



Zusammenfassung v. Themen-Workshop vom 30.07.2013 “Steuroptimierungen bei Wohnbaugenossenschaften“

Ort: Restaurant Rössli, Dürrenast (Thun)
Zeit: 18.30 Uhr
Vorsitz: Heinz Berger
Protokoll: Peter Aeschlimann

Anwesend: **WBG von Arbeitgebern von Thun und Umgeb.:** Oppliger Hans, Ambühl Heidi, Schild Rachel
Bau- und Wohngen. Freistatt, Thun: Dummermuth Maria
WBG Bruggarten, Thierachern: Bandi Daniela, Marti Hans-Ueli
WBG Süd-West, Thun: Bühler Bruno, Wenger Erwin
WBG Spiez: Sukara Daniel, Spycher Katrin
WBG Lanzgut, Thun: Pfäffli Hans-Peter
Bau- und Wohngen. Zelg, Steffisburg: Jörg Heinz,
Wohngenossenschaft Hohmad, Thun: Berger Heinz, Aeschlimann Peter, Bühlmann Brigitte
Wohnbaugen. Wendelsee, Thun: Moor Marc, Schmid Ursula
Wohnbaugen. Zweisimmen: Leuzinger Fritz, Zysset Elisabeth

Gast: Ketterer Günther, Treuhandbüro TIS GmbH, Bern

Traktanden:

1. Begrüssung H. Berger
2. Ausführungen von Herrn Günther Ketterer zum Thema “Steuroptimierungen bei Wohnbaugenossenschaften“
3. Nächste Veranstaltung der IG Thun

Kurzprotokoll

1. Begrüssung

Heinz Berger begrüsst die Vertreterinnen und Vertreter der Wohnbaugenossenschaften der IG Thun zum Themen-Workshop “Steuroptimierungen bei Wohnbaugenossenschaften“. Speziell begrüsst er den heutigen Referenten, Herrn Günther Ketterer.

2. "Steuroptimierungen bei Wohnbaugenossenschaften"

Günther Ketterer geht in seinen Ausführungen auf die zu berücksichtigenden steuerlichen Aspekte bei Sanierungen ein.

Nachstehend einige stichwortartige Notizen (Quelle TIS GbmH, Bern/Juli 2013):

Steuroptimierung für Genossenschaften 2013

Vor einer Sanierung

- Für Grossreparaturen sind während längstens acht Jahren Rückstellungen von höchstens zwei Prozent vom Gebäudeversicherungswert zulässig, wenn solche in den nächsten Jahren vorgesehen sind (Art 15 Abs. 6 Abschreibungsverordnung). Weitere Anforderungen siehe Art. 15 Abs. 6

Während der Sanierung

- Aufteilung zwischen Werterhaltung (= Unterhalt, erfolgswirksam) und Wertvermehrung (= Aktivierung). Dies kann sinngemäss anhand des Merkblattes 5 für natürliche Personen geschehen (siehe Punkt 7 des Merkblattes) oder anhand einer Berechnung eines Architekten.
- Zur Sicherheit bei der Steuerverwaltung ein Ruling machen (s. Bps. Nünenen).
- Mittlerweile ist es so, dass wenn der Architekt die Ausscheidung zwischen Unterhalt und Wertvermehrung vornimmt und die Revisionsstelle durch ihren Bericht (Standard-Revisionsbericht) die handelsrechtliche Zulässigkeit bestätigt, es kein Ruling mehr braucht. Die Aufteilung in Wertvermehrung und Werterhaltung muss vom Architekt unterzeichnet sein und aufbewahrt werden.
- Wurden Rückstellungen von Grossreparaturen gebildet (gemäss A1, Art 15 Abs. 6), müssen diese während der Sanierung erfolgswirksam aufgelöst werden. Mit Abschluss der Sanierung muss die Rückstellung ebenfalls vollständig erfolgswirksam aufgelöst werden (A1 Art 15 Abs. 6). Es besteht die Möglichkeit für zukünftige Grossreparaturen eine neue Rückstellung zu bilden. Wichtig ist, dass die Steuerverwaltung die Auflösung der Rückstellung nachvollziehen kann.

Nach der Sanierung / "normales" Geschäftsjahr

- Für geschäftliche Betriebe sind auf Wohngebäuden 4% und auf gewerblichen Gebäuden 10% Abschreibungen zulässig (Art. 4 Abschreibungsverordnung)
- Auf Grund und Boden sind keine Abschreibungen zulässig. Ist ein Kaufvertrag vorhanden auf dem der Bodenwert ausgewiesen ist, ist der Bodenwert in der Buchhaltung separat darzustellen (eigenes Konto). Auf dem restlichen Liegenschaftswert kann dann 4% abgeschrieben werden. Ist dies nicht möglich, kann vom gesamten Buchwert ca. 3.5% abgeschrieben werden (dies entspricht einem Bodenwertanteil von 12.5%). Bei Liegenschaften im Baurecht kann immer 4% abgeschrieben werden, da der Boden nicht dem Liegenschaftseigentümer gehört.

Grundstückgewinnsteuer

- Kanton Bern: dualistisches Steuersystem

Optieren der MwSt-pflicht (mit Bezug eines Spezialisten)

- Grundsätzlich kann nur bei Geschäftsliegenschaften und EHP und PP optiert werden, Wohnliegenschaften sind von der MwSt ausgenommen. Eine Optierung von einzelnen Objekten innerhalb einer Liegenschaft ist möglich. So kann auch bei Grossreparaturen die Vorsteuer zurückgefordert werden.
- Komplexes Thema da vieles berücksichtigt werden muss (Aufzählung nicht

abschliessend): Einlageentsteuerung, Vorsteuerkürzung wegen gemischter Verwendung

Liegenschaftssteuer

- Nach grösseren Sanierungen wird der amtliche Wert neu festgelegt, was meistens zu einer höheren Liegenschaftssteuer führt.

3. Nächste Veranstaltung der IG Thun

Heinz Berger weist auf die Thematik des nächsten Themen-Workshops "Verantwortlichkeiten und Haftung von Verwaltungsmitgliedern einer Wohnbaugenossenschaft" hin. Dieser findet im Frühjahr 2014 statt.

Schluss des offiziellen Teils: 19.25 Uhr

Peter Aeschlimann, Sekretär



Heinz Berger, Präsident

