

# Besteuerung von Wohnbaugenossenschaften im Kanton Basel-Landschaft

23.10.2014  
Peter B. Nefzger

1

Peter B. Nefzger  
Vorsteher der Steuerverwaltung BL



Finanz- und Kirchendirektion  
Kanton Basel-Landschaft

Steuerverwaltung

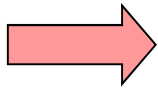
# Gesetzliche Grundlage

## § 52 Steuergesetz BL

<sup>1</sup> Der Ertrags- und Kapitalsteuer der juristischen Personen unterliegen

a. die Kapitalgesellschaften und die **Genossenschaften;**

b. ...



**Ordentliche Besteuerung von Wohnbau-  
genossenschaften (WBG)**



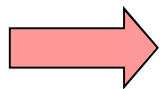
# Steuerbefreiung von WBG

**StGE BL Nr. 510 09 36 vom 20.11.2009**

**Steuerbefreiung der Genossenschaft, sofern ausschliesslich öffentliche oder gemeinnützige Zwecke verfolgt werden, d.h. wenn auf Dauer Opfer zugunsten der Allgemeinheit erbracht werden, indem stark vergünstigte Mieten verlangt werden.**

**Dabei darf es sich nicht um eine Selbsthilfe der Genosschafter handeln, wie dies in den meisten Fällen zutrifft, beispielsweise durch Verzinsung der Anteilscheine und/oder die Mieter sind zugleich auch Genosschafter.**

**Der aktuelle Mieterspiegel muss deshalb ausweisen, dass alle – oder zumindest die überwiegende Mehrheit der Mieter – nicht Genosschafter sind.**



**Steuerbefreiung nur in ganz seltenen Fällen**



# Grundsätze der Besteuerung

- **Ermittlung des steuerbaren Gewinns und Kapitals auf Basis des handelsrechtlichen Abschlusses**
- **Berücksichtigung steuerrechtlicher Vorschriften wie**
  - ↪ Steuerlich anerkannte Abschreibungssätze
  - ↪ Steuerliche anerkannte Rückstellungen für entstandene Verpflichtungen in noch unbestimmter Höhe oder unmittelbar drohende Verlustrisiken
  - ↪ Verlustvortrag aus 7 vorangegangenen Geschäftsjahren
  - ↪ etc.





## Abschreibungen auf dem Anlagevermögen geschäftlicher Betriebe<sup>1</sup>

Gültig für Geschäftsabschlüsse nach dem 1. Juli 2014

Abschreibungen

### 1. Rechtsgrundlagen

- §§ 30 und 55 Abs. 1 des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz)
- Art. 27 Abs. 2 Bst. a, 28 und 62 des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer (DBG)

### 2. Normalsätze in Prozenten des Buchwertes<sup>2</sup>

#### Wohnhäuser von Immobiliengesellschaften und Personalwohnhäuser

– auf Gebäuden allein <sup>3</sup> .....	2 %
– auf Gebäude und Land zusammen <sup>4</sup> .....	1,5 %

#### Geschäftshäuser, Büro- und Bankgebäude, Warenhäuser, Kinogebäude

– auf Gebäuden allein <sup>3</sup> .....	4 %
– auf Gebäude und Land zusammen <sup>4</sup> .....	3 %

#### Gebäude des Gastwirtschaftsgewerbes und der Hotellerie

– auf Gebäuden allein <sup>3</sup> .....	6 %
– auf Gebäude und Land zusammen <sup>4</sup> .....	4 %

#### Fabrikgebäude, Lagergebäude und gewerbliche Bauten (speziell Werkstatt- und Silogebäude)

– auf Gebäuden allein <sup>3</sup> .....	8 %
– auf Gebäude und Land zusammen <sup>4</sup> .....	7 %

Wird ein Gebäude für verschiedene geschäftliche Zwecke benötigt (z. B. Werkstatt und Büro), so sind die einzelnen Sätze angemessen zu berücksichtigen.





## Abschreibungen auf dem Anlagevermögen geschäftlicher Betriebe<sup>1</sup>

### 5. Besonderes Direktabschreibungsverfahren

- a) Direktabschreibungen sind möglich auf beweglichen Gegenständen des betrieblichen Anlagevermögens wie Mobiliar, Büromaschinen, Datenverarbeitungsanlagen (Hardware und Software), einfachen Apparaten sowie Werkstatteinrichtungen und Werkzeugen etc. mit einem relativ geringen Anschaffungswert.
- b) Direktabschreibungen sind nur möglich bei Anschaffungen bis zu einem maximalen Wert von CHF 5'000.00 pro Anlagegut. Solche Anschaffungen können entweder aktiviert und sogleich vollständig abgeschrieben oder direkt dem Aufwand belastet werden.
- c) Für bewegliches Anlagevermögen mit einem Anschaffungswert von mehr als CHF 5'000.00, für Liegenschaften und Grossanlagen sowie für Werte des finanziellen Anlagevermögens und immaterielle Werte ist das Direktabschreibungsverfahren nicht zulässig.
- d) Direktabschreibungen, wie sie in Buchstabe a) und b) beschrieben sind, können jederzeit vorgenommen werden, d.h. insbesondere auch dann, wenn auf den fraglichen Gegenständen bereits nach den Normalsätzen gemäss Ziffer 2 abgeschrieben worden ist.
- e) Die Anwendung des Direktabschreibungsverfahrens ist unabhängig von der Grösse des Unternehmens und ist sowohl bei der Staats- und Gemeindesteuer als auch bei der direkten Bundessteuer anwendbar.



# Rückstellungen (1)

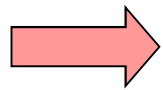
- **Prozessrückstellungen**
- **Steuern**
- **Haftpflichtverpflichtungen**
- **Verbindlichkeiten aus Arbeitsverhältnissen**
- **Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR) bis maximal zum Fünffachen eines Jahresbeitrags**
- **etc.**



# Rückstellungen (2)

## ➤ Rückstellungen für Grossreparaturen und Renovationen

- ↪ Geplante Renovationsprojekte der nächsten fünf Jahre
- ↪ Nachweis der Projekte



**Verteilung des Aufwands auf mehrere Jahre**





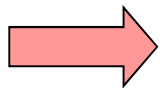
# Gewinnsteuerbelastung in BL

		<u>Minimum</u>	<u>Maximum</u>
➤ Direkte Bundessteuer		8,5 %	8,5 %
➤ Kantonale/kommunale Steuern			
↪ Staatssteuer bis 100'000 Gewinn	6 %		
↪ Staatssteuer für Gewinn > 100'000	12 %		
↪ Gemeindesteuer	2 – 5 %		
↪ Kirchensteuer	0,3 – 0,6 %	8,3 %	17,6 %
➤ Steuersatz auf dem Gewinn nach Steuern		16,8 %	26,1 %
➤ Steuersatz auf dem Gewinn vor Steuern		14,4 %	20,7 %



# Kapitalsteuerbelastung in BL

	<u>Minimum</u>	<u>Maximum</u>
➤ Direkte Bundessteuer	---	---
➤ Kantonale/kommunale Steuern		
↳ Staatssteuer	0,1 %	0,1 %
↳ Gemeindesteuer	0,175 %	0,275 %
↳ Kirchensteuer	0,005 %	0,005 %
➤ Steuersatz total	0,28 %	0,38 %



**Anrechnung der Kapitalsteuer an die Gewinnsteuer beim Staat**



# Muster WBG, Aesch – Steuerberechnung

- **Steuerbarer Gewinn**                      **80'000.00**
- **Steuerbares Kapital**                      **1'000'000.00**

Staats-, Gemeinde- und Kirchensteuern			
Gewinnsteuer Staat	80'000.00	6,000 %	4'800.00
Kapitalsteuer Staat	1'000'000.00	1,000 ‰	1'000.00
Anrechnung Kapitalsteuer			-1'000.00
<b>Total Staatssteuer</b>			<b>4'800.00</b>
Gewinnsteuer Gemeinde	80'000.00	4,900 %	3'920.00
Kapitalsteuer Gemeinde	1'000'000.00	0,275 %	2'750.00
Kirchensteuer	4'800.00	5,000 %	240.00
<b>Total Staats-, Gemeinde- und Kirchensteuer</b>			<b>11'710.00</b>
Direkte Bundessteuer			
Gewinnsteuer	80'000.00	8,500 %	<b>6'800.00</b>
<b>Total Steuerschuld</b>			<b>18'510.00</b>

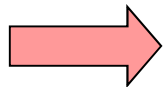
# Immobiliensteuern (1)

- **Grundstückgewinnsteuer bei Liegenschaftsverkäufen**
  - ↪ Steuersatz von 3 bis 25 % (ab CHF 120'000)
  - ↪ Indexierung der Gestehungskosten
  - ↪ Verrechnung mit Betriebsverlusten



# Immobiliensteuern (2)

- **Handänderungssteuer bei Liegenschaftstransaktionen**
  - ↪ Je 1,25 % für Veräusserer und Erwerber



**Steuerbefreiung bei Verkauf an WBG, sofern das erworbene Grundstück innert zweier Jahre gemeinnützigem sozialem Wohnungsbau zugeführt wird.**



?

?

?

?

?

?

?