Merkblatt Nr. 78
aus der Reihe Fachpublikationen

Merkblatt für die steuerliche Handhabung von Abschreibungen und Rückstellungen (Erneuerungsfonds) bei gemeinnützigen Wohnbauträger

Für allgemeine Informationen zu Abschreibungen und Rückstellungen wird auf das Merkblatt *Abschreibungen und Rückstellungen* verwiesen.

Indirekte Abschreibung / Landwert
Das neue Rechnungslegungsrecht nach OR macht bei der Bilanzierung von Anlagen klare Vorgaben. Es müssen die Anschaffungserte bilanziert werden und die Abschreibungen müssen über ein Wertberichtigungskonto (Minus-Aktiv-Konto) gebucht werden. Dabei handelt es sich um die sogenannte indirekte Abschreibungsmethode. Für eine transparente Jahresrechnung empfehlen wir, ebenfalls den Landwert separat auszuweisen. Mit dieser Darstellung ist klar ersichtlich, welcher Betrag abgeschrieben werden muss und der Landwert ist vor Aufwertung geschützt.

Linear oder degressiv
Die direkten Bundessteuern (DbSt) lassen offen, ob linear oder degressiv abgeschrieben wird. Bei der linearen Abschreibung wird vom Anschaffungswert abgeschrieben, bei der degressiven Methode gilt der Buchwert als Ausgangspunkt. Gemäss dem Merkblatt der eidg. Steuerverwaltung (ESTV) sind folgende Abschreibungssätze zulässig:

Degressiv: **2%** vom **Buchwert** (inkl. Landwert 1.5%*)

Linear: **1%** vom **Anschaffungswert** (inkl. Landwert 0.75%*)

*Abschreibungen dürfen nur bis zum Anschaffungswert des Landes getätigt werden.

Da die lineare Abschreibungsmethode eher der betriebswirtschaftlichen Entwertung entspricht, empfehlen wir, diese Methode zu anzuwenden. Die immer noch verbreitete degressive Methode eignet sich besser für Güter, die in der Anfangszeit stark an Wert verlieren (z. B. Fahrzeuge). Je nach kantonaler Steuergesetzgebung (z. B. keine Möglichkeit Rückstellungen zu bilden) kann die degressive Methode trotzdem zielführender sein, da sie normalerweise höhere Abschreibungssätze zulässt (z. B. Kanton Bern). Anstelle von Rückstellungen können damit zusätzliche Abschreibungen vorgenommen werden.

Betriebswirtschaftliche Abschreibungen und Rückstellungen
Aufgrund betriebswirtschaftlicher Überlegungen empfehlen wir, Gebäude innert 80 Jahren abzuschreiben. Dies bedeutet einen jährlichen Abschreibungssatz von 1.25% des Anschaffungswertes. Daneben sind zudem jährliche Rückstellungen (Einlagen in den Erneuerungsfonds) zu bilden, um die Genossenschafts-bilanz auf werterhaltende Sanierungsarbeiten vorzubereiten. Die Einlagen sollten rund 1% des Gebäudeversicherungswertes ausmachen.

Der Vorstand eines gemeinnützigen Wohnbauträgers ist für die korrekten Verbuchung der Abschreibungen und der Rückstellungen verantwortlich. Sind die Abschreibungen oder Rückstellungen höher als das Steueramt (pauschal) erlaubt, sollte mit dem Steueramt eine sinnvolle Lösung gesucht werden. Allenfalls müssen die höheren Abschreibungen versteuert werden. Die Vornahme zu tiefer Abschreibungen und Rückstellungen aufgrund der steuerlichen Gesetzgebung sind keine nachhaltige Lösung.

Merkblatt Nr. 78
aus der Reihe Fachpublikationen

	Betriebswirtschaftliche Empfehlung WBG-Schweiz			***ESTV DbSt***	**Abschreibungssätze in den Kantonen** (die Abschreibungssätze beziehen sich auf den Anschaffungswert/Buchwert, Rückstellungen auf den Gebäudeversicherungswert - wenn nicht anders vermerkt -)									
	Vom AW		***vom GVW***		**AG**	**BE**	**BL**	**BS**	**GR**	**LU**	**SG**	**SO**	**TG**	**ZH**
Abschreibung (ohne Land) AW / BW	1.25 % 80 Jahre		-	1% / 2% 100 Jahre	1% / 2%	- / 4%	1% / 2%	1% / 2%	1% / 2%	1% / 2% (SoA)	1% / 2% (SoA)	2% / 4%	1% / 2% (SoA)	1% / 2%
Abschreibung (mit Land) AW / BW	-		-	0.75% / 1.5%	1% / 2%	- / 4%	0.75% / 1.5%	0.75% / 1.5%	0.75% / 1.5%	0.75% / 1.5% (SoA)	0.75% / 1.5%	1.5% / 3%	0.75% / 1.5% (SoA)	0.75% / 1.5%
Rückstellungen (Erneuerungsfonds)	-	-	1%	Proj.	0.5% v. GVW	Proj. (2%)	1% v. GVW	Proj.	0.5% v. BW	1% v. BW	Proj.	Proj.	1% v. GVW	1% v. GVW*
Max. Bestand Erneuerungsfonds	-	.	Keine Limite	-	3% v GVW	Proj. (8%)	15% v. GVW	-	10% v. BW	5% v. BW	2%-10% v. GVW	-	10% v. GVW*	15% v. GVW*

Steuerliche Umsetzung in den Kantonen

Nachstehende Tabelle zeigt, wie vielfältig die erwähnten Gesetze auf Bundesebene in den Kantonen umgesetzt werden. Es gibt jedoch eine gemeinsame Ebene für alle Berechnungen von Abschreibungen und Rückstellungen: die betriebswirtschaftliche sinnvolle Argumentation.

AW: Anschaffungswert
GVW: Gebäudeversicherungswert (Berechnung vom Neuwert)
DbSt: direkte Bundessteuer
BW: Buchwert
Neuwert: Der Neuwert ist in der Regel höher als der Anschaffungswert, darum genügen 1% / 100Jahre
Proj.: Rückstellungen gemäss Sanierungsprojekt
(SoA): Sonderabschreibungsregelungen beachten
* ohne besonderen Nachweis

Die Steuergesetze werden laufend angepasst und wir können deshalb keine Gewähr geben, dass die oben aufgeführten Angaben aktuell sind.

© 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