (v.l.n.r.)

Unsere grosszügigen und wohnlich eingerichteten Räumlichkeiten laden ein für befruchtende, gemütliche und konstruktive Gespräche, Sitzungen und Workshops.

Die 25 Arbeitsplätze entsprechen hohen ergonomischen und technischen Standards und ermöglichen unseren Mitarbeitenden eine angenehme effiziente Arbeitsweise auf höchstem Qualitätsniveau.

Wir freuen uns sehr über Ihren nächsten Besuch, Sie finden uns direkt über folgende QR-Links:



Tiefgarageneinfahrt,
Kalchbühl, Chur



Hauseingang,
Kalchbühlstrasse 18, Chur

3

Finanzplanung mit ALFINA

Albert Bisculm – Die Finanzplanung ist eine Lebensplanung in finanzieller Hinsicht. Sie zeigt auf, ob das Vermögen bei den erwarteten Einnahmen und Ausgaben ausreicht, um Einkommenslücken nach Eintritt des Pensionsalters bis ans Lebensende zu schliessen. ALFINA hat seine Kompetenzen gezielt ausgebaut und unterstützt Sie ab sofort bei Ihrer persönlichen Finanzplanung.

Ausgangspunkt Lebensziele
Ausgangspunkt sind die längerfristigen Lebensziele von Privatpersonen bzw. Privathaushalten, deren Verwirklichung von mehreren Faktoren abhängig ist.

«**Einnehmen**» ist die Voraussetzung, um überhaupt in den Besitz von finanziellen Ressourcen zu gelangen. Die Haupteinnahmen sind dabei die Einkommen aus Erwerbstätigkeit, dazu gehören aber auch Immobilien erträge (Miet-, Pacht-, Baurechtszinsen), Zins- und Dividendenerträge, Erbschaften, Schenkungen oder Spielgewinne.

«**Ausgeben**» bezieht sich auf die Verwendung der erzielten Einnahmen. Im Vordergrund steht der Erwerb von Gütern und Dienstleistungen für die Befriedigung der Lebensbedürfnisse. Dazu gehören aber auch «Zwangsausgaben» wie Steuern.

«**Anlegen**» bezieht sich auf die Differenz zwischen den Einnahmen und Ausgaben. Was nicht ausgegeben wird, dient dem Sparen, der Vermögensanlage bzw. der Vermögensbildung für Vorsorge oder Wohneigentum.

«**Sichern**» wird eingebaut, da die Möglichkeit besteht, dass sich Einnehmen und Anlegen nicht wie erwartet entwickeln. Im Rahmen eines Risikomanagements soll sichergestellt werden, dass die obigen Funktionen auch bei Schicksalsschlägen wie Tod, Invalidität oder Krankheit oder eines Unfalls erfüllt werden.

«**Verteilen**» ergibt sich aus der Funktion des Anlegens und bezieht sich auf die Verwendung der angesparten Mittel. Im Vordergrund stehen dabei die Bereitstellung der (Zusatz-) Ressourcen für die Ruhestandsfinanzierung und allenfalls die Weitergabe der nicht benötigten bzw. nicht verbrauchten Ressourcen an die Nachfolgeneration oder andere Begünstigte.

Lebensziele und Lebenszyklus
Die Lebensziele sind keine fixen Grössen, sondern sind eng mit dem Lebenszyklus von Privatpersonen bzw. Privathaushalten verbunden. Jeder Mensch durchläuft während seines Lebens typische Entwicklungsphasen, die seine Finanzziele und Vorsorgebedürfnisse bestimmen.

Diese Phasen unterscheiden sich in den persönlichen Präferenzen (z. B. Familie, Eigenheim, Nachfolge, Lebensabend), dem Karrierestand in der beruflichen Laufbahn, dem Lohnniveau, dem Verhältnis zwischen den Einnahmen und Ausgaben oder dem Vorsorge- und Risikomanagement. Eine solche Phase kann 5, 10, 20 oder auch 30–40 Jahre dauern.

Planung der Pensionierung
Bei jeder Finanzplanung steht meist die frühzeitige Sicherstellung des Einkommens nach der Pensionierung im Zentrum. Die AHV- und Pensionskassenrenten allein reichen in der Regel nicht aus, um den gewohnten Lebensstil nach der Pensionierung fortzuführen. In den aufgezeigten Lebensphasen sind oftmals die Ausgaben höher als die Einnahmen, also werden die Lücken mittels Vermögensabbau gefüllt, sofern ein solches aufgebaut wurde.

Wer sich mit seiner Pensionierung zu beschäftigen beginnt, wird unweigerlich mit einer Anzahl von Fragen konfrontiert:

AHV: Wie hoch ist meine Rente? Was passiert bei einer Frühpensionierung? Habe ich Beitragslücken, wenn ja, was haben diese für Auswirkungen? Habe ich Vorteile, wenn ich die Pensionierung aufschiebe?

Pensionskasse: Soll ich eine Rente oder das Kapital beziehen, eine Kombination wählen? Lohnt sich allenfalls noch ein Einkauf? Soll ich die Pensionierung aufschieben? Was haben die sinkenden Zinsen und Umwandlungssätze für Auswirkungen?

Einkommen und Vermögen: Reicht mein Vermögen? Wie verändern sich meine Ausgaben und Einnahmen? Welche Anlagestrategie sichert mein Vermögen oder baut es auf?

Steuern: Wie verändert sich die Steuersituation nach der Pensionierung? Wie kann ich Steuern sparen? Wie hoch sind die Steuern bei Bezug Rente oder Kapital?

Liegenschaft/Hypothek: Kann ich, will ich mein Haus im Alter behalten? Soll ich meine Hypotheken amortisieren? Welche Hypothekarstrategie ist sinnvoll?

Nachlass: Wie sichere ich meinen (Ehe)Partner ab? Wann muss ich mich in welcher Form um meinen Nachlass kümmern? Kann ich mir Schenkungen oder Ausrichtung von Erbvorbezügen leisten?

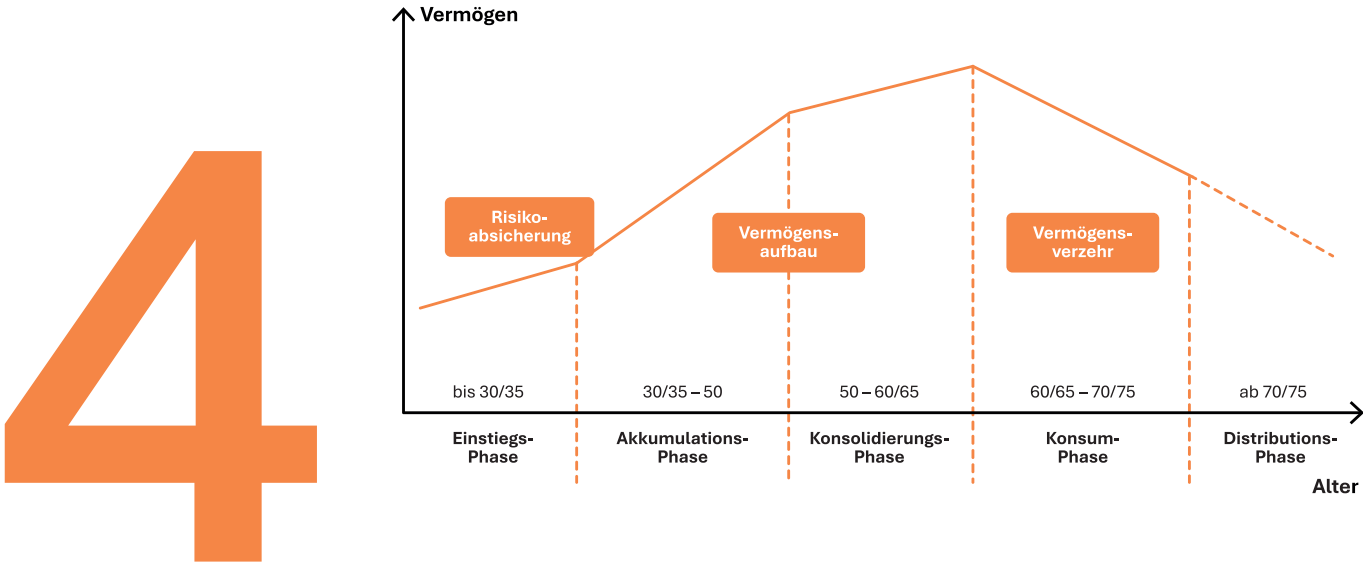
Beratungskonzept und Inhalt Finanzplanung ALFINA
Die systematische Bedarfsanalyse und Beratung gliedert sich bei ALFINA in folgende Schritte:

- Aufzeigen Inhalt, Vorgehen und Ziele der Finanzplanung
- Umfassende Zielbestimmung, Bedürfnisabklärung und Bestandesaufnahme
- Einforderung der Unterlagen und Einholung sämtlicher notwendiger Informationen
- Ausarbeitung des Finanzplans mit bedürfnisgerechten Massnahmen zur Zielerreichung
- Präsentation und Abgabe des Finanzplans

Der Inhalt einer Finanzplanung präsentiert sich in etwa wie folgt:

- Beschreibung der abgebildeten Szenarien
- Darstellung aktuelles Einkommen, aktuelle Ausgaben und aktuelles Vermögen
- Entwicklung Einkommen und Ausgaben für den gewählten Zeitraum
- Entwicklung Vermögen
- Entwicklung Steuerbelastung
- Liquiditätsplanung
- Massnahmenkatalog

Schlussbemerkung
Wir bieten bewusst keine Produkte oder Anlagelösungen an, zeigen Ihnen aber auf, wo Ihre finanzielle Lebensplanung noch nach Nachbesserungen verlangt. Zusammen mit unserem über viele Jahre aufgebauten Partnerschaft können wir Sie aber auch bei der Umsetzung der definierten Massnahmen gerne unterstützen.



Neue Nachzahlungs- option für die Säule 3a ab 2026

Claudio Camenisch – Die private Altersvorsorge in der Schweiz wird flexibler. Ab diesem Jahr tritt eine historische Reform in Kraft: Erstmals können Sie in der Vergangenheit verpasste Einzahlungen in die Säule 3a nachholen. Nutzen Sie diese neue Möglichkeit, Ihre Vorsorge zu verbessern und gleichzeitig Steuern zu sparen.

Bisher galt in der Säule 3a das Prinzip «Verpasst ist verpasst». Wer in einem Jahr den Maximalbetrag nicht einzahlen konnte oder wollte, verlor diese Möglichkeit unwiderruflich. Dieser Lücke wurde nun politisch Rechnung getragen. Das neue Gesetz erlaubt es nun, Beitragslücken der vergangenen Jahre rückwirkend zu schliessen.

Das neue Transparenz- register: Gesetzliche Meldepflicht für Schweizer Unternehmen

Claudio Camenisch – Der schweizerische Wirtschafts- und Finanzplatz verschärft seine Regeln gegen Geldwäscherei. Am 1. Oktober 2026 tritt das neue Transparenzgesetz (TJPG) in Kraft. Für über 500'000 Unternehmen in der Schweiz entsteht damit eine neue, zwingende Pflicht: Sie müssen ihre wirtschaftlich berechtigten Personen identifizieren und in einem zentralen Bundesregister eintragen

Betroffen von der neuen Regulierung sind fast alle juristischen Personen – allen voran Aktiengesellschaften (AG), Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) und Genossenschaften. Als wirtschaftlich berechtigt gilt jede natürliche Person, die direkt oder indirekt mindestens 25 % des Kapitals oder der Stimmrechte hält oder das Unternehmen auf andere Weise tatsächlich kontrolliert.

Die wichtigsten Spielregeln im Überblick:
Der Zehn-Jahres-Horizont: Sie können die Lücken für bis zu zehn Jahre rückwirkend schliessen, erstmals für im Steuerjahr 2025 entstandene Lücken.
Regulärer Beitrag hat Vorrang: Eine Nachzahlung ist erst möglich, wenn Sie den aktuellen Maximalbetrag des laufenden Jahres bereits vollständig einbezahlt haben.
Maximalbetrag pro Jahr: Die erlaubte Nachzahlung ist pro Fehljahr auf die Höhe des kleinen 3a-Abzugs für Erwerbstätige mit Pensionskassenanschluss begrenzt. Im Jahr 2026 beträgt dieser CHF 7'258.
Nur eine Nachzahlung pro Fehljahr: Zur Schliessung einer Beitragslücke eines bestimmten Jahres ist maximal ein nachträglicher Einkauf zulässig. Ein nicht ausgeschöpfter Restbetrag verfällt unwiderruflich.
Erwerbseinkommen als Pflicht: Sowohl im Jahr der Lücke als auch im Jahr der Nachzahlung müssen Sie ein AHV-pflichtiges Einkommen in der Schweiz erzielt haben.
Vorgehen: Nehmen Sie Kontakt mit Ihrer Vorsorgeeinrichtung auf und erkundigen Sie sich nach dem auszufüllenden Formular. Wir unterstützen Sie dabei gerne.
Ihr doppelter Vorteil: Sie stärken nicht nur Ihre finanzielle Sicherheit im Alter, sondern können jeden nachgezählten Franken vollumfänglich von Ihrem steuerbaren Einkommen abziehen.

Wichtig für Sie: Keine aktive Aufforderung durch Behörden.
Die Behörden schreiben Sie nicht an. Die Meldung basiert auf dem Prinzip der Selbstdeklaration – die Verantwortung liegt komplett bei den Unternehmen selbst. Wer die Melde- oder Auskunftspflichten vorsätzlich verletzt, riskiert empfindliche Bussen.

Was Sie jetzt tun müssen:
Bereiten Sie den Zugang vor: Die Registrierung und spätere Meldung erfolgen elektronisch über das offizielle Portal EasyGov.swiss. Richten Sie Ihren Zugang mit dem Behördenlogin AGOV frühzeitig ein.
Daten zusammentragen: Ermitteln Sie die wirtschaftlich Berechtigten und halten Sie deren Daten (Name, Geburtsdatum, Staatsangehörigkeit, Wohnadresse sowie Art der Kontrolle) meldebereit.
Fristen beachten: Für neu gegründete Firmen gilt eine strikte Meldefrist von einem Monat nach dem Handelsregistereintrag. Bereits bestehende Gesellschaften profitieren je nach Revisionspflicht von gestaffelten Übergangsfristen (Achtung: erste Fristen enden am 31. Dezember 2026).

Handeln Sie frühzeitig, um unnötigen administrativen Druck zum Stichtag zu vermeiden. Wir unterstützen Sie gerne bei der rechtlichen Einordnung und der korrekten Erfassung Ihrer Firmenstruktur.

Digitalisierung in der Immobilienverwaltung

Nadine Defeminis – Die Digitalisierung macht auch vor der Immobilienverwaltung nicht halt, und ALFINA geht diesen Schritt konsequent weiter.

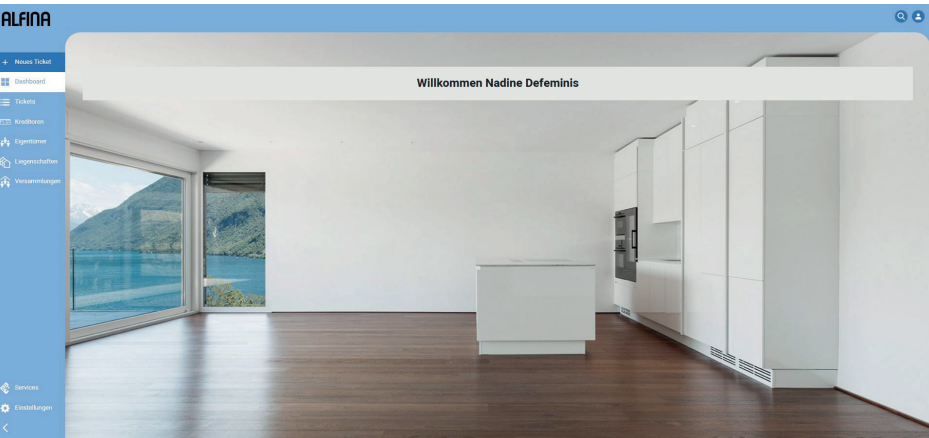
Als Basis für die tägliche Bewirtschaftung setzen wir bereits seit Längerem auf die führende Branchenlösung auf ImmoTop2 des renommierten schweizerischen Software- und Technologieunternehmens W&W. Neu wird diese bewährte Standardlösung um ein Kundenportal erweitert, um die Kommunikation mit Eigentümerschaften und Mieterschaften noch einfacher, schneller und transparenter zu gestalten.

Damit reagieren wir auf ein Bedürfnis, das uns immer wieder begegnet: Viele Anliegen rund um die eigene Liegenschaft oder Mietwohnung entstehen ausserhalb der klassischen Bürozeiten – am Feierabend, am Wochenende oder unterwegs. Mit dem Portal steht unseren Kundinnen und Kunden deshalb jederzeit ein zusätzlicher, digitaler Kanal zur Verfügung.

Was heisst das konkret?
Ab sofort können Anliegen direkt online erfasst werden:

- Anfragen stellen: Haben Sie eine Frage zu Ihrer Liegenschaft? Erfassen Sie diese in wenigen Klicks, statt auf Bürozeiten zu warten.
- Aufträge erteilen: Auch Aufträge vergeben Sie künftig bequem und nachvollziehbar über das Portal.
- Schäden melden: Vom ersten Klick bis zum Handwerkereinsatz laufen Schadenmeldungen digital und automatisiert, damit Probleme schneller gelöst werden können.

Für jedes Anliegen entsteht automatisch ein Ticket. So behalten Sie jederzeit den Überblick, in welchem Bearbeitungsstand sich Ihr Anliegen befindet, und auch wir können Anfragen gezielter und schneller den richtigen Stellen



zuweisen. Auch die Organisation von Eigentümerversammlungen wird digital: Einladungen erreichen Sie direkt über das Portal, und die Protokolle stehen Ihnen im Anschluss jederzeit online zur Verfügung – bequem nachlesbar, wann immer Sie möchten. Auch Traktandenlisten und Beschlüsse lassen sich so jederzeit nachvollziehen, ohne dass Unterlagen erst gesucht oder erneut angefordert werden müssen.

Rund um die Uhr
Mit einem persönlichen Login haben Sie als Eigentümerin oder Eigentümer jederzeit Zugriff auf Ihre Unterlagen, unabhängig von Öffnungszeiten oder Feiertagen. Direkt im Portal finden Sie unter anderem:

- Ihre wichtigen Dokumente und Unterlagen
- Aktuelle News und Informationen rund um Ihre Liegenschaft

So haben Sie Ihre Liegenschaft immer im Blick, wo und wann immer Sie möchten.

Auch für Mieterinnen und Mieter ein Gewinn
Von der neuen Lösung profitieren nicht nur Eigentümerschaften, sondern auch Mieterinnen und Mieter. Schäden oder Anliegen in der Wohnung lassen sich künftig direkt und mit wenigen Angaben melden, inklusive Fotos, wo dies hilfreich ist. Das beschleunigt die Bearbeitung, da relevante Informationen von Anfang an vorliegen und Rückfragen reduziert werden.

Datenschutz und Sicherheit
Der Zugang zum Portal erfolgt über ein persönliches, passwortgeschütztes Login. Die Daten werden ausschliesslich für die Zwecke der Liegenschaftsverwaltung verwendet und nach den geltenden Datenschutzbestimmungen bearbeitet.

Mit dieser Erweiterung stellt ALFINA sicher, dass Kommunikation und Zusammenarbeit mit Eigentümerschaften und Mieterschaften auch in Zukunft auf der Höhe der Zeit, effizient, transparent und immer zugänglich bleiben.

Autorinnen und Autoren dieser Ausgabe (in alphabetischer Reihenfolge)



Albert Bisculm
Partner, Fachbereichsleiter
Immobilien, Mandatsleiter
Treuhand

dipl. Treuhandexperte,
dipl. Finanzberater IAF,
dipl. Betriebsökonom FH

Tel. +41 81 286 77 39
albert.bisculm@alfinach



Claudio Camenisch
Partner, Fachbereichsleiter
Treuhand, Mandatsleiter
Treuhand

dipl. Wirtschaftsinformatiker HF,
Treuhand mit eidg. FA

Tel. +41 81 286 77 31
claudio.camenisch@alfina.ch



Nadine Defeminis
Mandatsleiterin Immobilien

Stockwerkeigentum Spezialistin SVIT,
Immobilienbewirtschafterin mit eidg.
FA, dipl. Betriebswirtschafterin HF

Tel. +41 81 286 77 25
nadine.defeminis@alfina.ch



Oliver Fratschöl
Partner, Fachbereichsleiter
Wirtschaftsprüfung

dipl. Wirtschaftsprüfer,
dipl. Betriebsökonom FH

Tel. +41 81 286 77 32
oliver.fratschoel@alfina.ch

Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in dieser Publikation auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermassen für alle Geschlechter.