
EIN RATGEBER FÜR WOHNGENOSSENSCHAFTEN IN BASEL-STADT: Steuern und Reserven-Bildung

Grundlage

Viele Wohngenossenschaften versuchen den Gewinn zu minimieren, da sie Steuern vermeiden möchten. Damit setzen sie ihre Zukunft aufs Spiel, da keine Reserven gebildet werden können. Viele argumentieren auch mit der Kostenmiete, jedoch liegt hier eine Fehlinformation vor: Da im Kanton Basel-Stadt keine Rückstellungen (wie z.B. im Kanton Basel-Land oder Zürich) steuerlich zulässig sind, müssen die Reserven im Kanton Basel-Stadt über den Gewinn gebildet werden.

Wohngenossenschaften mit Liegenschaften im Kanton Basel-Stadt zahlen die gleiche kantonale Steuer wie alle juristischen Personen mit Immobilienbesitz. Diese Grundstücksteuer wird auch Minimalsteuer genannt. Sie beträgt 2 Promille des steuerbaren Grundstückwertes, der auf der Basis des Nettomietetrages (abzüglich des Baurechtszinses) berechnet wird. Die Minimalsteuer wird an die Gewinn- und Kapitalsteuer angerechnet. Das bedeutet, dass im Minimum eine Steuer auf den Ertragswert des Grundstücks erhoben wird. Und erst wenn der Gewinn zusammen mit dem Kapital über einen bestimmten Wert steigt, werden höhere kantonale Steuerabgaben fällig.

Deshalb ist es nicht nötig, auf den für die Reserven-Bildung so wichtigen Gewinn zu verzichten.

Wie können nun Reserven für spätere Sanierungen und Ersatzneubauten gebildet werden? Es gibt drei Arten der Reserven-Bildung.

A) Freie Reserven (Unterhaltsreserven) im Eigenkapital

1. Die Bildung von freien Reserven erfolgt via Gewinnverwendung. Dies bedeutet, dass nach der Genehmigung an der Generalversammlung der Gewinn und/oder Gewinnvortrag in die unterschiedlichen Reserven (gesetzliche, freie und andere Reserven) umgebucht wird.
2. Falls das Anteilscheinkapital verzinst wird, muss zuerst die gesetzliche Reserve gemäss OR¹ Art. 860, 3 geäuft werden. Wir empfehlen, wenn möglich, auf die Verzinsung zu verzichten und bei Erreichen des Minimums auf die Äufnung der gesetzlichen Reserve zu verzichten.
3. Es ist nicht nötig, aus Steuergründen auf den für die Reserven-Bildung so wichtigen Gewinn zu verzichten, da man ohnehin die Minimalsteuer entrichten muss. Nur die Bundessteuer von 8.5% (Stand 2023) auf den Gewinn ist immer fällig.
 - Berechnungstool vom Verband wohnbaugenossenschaften nordwestschweiz
(Stand 2023, ohne Gewähr)
4. Über die Verwendung der freien Reserven muss kein steuerlicher Nachweis erbracht werden. Die Auflösung dieser Unterhaltsreserven bedeutet faktisch eine Einmal-Abschreibung der entsprechenden Investitionskosten. Werden die freien Reserven für geschäftsmässig begründete Investitionen aufgelöst, wird dieser Betrag als Abzug beim steuerbaren Reingewinn vom Steueramt berücksichtigt.

¹ Bundesgesetz über das Obligationenrecht

5. Nach einer Sanierung kann mietrechtlich nur ein Teil der Baukosten auf den Mietzins umgelegt werden. Damit auch nur dieser Teil aktiviert werden muss, braucht es die freien Reserven.
6. Ein zusätzlich entstehender Verlust kann (maximal) 7 Jahre lang vorgetragen werden und spart während diesen Jahren auch die Bundessteuer. Danach verfällt der steuerliche Vorteil.

B) Rückstellungen im „langfristigen“ Fremdkapital (in den Passiven)

1. Die Bildung von Rückstellungen ist zweck- und projektgebunden und muss gemäss den handelsrechtlichen Vorschriften erfolgen. **Rückstellungen für zukünftige Renovationen sind im Kanton Basel-Stadt grundsätzlich steuerlich nicht zulässig.**
2. Aus Kulanz werden Rückstellungen für konkrete bereits beschlossene Projekte akzeptiert, deren Umsetzung zeitnah (maximal in 3 Jahren) erfolgt. Die Unterlagen zu den anstehenden Projekten sind der Steuerverwaltung einzureichen (Projektbeschluss, Umschreibung, Investitionsvolumen und Zeitplan). Es empfiehlt sich, dies vorgängig direkt mit der Steuerverwaltung abzuklären. Verzögert sich das Projekt, ist der Steuerverwaltung der Grund der Verzögerung zu melden.
3. Der Teil der Sanierungen, der via Rückstellungen finanziert wird, kann nicht aktiviert werden.
4. Besitzt die Genossenschaft Liegenschaften in BS und BL ist es empfehlenswert, die Rückstellung getrennt auszuweisen.
5. Wird die Rückstellung ohne Zustimmung der Steuerbehörde in der Buchhaltung (weiter-)geführt, so wird diese steuerlich aufgerechnet (Erhöhung des steuerbaren Reingewinns) und als versteuerte stille Reserve geführt. Es entsteht dadurch eine Differenz zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz.

C) Renovationsfonds/Erneuerungsfonds (Sparkonto in den Aktiven)

Seit der Steuerperiode 2014 sieht das Gesetz² eine steuerliche Entlastung bei der Grundstücksteuer für Wohngenossenschaften vor. Es geht darum, flüssige Mittel für Gebäuderenovationen und Ersatzneubauten beiseite zu legen. Dieser Fonds ist Pflicht für Genossenschaften mit dem BaurechtsvertragPlus (BRV+) ab dem 10. Jahr nach Inkrafttreten.

Der Renovationsfonds ist auch geeignet zur Bildung von Eigenkapital vor Bezug eines Baukredites und muss nicht innerhalb einer bestimmten Frist verwendet werden. Die Einlage in den Renovationsfonds hat im jeweiligen Steuerjahr reduzierenden Einfluss auf die Grundstücksteuer.

Ein Formular für die Nutzung des Renovationsfonds liegt jeweils den Steuerunterlagen bei.

➤ Muster

Für alle Wohngenossenschaften gelten die Punkte 1-9 und für Baurechtsnehmer mit BRV+ zusätzlich die Punkte 10-13.

1. Der Renovationsfonds hat keinen Einfluss auf die Erfolgsrechnung, er besteht nur **aktiv-seitig** im Umlaufvermögen. Dazu wird ein Bank- oder Postkonto eröffnet oder ein bestehendes Konto nur noch für diese Einlagen verwendet.
2. Die steuerlich zulässige Einlage beträgt pro Jahr maximal 0.75% vom Gebäudeversicherungswert (GVW). Der steuerliche Bruttomiettertrag (Miete ohne Nebenkosten) abzüglich Bau-

² Gesetz über die direkten Steuern § 112 Abs. 3 (siehe Seite 4)

rechtszinsen kann so im Jahr der Einlage um diesen Wert reduziert werden, was zu einer tieferen Minimalsteuer führt.

3. Folgende Voraussetzungen müssen dafür erfüllt sein:
 - Die MieterInnen sind mehrheitlich GenossenschafterInnen.
 - Das Genossenschaftskapital wurde zur Hauptsache durch diese eingebracht.
 - Das Anteilscheinkapital darf max. 1% unter dem Zinssatz für variable erste BKB-Hypotheken verzinst werden.
4. Der Betrag muss jeweils vor dem 31. Dezember auf das Sonderkonto überwiesen werden (Kontoauszug der Steuererklärung beilegen).
5. Die geltend gemachte Einlage darf nicht im gleichen Jahr verwendet werden.
6. Bei Entnahmen aus dem Renovationsfonds muss die Verwendung der Fondsmittel für Gebäuderenovationen anhand von Belegen oder geeigneten Unterlagen nachgewiesen werden.
7. Eine Verwendung für ordentliche Unterhaltsmassnahmen ist nicht zulässig.
8. Die Gelder des Fonds sind sicher anzulegen oder können anderen Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus hypothekarisch abgesichert als Darlehen gewährt werden.
9. Das Geld darf nicht zur Amortisation von Hypotheken verwendet werden.

Besonderheiten betr. Renovationsfonds/Erneuerungsfonds im BRV+

10. Der Erneuerungsfonds wird jedes Jahr im vollen Umfang von 0.75% des Gebäudeversicherungswertes geäufnet. Dies erfolgt ab dem 10. Jahr nach Abschluss des BaurechtsvertragsPlus.
11. Die Mittel des Erneuerungsfonds sind pro Baurechtsparzelle auszuweisen, aber nur für jene mit BRV+.
12. Die Mittel aus dem Erneuerungsfonds sind gemäss Baurechtsvertrag ausschliesslich für Erneuerungen im Sinn von nachhaltigen Investitionen bestimmt, keinesfalls für den blossen Unterhalt, weder den laufenden noch den nach grösseren Perioden wiederkehrenden Unterhalt. Als Erneuerungen gelten bei Wohnbauten etwa das Zusammenlegen von kleineren zu grösseren Wohnungen, Dachstockausbauten, deutlich höherer Standard in der Wohnungsausstattung, Wintergärten, deutliche Verbesserung bei den ökologischen Ergebnissen, deutliche Verbesserungen bei der architektonischen Qualität, Schaffung grösserer Wohnflächen, An- und Neubauten etc. Bei Ablauf des Baurechtsvertrags fällt der Erneuerungsfonds mit der Baute an die Baurechtsgeberin heim und verbleibt nicht etwa bei der Baurechtsnehmerin.
13. Eine Entnahme muss von der Baurechtsgeberin vorgängig genehmigt werden. Aus dem Renovationsfonds dürfen nur der wertsteigernde Teil der Renovationskosten finanziert werden, diese müssen voll aktiviert werden.

Untersteht eine Wohngenossenschaft NICHT dem BaurechtsvertragPlus, gilt für sie nur § 112 Abs 3 StG, d.h. die Entnahme ist nicht limitiert und der entnommene Betrag kann auch für grosszyklische Sanierungen verwendet werden, d.h. auch für die nicht wertsteigernden und nicht aktivierbaren Kosten.

D) Gesetzestexte (Stand 2023), Informationen, Tools

Gesetz über die direkten Steuern (Steuergesetz) § 112 Abs. 3:

Der Regierungsrat kann für Wohngenossenschaften Bewertungseinschläge vorsehen, wenn sie Rücklagen für Gebäuderenovationen bilden.

- [https://www.gesetzessammlung.bs.ch/§ 112 Abs 3 StG](https://www.gesetzessammlung.bs.ch/§_112_Abs_3_StG)

Verordnung zum Gesetz über die direkten Steuern (StV) § 95a:

1 Für Wohngenossenschaften, deren Mieterinnen und Mieter mehrheitlich Genossenschaftsmitglieder sind und deren Genossenschaftskapital zur Hauptsache von ihnen eingebracht und maximal bis zu einem um 1 Prozentpunkt unter dem Zinssatz der Basler Kantonalbank für variable erste Hypotheken liegenden Satz verzinst wird, reduziert sich der Bruttoertrag gemäss § 50 Abs. 3 um einen bis höchstens 0,75% des Gebäudeversicherungswerts zulässigen Betrag, sofern dieser Betrag zur Äufnung eines aus liquiden Vermögenswerten bestehenden Fonds zur Finanzierung von Investitionen für Gebäuderenovationen verwendet wird.

2 Bei Missachtung der Voraussetzungen gemäss Abs. 1 erfolgt eine Nachbesteuerung.

- [https://www.gesetzessammlung.bs.ch/§ 95a StV](https://www.gesetzessammlung.bs.ch/§_95a_StV)

Informationen zum Baurechtsvertrag Plus:

www.immobilienbs.ch/baurechte

Steuerrechner für juristische Personen:

www.steuerverwaltung.bs.ch/steuerrechner-vor-steuer
www.steuerverwaltung.bs.ch/steuerrechner-nach-steuer

Informationen zu Steuerfragen:

Für steuerliche Fragen steht der/die zuständige Veranlager/in bei der Steuerverwaltung Basel-Stadt gerne zur Verfügung.

Für weitere Fragen:

Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz
Monika Willin
Tel. 061 321 71 07
info@wbg-nordwestschweiz.ch

Version 22.06.2023