wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Merkblatt Nr. 77
aus der Reihe Fachpublikationen

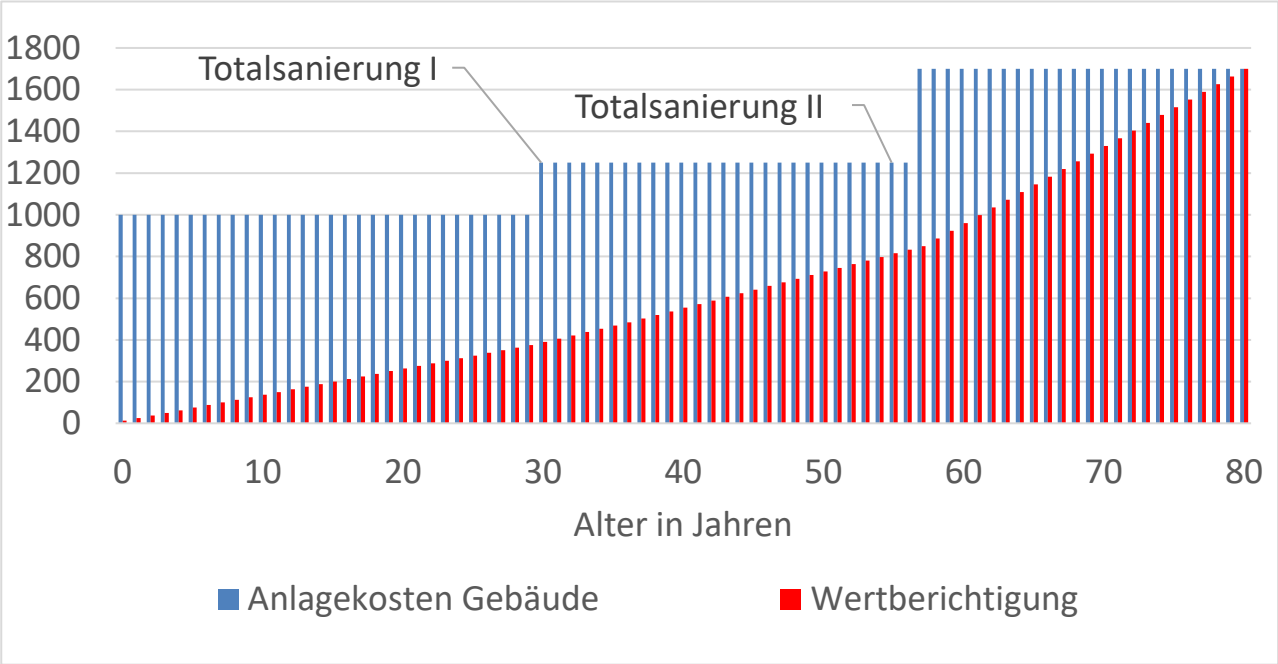
Abschreibungen und Rückstellungen (Erneuerungsfonds) bei gemeinnützigen Wohnbauträgern

Viele gemeinnützige Wohnbauträger legen Ihre Mietzinsen anhand der Kosten fest. Die sogenannte Kostenmiete soll dabei alle Kosten, die mit der Immobilie zu tun haben, abdecken. Dies beinhaltet Aufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung, dem Betrieb, der Vermietung und der Verwaltung der Liegenschaften. Oft sind diese Kosten in ähnlicher Höhe jährlich wiederkehrend. Es gibt jedoch auch Ausgaben, die unregelmässig anfallen. Insbesondere die Erstellungs- und Sanierungskosten eines Gebäudes haben einen solchen Charakter. Um diese unregelmässigen Kosten langfristig decken zu können, müssen sie im jährlichen Mietertrag enthalten sein, auch wenn sie erst später anfallen.

Wertberichtigungen / Abschreibungen

Die Erstellungskosten oder die Erwerbskosten einer Liegenschaft werden buchhalterisch nicht als Aufwand verbucht, sondern in der Bilanz aktiviert. Da die Lebensdauer einer Immobilie jedoch beschränkt ist, muss der aktivierte Betrag (ohne Landwert) bis zum Nutzungsende abgeschrieben werden. Bei einer Lebensdauer von 80 Jahren, müssen demnach jährlich 1.25% abgeschrieben werden. Dieser Betrag ist in die Mietzinsen miteinzuberechnen. Bei wertvermehrenden Sanierungen (ein Teil der Sanierungskosten wird aktiviert) erhöhen sich die Abschreibungsbeträge im Laufe der Zeit.

Die folgende Grafik zeigt den Verlauf der Anlagekosten (ohne Landwert) sowie der kummulierten Wertberichtigungen einer Liegenschaft. Die Liegenschaft wurde zweimal gesamtheitlich saniert und weisst eine Nutzungsdauer von 80 Jahren auf. Jeweils nach den Sanierungen erhöhen sich die jährlichen Abschreibungsbeträge (die roten Kurve wird steiler), damit auch die aktivierten Sanierungen bis zum Nutzungsende abgeschrieben sind.



Überprüfung der Abschreibungen im Lebenszyklus einer Immobilie
Es ist zwingend notwendig, die Abschreibungen während der Nutzungsdauer einer Immobile sporadisch zu überprüfen. Nur so kann rechtzeitig auf veränderte Bedingungen reagiert werden. Um die notwendigen jährlichen Abschreibungen berechnen zu können, braucht es eine Schätzung der Restnutzungsdauer. Der Restbuchwert wird dann auf die Restnutzungsdauer verteilt.

Beispiel:
Ein 60-jähriges Mehrfamilienhaus hat einen Buchwert von CHF 600'000. Es wird geschätzt, dass das Gebäude noch 30 Jahre (insgesamt 90 Jahre) genutzt und vermietet werden kann. Pro Jahr müssen demnach CHF 20'000 abgeschrieben werden, damit in 30 Jahren der Buchwert des Gebäudes vollständig abgeschrieben ist. Je nach dem, ob vorher mit einer längeren oder kürzeren Lebensdauer gerechnet wurde, müssen die jährlichen Abschreibungen angepasst werden.

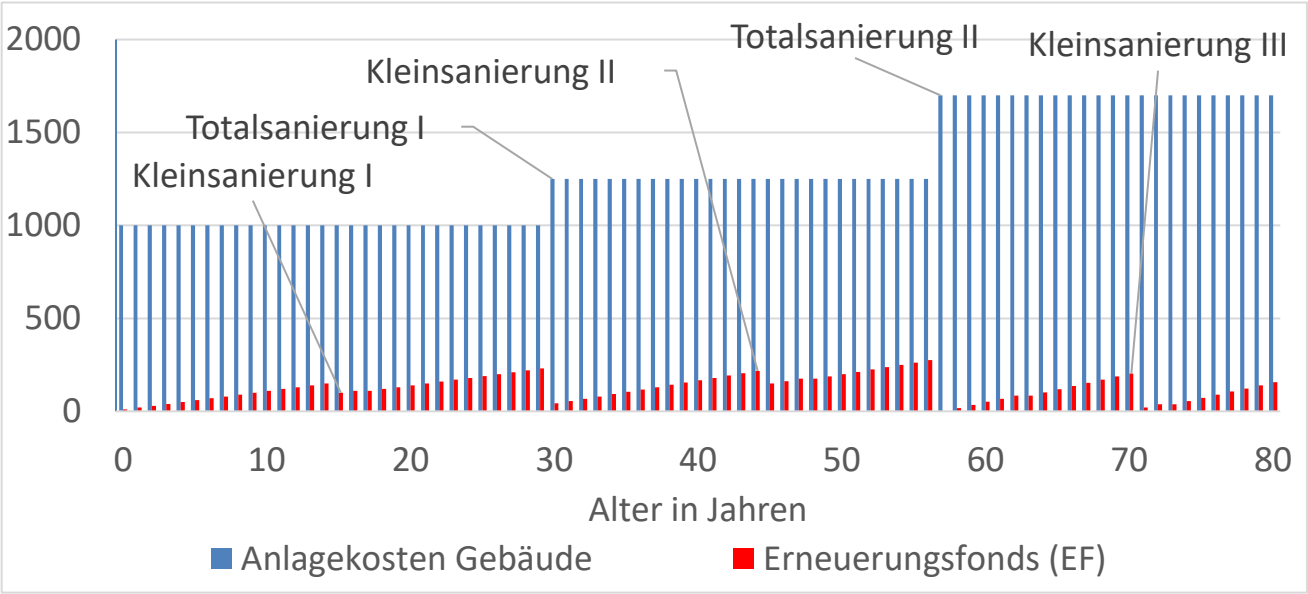
Achtung: Wertvermehrende Sanierungen werden aktiviert und erhöhen so den Buchwert. Da nun ein höherer Wert innerhalb der Restnutzungsdauer abgeschrieben werden muss, erhöhen sich die notwendigen jährlichen Abschreibungen.

Ein allfälliger Bestand des Erneurungsfonds kann u.U. für die Restabschreibung einer Liegenschaft verwendet werden und damit bei der buchhalterischen Planung am Ende der Lebensdauer für eine höhere Flexibilität sorgen.

Rückstellungen / Erneuerungsfonds

In der oben gezeigten Abbildung sehen wir, wie die wertvermehrenden Sanierungen buchhalterisch behandelt werden. Im Laufe der Lebensdauer einer Liegenschaft muss jedoch auch viel investiert wenden, um den Wert der Liegenschaft zu erhalten. Beispielsweise kann bei der Sanierung von Küchen und Bädern jeweils nur ein Teil der Kosten als Wertvermehrung deklariert werden. Die restlichen (werterhaltenden) Sanierungskosten dürfen nicht aktiviert, sondern müssen als Aufwand verbucht werden. Damit für zukünftige Sanierungen genügend Ressourcen zur Verfügung stehen, sind Rückstellungen (Erneuerungsfonds) zu bilden. Rückstellungen sollen jährlich gebildet und bei kleineren und grösseren Sanierungen bezogen (abgebucht) werden. Damit wird verhindert, dass in Jahren mit grossem Sanierungsaufwand ein hoher Verlust entsteht. Wichtig ist, dass zum Zeitpunkt der Sanierung genügend flüssige Mittel zur Verfügung stehen bzw. die Finanzierung sichergestellt ist. Es ist deshalb empfehlenswert, bei grösseren Sanierungen einige Jahre vorher mit der Finanzplanung zu beginnen.

Die folgende Grafik zeigt, wie sich der Saldo des Erneuerungsfonds verändert. Er wird jährlich gespiesen und jeweils bei Klein- bzw. Grosssanierungen bezogen. Am Ende der Nutzungsdauer sollten die Rückbauarbeiten aus dem Erneuerungsfonds bezahlt werden können.



Steuerrecht vs. Handelsrecht

Die handelsrechtlichen Vorschriften für Abschreibungen und Rückstellungen stehen nicht immer im Einklang mit den steuerlichen Richtlinien. Für jeden Wohnbauträger sind jedoch die handelsrechtlichen Vorschriften und die betriebswirtschaftliche Betrachtung vorrangig, weil sie den „tatsächlichen“ Gegebenheiten entsprechen. Befinden sich die aus betriebswirtschaftlicher Sicht notwendigen Abschreibungen oder Rückstellungen über den Pauschalwerten der Steuerbehörden, wird der Mehrbetrag i.d.R. dem Jahresgewinn "aufgerechnet". Der Bauträger zahlt also höhere Gewinnsteuern. Bei begründeten höheren Abschreibungen oder Rückstellungen kann i.d.R. mit den Steuerbehörden eine Einzellösung gefunden werden. Sollte dies nicht möglich sein, empfehlen wir Ihnen, fachmännische Beratung in Anspruch zu nehmen.

Siehe dazu auch das „Merkblatt für die steuerliche Handhabung von Abschreibungen und Rückstellungen (Erneuerungsfonds) bei gemeinnützigen Wohnbauträgern“.

© Der Nachdruck ist nur mit ausdrücklicher Erlaubnis des Herausgebers gestattet:

Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Hofackerstrasse 32
8032 Zürich
Telefon 044 360 28 40
www.wbg-schweiz.ch
info@wbg-schweiz.ch