

Böse Überraschung vom Steueramt

Autor(en): **Huber, Gian-Marco / Schwarzenbach, Robert**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **95 (2020)**

Heft 10: **Haustechnik: Heizen**

PDF erstellt am: **14.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-919791>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Baugenossenschaften müssen Land separat in der Bilanz ausweisen

Böse Überraschung vom Steueramt

Ein Bundesgerichtsentscheid hat dazu geführt, dass eine Baugenossenschaft weniger Abzug in Form von Abschreibungen geltend machen konnte und damit höhere Gewinnsteuern zahlen musste. Grund dafür: Das Land der betroffenen Liegenschaft war in der Bilanz nicht separat ausgewiesen und die Bedingungen für eine ausserordentliche Abschreibung waren nicht erfüllt.

Von Gian-Marco Huber und Robert Schwarzenbach

Eine Baugenossenschaft im Kanton Zürich hatte im Jahr 1982 eine Liegenschaft mit einer Fläche von 1400 Quadratmetern zum Preis von 1 450 000 Franken erworben und in einer einzigen Position (Land und Gebäude zusammen) in ihrer Bilanz aufgenommen. 2015 wurde die Liegenschaft abgerissen und durch einen Neubau ersetzt.

Seit 1999 hatte die Baugenossenschaft jedes Jahr 1,5 Prozent des Buchwerts abgeschrieben. Sie hatte jedoch 2013 im Wissen darum, dass das Wohngebäude bald abgerissen werden würde, eine ausserordentliche Abschreibung von gut 100 000 Franken oder 7,2 Prozent des Buchwerts geltend gemacht. Die ausserordentliche Abschreibung wurde unter anderem damit begründet, dass 2013 der Neubau bereits geplant gewesen sei und der Restwert den Anschaffungswert des Landes von 637 000 Franken nicht unterschreite. Das Steueramt akzeptierte aber die ausserordentliche Abschreibung nicht und rechnete sie dem steuerbaren Ge-

winn hinzu. Es argumentierte, dass – da der Anschaffungswert des Landes nicht bekannt sei – das Land zum höheren Verkehrswert bilanziert werden müsse. Der vom Steueramt festgelegte Verkehrswert überstieg den bilanzierten Buchwert von Land und Gebäude zusammen. Die Genossenschaft war damit gezwungen, das Land aufzuwerten, was nicht im Einklang mit dem Spekulationsentzug steht, dem sich Baugenossenschaften verpflichten. Mit Urteil vom 16. Juli 2018 hat das Bundesgericht die Argumentation des Steueramtes gutgeheissen. Die Folge: Die Genossenschaft hatte eine Steuernachforderung in der Höhe von gut 135 000 Franken zu begleichen.

Es drohen hohe Nachforderungen

Gemäss Erfahrung der Finanzfachleute von Wohnbaugenossenschaften Schweiz führen eine Vielzahl von Baugenossenschaften ihre Landwerte in der Bilanz nicht separat auf und laufen so künftig Gefahr, im Zuge eines Ersatzneubauprojekts ihr Land aufwerten zu müssen, was zu den erwähnten einmalig hohen Steuernachforderungen führen kann. Insbesondere sind Genossenschaften betroffen, die ihre Grundstücke bereits seit langer Zeit besitzen oder bestehende Gebäude erworben haben (zu einem Preis, der den Wert des Landes und des Gebäudes nicht separat ausweist).

Eine solche Aufrechnung kann selbst bei kleineren Baugenossenschaften zu Steuernachforderungen von mehreren zehntausend Franken führen. Der Entscheid des Bundesgerichts bezieht sich im Urteil auf die Merkblätter der direkten Bundessteuer und ist damit für die gesamte Schweiz wegweisend. Zudem ist anzunehmen, dass nicht nur ausserordentliche Abschreibungen, sondern auch ordentliche Abschreibungen vom Entscheid betroffen sein können. Wir empfehlen Baugenossenschaften daher dringend, ihre Jahresberichte zu überprüfen.

Bild: Wohnen

Bilanzen per 31. Dezember 2018 und 2017		2018	2017
32 Aktiven			
in CHF			
Umlaufvermögen			
Finanzgüter		117'782,7	349'371,26
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		349'371,26	192'361,86
Vorräte (Umsatz- und übrige Vorräte)		17'071,95	17'071,95
Aktive Rechnungsabgrenzungen (RA)		1'400'177,90	1'400'177,90
Total Umlaufvermögen		1'904'403,81	1'958'983,97
Anlagevermögen			
EVZ-Contributing Heranzügelungen		228'467'588,70	156'951'043,90
Immobilien		41'869'196,50	31'529'591,15
Finanzanlagen		124'099'822,89	645'531'243,35
Total Anlagevermögen		394'436'608,09	733'991'878,40
Total Aktiven		405'873'411,90	733'991'878,40

Bauträgern, die in der Bilanz das Land nicht separat von der Liegenschaft ausweisen, drohen künftig hohe Steuernachforderungen.

So gehen Sie vor

Ist das Land, das im Besitz der Genossenschaft ist, bereits zum Anschaffungswert als eigenständige Position in der Bilanz oder im Anhang aufgeführt? In diesem Fall sind keine Vorkehrungen notwendig.

Ist jedoch im Jahresbericht der Landwert nicht ersichtlich, empfehlen wir folgendes Vorgehen:

- Ist der Landwert in der Buchhaltung aufgeführt, aber im Jahresbericht nicht ersichtlich? Dann führen Sie die Landwerte am besten neu im Anhang des Jahresberichtes auf. Oder Sie informieren die Steuerbehörde zukünftig über die Anschaffungswerte, indem Sie der Steuererklärung eine Übersicht darüber beilegen.
- Ist der Anschaffungswert nicht bekannt? Dann recherchieren Sie am besten im Archiv nach (Kaufvertrag) oder wenden sich an die Gemeinde. Die Gemeinden wissen oft, wie hoch die Landpreise in der Umgebung zum Erwerbszeitpunkt waren. Ansonsten schätzen Sie den Landwert. Führen Sie den Landwert anschliessend in der Buchhaltung im Anlagevermögen als eigene Position auf und vergewissern Sie sich, dass das Steueramt über den Landwert informiert ist.
- Informieren Sie auf jeden Fall Ihre Revisionsstelle über die Anpassungen.

Abschreibungssätze

Bei der direkten Bundessteuer gelten unterschiedliche ordentliche Abschreibungssätze (Normalsätze) je nachdem, ob auf dem Gebäude allein oder auf Gebäude und Land zusammen abgeschrieben wird. Vom Gebäude alleine sind 1 Prozent vom Anschaffungswert (beziehungsweise 2 Prozent vom Buch-

wert) zulässig. Vom Gebäude und Land zusammen sind lediglich 0,75 Prozent vom Anschaffungswert (beziehungsweise 1,5 Prozent vom Buchwert) erlaubt. Die meisten kantonalen Steuerämter unterscheiden in ähnlicher Form zwischen diesen beiden Abschreibungsvarianten.

Was tun bei baldigen Ersatzvorhaben?

Falls Sie in den nächsten zehn Jahren vorhaben, ein Gebäude durch einen Neubau zu ersetzen, reicht die Zeit wohl nicht aus, um den Landwert mit dem oben erwähnten Vorgehen zu etablieren. Wir empfehlen Ihnen in diesem Fall, professionelle Unterstützung in Anspruch zu nehmen. ■

Gian-Marco Huber und Robert Schwarzenbach sind Finanzfachleute bei Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Sie unterstützen Sie bei Fragen gerne (gian.huber@wbg-schweiz.ch oder robert.schwarzenbach@wbg-schweiz.ch). Bei schwierigen Sachverhalten empfehlen wir, sich an unsere Partnerrevisionsfirma zu wenden, die Ostschweizerische Treuhand Zürich AG (www.otgzh.ch, m.harsch@otgzh.ch).

Anzeige

Die Genossenschaft Neubühl ist eine kleine familiäre Wohnbaugenossenschaft am südlichen Stadtrand von Zürich. Ihre denkmalgeschützte Werkbundsiedlung gilt als Architekturikone der Moderne und zieht architekturinteressierte Besucherinnen und Besucher aus der ganzen Welt an. Im Rahmen einer Nachfolgeregelung suchen wir per Mitte 2021 eine(n)

Geschäftsführer(in) (80-100%)

Als Geschäftsführer oder Geschäftsführerin leiten Sie unsere Geschäftsstelle und sind für die operative Umsetzung der vom Vorstand beschlossenen Strategien verantwortlich. Zusammen mit einem kleinen Team stellen Sie den reibungslosen Geschäftsablauf in der Genossenschaft sicher und sind für die Anliegen der Genossenschaftsmitglieder da.

Für diese spannende Aufgabe suchen wir eine Immobilienfachperson, die sich mit den Werten einer Wohnbaugenossenschaft identifizieren kann und vielleicht sogar Erfahrung im gemeinnützigen Wohnungsbau mitbringt. Fundierte Kenntnisse in der Immobilienbewirtschaftung sowie im Finanz- und Rechnungswesen setzen wir voraus. Sie haben Freude am Kontakt mit Menschen, kommunizieren stilsicher und sind sehr gut organisiert.

Wir bieten Ihnen nicht nur einen wunderschönen Arbeitsplatz, sondern auch viel Gestaltungsspielraum, attraktive Arbeitsbedingungen und die Möglichkeit zu regelmässiger Weiterbildung. Bewerbungen im Job-Sharing sind willkommen.

Interessieren Sie sich für Architektur und Baukultur und haben Lust, das Erbe unserer historischen Siedlung zu pflegen und ihre Zukunft mitzugestalten? Dann freuen wir uns auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen bis am 5. November 2020 an personelles@neubuehl.ch. Für Auskünfte stehen Ihnen Bruno Suhner (Geschäftsführer) oder Rebecca Omoregie (Präsidentin) gerne zur Verfügung.

Genossenschaft Neubühl, Nidelbadstrasse 79, 8038 Zürich, 044 482 15 21, www.neubuehl.ch

[neubühl]