EXPERT INFO

KMU-Praxisinformationen | Ausgabe 2 | 2019

Ihr Experte

Santschi Partner
Wirtschaftsprüfung Treuhand Beratung
Zahlenkompetenz auf den Punkt gebracht
www.santschipartner.ch

EXPERT suisse
Certified Company

Inhalt Seite

Steuern: Rückstellung für Grossreparaturen 1

Steuern: Mehrfamilien- und Geschäftshäuser im Privatvermögen 2

Buchhaltung und digitale Entwicklung 3

Revision des Verjährungsrechtes 4

Steuerliche Behandlung von Rückstellungen für Grossreparaturen

Definitionen

Eine Rückstellung dient der periodengerechten Erfassung von Aufwendungen und Verlusten. Der Eintritt des Ereignisses, welches den Aufwand auslöst, ist zum Bilanzstichtag wahrscheinlich und die Höhe der Aufwendung ist noch nicht exakt ermittelbar. Eine Schuld der Gesellschaft, die am Bilanzstichtag Bestand hat, deren Höhe aber noch nicht genau fest steht, berechtigt zur Bildung einer Rückstellung. Als Grossreparatur gelten umfassende Erneuerungsarbeiten. Teilweise wird die Rückstellung für Grossreparaturen auch als Erneuerungsfond bezeichnet.

Bildung und Auflösung

Für umfassende Erneuerungsarbeiten können Rückstellungen gebildet werden. Dies sind beispielsweise in längeren Zeitabschnitten anfallende Grossreparaturen. Grundsätzlich ist die Rückstellung pro Liegenschaft oder Siedlung auszuweisen. Der Anfangs- und Schlussbestand der Rückstellung ist pro Geschäftsjahr anzugeben. Wird eine Rückstellung gebildet, die nicht geschäftsmässig begründet ist, besteht das Risiko, dass eine Aufrechnung als Gewinn und Kapital seitens des Steueramtes erfolgt. Dasselbe Risiko besteht, wenn die Obergrenze der Rückstellung nicht beachtet wird. Geschäftsmässig nicht begründet sind Aufwendungen, wenn sie nicht zur Erzielung des Ertrages dienen. Da die Rückstellung einen provisorischen Charakter hat, ist bei Nichteintreten des erwarteten Ereignisses eine erfolgswirksame Auflösung vorzunehmen. Effektive Kosten für Grossreparaturen sind der Rückstellung zu belasten und führen zu deren Auflösung. Voraussetzung für die steuerliche Berücksichtigung ist die Verbuchung der Rückstellung.

Kantonale Unterschiede

Je nach Kanton ist eine Rückstellung im Umfang von 0,5 %–5 % der Gebäudeversicherungssumme zulässig. Als Obergrenze sind zum Beispiel im Kanton Zürich 15 % der Gebäudeversicherungssumme vorgesehen, wobei diese in Ausnahmefällen überschritten werden kann. Im Kanton Luzern ist eine Rückstellung in Höhe von 1 % des Buchwertes erlaubt. In manchen Kantonen darf eine Rückstellung maximal acht Jahre lang gebildet werden (Kanton Bern). Der Kanton Thurgau akzeptiert die Rückstellung nur, wenn das Gebäude nicht abgeschrieben wird. In St. Gallen wiederum wird ein detaillierter Kostenvoranschlag vorausgesetzt, damit eine Rückstellung steuerlich akzeptiert wird.

«In Kürze»

1. Grundsätzlich ist die Bildung einer Rückstellung für Grossreparaturen möglich, soweit die Voraussetzungen erfüllt sind.
2. Bei der Bildung der Rückstellung sind die kantonalen Unterschiede zu berücksichtigen. Massgebend ist der Ort, wo sich die Liegenschaft befindet.
3. Zu hohe Rückstellungen führen zu einer Aufrechnung im Gewinn und Kapital durch die Steuerbehörde.

Mehrfamilien- und Geschäftshäuser und deren steuerliche Handhabung

Grundsätze

Grundsätzlich werden Liegenschaften, die im Privatvermögen gehalten werden, für Vermögenssteuerzwecke in der Steuerdeklaration mit dem Steuerwert berücksichtigt. Dieser Wert ist ein amtlicher Wert. Die zuständige Behörde ermittelt gestützt auf den Verkehrswert diesen sogenannten Steuerwert. Im Kanton Zürich ermittelt das Gemeindesteueramt den Wert. Je nach Kanton basiert die Ermittlung auf einem Formelwert oder einer Schatzung.

Handelt es sich hingegen um ein Mehrfamilien- oder Geschäftshaus, wird für die Ermittlung der Vermögenssteuer ausnahmslos der kapitalisierte Mietertrag als Ertragswert herangezogen (im Folgenden «Vermögenssteuerwert» genannt). Folgende Erläuterungen beziehen sich ausschliesslich auf Liegenschaften, die im Kanton Zürich liegen.

Definitionen

Um ein Mehrfamilienhaus handelt es sich, wenn sich in der Liegenschaft mehr als eine Wohnung befindet und die einzelnen Wohnungen nicht Stockwerkeigentum sind. Eine Liegenschaft gilt als Geschäftshaus, wenn der Liegenschaftenertrag überwiegend durch die geschäftliche Nutzung bestimmt wird. Exemplarisch hierfür ist ein Haus, in dem sich vorwiegend Ladengeschäfte und/oder Büroräumlichkeiten befinden und der Wohnanteil gering ist.

Vermögenssteuerwert

Kernelement der Bewertung von Mehrfamilien- und Geschäftshäusern ist der Bruttojahresertrag, der mit 7,05 % kapitalisiert wird. Der Substanzwert bleibt unberücksichtigt. Als Formel dargestellt berechnet sich der Vermögenssteuerwert wie folgt: massgeblicher Ertrag für die Kapitalisierung × 100/7,05. Der Vermögenssteuerwert von Mehrfamilien- und Geschäftshäusern wird jährlich neu ermittelt. Der vom Regierungsrat festgesetzte Kapitalisierungssatz von 7,05 % setzt sich aus dem Basiszinssatz und einem «Unkostenzuschlag» zusammen: Der Basiszinssatz berücksichtigt die aktuelle Zinssituation und die Zinserwartungen der Zukunft, wohingegen mit dem Zuschlag die Verwaltungs- und Betriebskosten sowie die Bildung von Rücklagen für den Liegenschaftenunterhalt einberechnet werden.

Die Gesamtheit der von den Mietern geleisteten Entschädigungen stellt den Bruttojahresertrag (inklusive Nebenkosten wie Unterhaltskosten und Abgaben) dar. Soweit ein Ladengeschäft oder eine Wohnung vom Liegenschaftseigentümer selbst genutzt wird, ist der entsprechende Mietwert resp. Eigenmietwert zum Bruttojahresertrag dazu zu zählen. Nicht zum massgeblichen Ertrag und deshalb vom Bruttojahresertrag abzuziehen sind die von den Mietern erbrachten Entschädigungen für Nebenkosten wie Warmwasser, Heizung oder Treppenhausreinigung. Der wie beschrieben ermittelte Liegenschaftenertrag ist noch zu kürzen um Kehrichtgebühren, Empfangsgebühren für Radio und Fernsehen sowie Gebühren für Abwasser/Wasser/Abwasserreinigung.

Nach diesen Subtraktionen erhält man den für die Kapitalisierung massgeblichen Ertrag. Aus Vereinfachungsgründen kann auch lediglich die Kaltmiete berücksichtigt werden. Unter Kaltmiete ist der Mietzins ohne Nebenkosten zu verstehen.

Mit dem «Hilfsblatt zur Berechnung des Vermögenssteuerwertes bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern» stellt das Steueramt der Stadt Zürich ein nützliches Werkzeug zur korrekten Ermittlung des Vermögenssteuerwertes zur Verfügung. Der gemäss Hilfsblatt berechnete Ertragswert darf auf volle CHF 1000 abgerundet werden.

Liegenschaftenunterhalt

Im Kanton Zürich kann als gewöhnlicher Liegenschaftenunterhalt eine Pauschale von 20 % des jährlichen Bruttomietertrages in Abzug gebracht werden. Dieser Grundsatz erfährt bei Liegenschaften im Privatvermögen jedoch in folgendem Falle eine Ausnahme: Wird die Liegenschaft von Dritten überwiegend geschäftlich genutzt (stammen also mehr als 50 % der gesamten Mieteinnahmen aus geschäftlicher Nutzung), sind nur die effektiven Kosten zum Abzug zugelassen.

«In Kürze»

1. Mehrfamilien- und Geschäftshäuser werden im Kanton Zürich für Vermögenssteuerzwecke mit dem Ertragswert bewertet, der sich nach folgender Formel berechnet: massgeblicher Ertrag × 100/7,05.
2. Der Vermögenssteuerwert für Mehrfamilien- und Geschäftshäuser ist jährlich neu zu ermitteln und darf auf volle CHF 1000 abgerundet werden.
3. Ein Pauschalabzug für Liegenschaftenunterhalt wird auf von Dritten überwiegend geschäftlich genutzte Immobilien nicht gewährt. Es sind nur effektive Kosten zum Abzug zugelassen.

Buchhaltung: Gesetzliche Anforderungen an die papierlose Belegführung

Digitale Entwicklung

Ob im Arbeitsbereich oder im privaten Leben, die Digitalisierung hat in den letzten Jahren in sämtlichen Bereichen Einzug gehalten. Es gibt immer mehr Möglichkeiten, Transaktionen elektronisch abzuwickeln und Geschäfte per E-Mail oder online zu erledigen. Darüber hinaus wird – auch der Umwelt zuliebe – vermehrt darauf geachtet, weniger Papier zu verschwenden. Diese Aspekte färben auch auf den Bereich der Buchhaltung ab: Belege und Rechnungen werden zunehmend nur noch elektronisch ausgetauscht und aufbewahrt, es werden kaum noch physische Belege produziert. Dieser Artikel soll aufzeigen, was bei der papierlosen Belegführung von Gesetzes wegen beachtet werden muss.

Gesetz und Umsetzung

Das Gesetz ist der oben beschriebenen Entwicklung gefolgt und hat sich ebenfalls an die neuen Gegebenheiten angepasst. Gemäss Obligationenrecht (Art. 958 f Abs. 3 OR) ist die elektronische Aufbewahrung von Geschäftsbüchern und Buchungsbelegen der Aufbewahrung auf Papier gleichgestellt. Weiter wurden die aufzubewahrenden Dokumente auf Geschäftsbücher und Buchungsbelege reduziert. Das bedeutet, dass nicht mehr die gesamte Geschäftskorrespondenz aufbewahrt werden muss, sondern nur jene, die als Buchungsbeleg qualifiziert. Ein Buchungsbeleg liegt vor, wenn ein Dokument den Nachweis für buchungsrelevante Rechte und Pflichten erbringt. Neben den Vorschriften des OR ist die Verordnung über die Führung und Aufbewahrung der Geschäftsbücher (GeBüV) massgebend. Diese stützt sich auf Art. 958 f Abs. 4 OR und wurde mit Einführung des neuen Rechnungslegungsrechts per 1. Januar 2013 letztmalig angepasst. Der Geschäftsbericht und der Revisionsbericht sind weiterhin schriftlich und unterzeichnet aufzubewahren. Da die Schriftform seit einigen Jahren auch mit elektronischen Dokumenten erfüllt werden kann, können auch diese Dokumente elektronisch aufbewahrt werden, sofern sie mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen sind. Gemäss Art. 14 Abs. 2bis OR ist die mit einem qualifizierten Zeitstempel verbundene qualifizierte elektronische Signatur gemäss Bundesgesetz vom 18. März 2016 über die elektronische Signatur (ZertES) der eigenhändigen Unterschrift gleichgestellt. Wenn die SwissID korrekt verwendet wird, sind i.d.R. alle nötigen Zertifikate vorhanden und abrufbar.

Da im schweizerischen Recht kein Unterschied zwischen Führung und Aufbewahrung der Belege gemacht wird, muss der ganze Daten-Lebenszyklus lückenlos aufgezeichnet und kontrolliert werden. Konkret verlangen die gesetzlichen Vorschriften, dass die Geschäftsbücher und Buchungsbelege während der Aufbewahrungsfrist jederzeit wieder lesbar gemacht und überprüft werden können. Weiter müssen die Daten so aufbewahrt und geführt werden, dass keine Änderungen daran vorgenommen werden können, ohne dass diese nachvollzogen werden können. Damit die Geschäftsbücher und Buchungsbelege verstanden werden können, müssen die Arbeitsabläufe für die Führung und Aufbewahrung dokumentiert und regelmässig aktualisiert werden.

Digitale Aufbewahrung

Werden Geschäftsbücher und Buchungsbelege elektronisch geführt und aufbewahrt, sind zusätzlich die Grundsätze der ordnungsgemässen Datenverarbeitung einzuhalten. Die Ordnungsmässigkeit richtet sich nach dem Stand der Technik sowie nach den allgemein anerkannten Regelwerken und Fachempfehlungen (vgl. hierzu u.a. die Schweizer Stellungnahme zur Rechnungslegung [RS] 10 «Grundsätze ordnungsmässiger Buchführung beim Einsatz von Informationstechnologie» von EXPERTsuisse). In der Schweiz gibt es keine gesetzliche Verpflichtung, die Daten in einem bestimmten Format zu erstellen oder aufzubereiten. Das Bundesarchiv veröffentlicht jedoch regelmässig eine Liste, auf welcher die archivtauglichen Dateiformate aufgeführt sind. Auch die Informationsträger, auf denen die Daten gespeichert werden, müssen gewisse Voraussetzungen erfüllen. So muss der Zeitpunkt der Speicherung der Daten ersichtlich sein und die angewendeten Abläufe und Verfahren müssen mittels Protokoll nachgewiesen werden können. Weiter müssen die Informationsträger regelmässig auf ihre Unversehrtheit und Lesbarkeit geprüft werden.

«In Kürze»

1. Die digitale Entwicklung macht auch vor der Buchhaltung nicht halt.
2. Die elektronische Belegführung ist jener auf Papier von Gesetzes wegen gleichgestellt.
3. Nebst den gesetzlichen Vorgaben für das Führen und Aufbewahren von Geschäftsbüchern sind bei der papierlosen Belegführung zusätzlich die Grundsätze der ordnungsgemässen Datenverarbeitung einzuhalten.

Privatrecht: Punktuelle Änderungen der Verjährungsbestimmungen

Sinn und Zweck der Verjährung

Als verjährt gilt eine Forderung, wenn sie aufgrund Zeitablaufs entkräftet worden ist. Die Forderung ist damit nicht erloschen, vielmehr hat der Schuldner das Recht, die Leistung zu verweigern. Die (drohende) Verjährung zwingt den Gläubiger, seine Forderungen innert vernünftiger Frist geltend zu machen; gleichzeitig wird damit für den Schuldner die Ungewissheit, für in der Vergangenheit begründete Forderungen belangt zu werden, zeitlich begrenzt. Das Rechtsinstitut der Verjährung dient also der Rechtssicherheit sowie dem Rechtsfrieden und damit den Interessen der Allgemeinheit.

Hintergrund der Revision

Bei Verjährungsfristen wird zumeist zwischen relativen und absoluten Fristen unterschieden. So beginnt die relative Verjährungsfrist im Falle von unerlaubter Handlung (Delikts- und Haftpflichtrecht), die zu Personen-, Sach- oder Vermögensschäden führen kann, mit Kenntnis des Schadens und der Person des Ersatzpflichtigen. Bei der absoluten Verjährungsfrist löst hingegen bereits das schädigende Verhalten den Fristenlauf aus. Dies kann dazu führen, dass Schadenersatzansprüche aus körperlichen Spätschäden verjähren, bevor die Folgen des schädigenden Ereignisses überhaupt zutage treten. Öffentlich bekannt wurde der Fall einer asbestgeschädigten Person, deren Schadenersatzklage von den Schweizer Gerichten letztinstanzlich abgewiesen wurde, da die Ansprüche nach geltendem Recht bereits verjährt waren. Mit der (verhältnismässig) kurzen absoluten Verjährungsfrist von zehn Jahren wird die gerichtliche Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen aufgrund von Körperverletzungen, deren Folgen sich erst nach langer Zeit abzeichnen, faktisch verunmöglicht. Kernanliegen der Revision, die per 1. Januar 2020 in Kraft tritt, ist deshalb die Verbesserung der verjährungsrechtlichen Situation von Opfern von Personenschäden. Darüber hinaus werden einzelne Bestimmungen betreffend das Verjährungsrecht konkretisiert und harmonisiert.

Längere Verjährungsfristen

Für Ansprüche auf Schadenersatz oder Genugtuung aus unerlaubter Handlung gilt neu eine relative Verjährungsfrist von drei Jahren (statt bisher einem Jahr), unabhängig von der Art des Schadens. Künftig müssen geschädigte Personen ihren Anspruch somit innert dreier Jahre ab Kenntnis des Schadens und des Ersatzpflichtigen geltend machen. Die absolute Verjährungsfrist bei unerlaubter Handlung bleibt grundsätzlich unverändert bei zehn Jahren. Im Falle von Körperschäden gilt jedoch neu die Spezialregelung, wonach die Ansprüche auf Schadenersatz oder Genugtuung bei Tötung eines Menschen oder bei Körperverletzung mit Ablauf von zwanzig Jahren verjähren, vom Tage an gerechnet, an welchem das schädigende Verhalten erfolgte oder aufhörte.

Weitere Neuerungen

Eine der Neuerungen betrifft die Hinderung und den Stillstand der Verjährung: Mittels schriftlicher Vereinbarung können die Parteien neuerdings bewirken, dass die Verjährung nicht beginnt resp. still steht – sollte sie bereits begonnen haben –, solange sie sich in Vergleichsgesprächen oder anderen Verfahren zur aussergerichtlichen Streitbeilegung befinden. Mit der Revision sollen auch die Bestimmungen zum Verzicht auf die Verjährungseinrede konkretisiert werden: Es wird klargestellt, dass ein Schuldner nicht auf die Verjährung an und für sich verzichtet, sondern «lediglich» auf die Erhebung der Verjährungseinrede. Den Verzicht auf die Verjährungseinrede kann er ab Beginn der Verjährung erklären. Der Verzicht muss in schriftlicher Form erfolgen und darf jeweils höchstens zehn Jahre betragen; es steht dem Schuldner frei, den Verzicht nach Ablauf der gewährten Frist zu erneuern. Ist ein solcher Verzicht Bestandteil allgemeiner Geschäftsbedingungen, kann ausschliesslich der Verwender auf die Erhebung der Verjährungseinrede verzichten. Mit anderen Worten kann ein in den AGB «versteckter» Einredeverzicht dem Kunden nicht zu dessen Nachteil angelastet werden.

«In Kürze»

1. Das revidierte Verjährungsrecht tritt am 1. Januar 2020 in Kraft.
2. Bei Personenschäden gilt neu eine absolute Verjährungsfrist von zwanzig Jahren.
3. Parteien von Vergleichsgesprächen können neu vereinbaren, dass die Verjährung während der Dauer der aussergerichtlichen Verhandlungen still stehen soll.

Wir sind Mitglied von EXPERTsuisse. Der Verantwortung verpflichtet.

**Der Expertenverband für Wirtschaftsprüfung, Steuern und Treuhand bildet, unterstützt und vertritt seine Experten.
Seit über 90 Jahren ist EXPERTsuisse seiner Verantwortung verpflichtet gegenüber Wirtschaft, Gesellschaft und Politik.
www.expertsuisse.ch**

Die hier aufgeführten Inhalte sind sorgfältig recherchiert. Dennoch kann keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen werden. Zudem können diese Beiträge eine eingehende Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Eine Haftung kann weder für die Inhalte noch für deren Nutzung übernommen werden.