

# Steuerkommentar

zur Weisung des kantonalen Steueramtes zur steuerlichen  
Behandlung von Rückstellungen für Grossreparaturen  
(Erneuerungsfonds) und Abschreibungen bei Liegenschaften  
des Geschäftsvermögens vom 20. Juni 2005

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorbemerkung	1
Grundsätze	2
Erneuerungsfonds	2
Abschreibungen	5
Rückstellungsmöglichkeiten	6
Rücklagen	6

Januar 2006

Mit freundlicher Unterstützung von



## 1. Vorbemerkung

Gültig für das Steuerjahr 2005 wurde bereits 2004 vom SVW mit dem Steueramt des Kantons Zürich eine neue Weisung zur steuerlichen Behandlung der Abschreibungen und Rückstellungen ausgehandelt. Diese wurde am 20. Juni 2005 nach Genehmigung der neuen Verordnung zur Wohnbauförderung durch den Regierungsrat in Kraft gesetzt.

Die wichtigste Neuerung betrifft den Erneuerungsfonds, der neu mit einem Betrag von 1% des Gebäudeversicherungswerts pro Jahr und ohne besonderen Nachweis nicht mehr bis zur Limite von 10%, sondern neu bis 15% des Gebäudeversicherungswertes geöffnet werden kann. Zudem konnte das Prozedere bei Ersatzneubauten eindeutig geklärt werden.

Die Gespräche mit dem Steueramt aber auch mit verschiedensten Baugenossenschaften zeigten, dass es sinnvoll ist, zu dieser Weisung einen Kommentar im Sinne von Erläuterungen zu verfassen, um besonders auch kleineren Wohnbaugenossenschaften die Anwendung und Folgen klarzumachen und die Begriffe zu klären.

Der SVW beauftragte in der Folge die BDO Visura, Zürich mit der Ausarbeitung dieses Kommentars. Dies wurde durch Herrn Dr. Claudio Giger übernommen. Eine Arbeitsgruppe bestehend aus Othmar Räbsamen, ASIG, Rolf Obrecht, FGZ und Peter Schmid, SVW Zürich und ABZ übernahmen die redaktionelle und fachliche Begleitung und gaben Inputs für diesen Kommentar.

Es gibt derzeit noch keine Erfahrungen mit dieser neuen Weisung. Es wurde aber versucht, die bisherigen Erfahrungen - so weit uns bekannt - in diesen Kommentar einfließen zu lassen. Es ist geplant, dass auch künftige Entscheide darin einfließen und der Kommentar so regelmässig der Praxis angepasst werden soll.

Der SVW Zürich und die an diesem Kommentar Beteiligten machen darauf aufmerksam, dass diesem Kommentar keine rechtliche Verbindlichkeit zukommt, und dass aus seinen Inhalten keine Haftungsansprüche abgeleitet werden können.

Die Weisung hat als Verwaltungsanordnung keinen Gesetzesrang und steht einer gerichtlichen Überprüfung offen. Sie dient einzig der Vereinfachung des Verwaltungsverfahrens. Steuerentscheide sind zudem wie in allen rechtlichen Fragen in einem gewissen Mass Ermessensentscheide. Es ist darum sehr wichtig, dass der SVW Zürich bei umstrittenen Entscheiden informiert wird. Sollten sich daraus generelle Fragen ergeben, können diese dann wieder mit dem Steueramt diskutiert oder aber allenfalls in einem Musterprozess geklärt werden.

Seitens des SVW Zürich besteht eine Anlaufstelle für Fragen der Mitglieder. Diese Aufgabe wird durch Herrn Rolf Obrecht ([rolf.obrecht@fgzzh.ch](mailto:rolf.obrecht@fgzzh.ch)) von der Familienheimgenossenschaft wahrgenommen.

Wir machen unsere Mitglieder zudem auf das Netzwerk Steuern des SVW Zürich aufmerksam. Es ist geplant, einmal pro Jahr die Wohnbaugenossenschaften zu einem Austausch über Steuerfragen einzuladen. Falls Sie an diesem Austausch Interesse haben, melden Sie dies bitte unserem Sekretariat ([info@svw-zh.ch](mailto:info@svw-zh.ch))

Zum Schluss gebührt der BDO Visura, der ABZ, ASIG und FGZ der Dank für die Übernahme der Kosten für die Erstellung dieses Kommentars.

## 2. Grundsätze

Für die Steuerbehörde ist es wichtig, die verschiedenen Berechnungen und Deklarationen nachvollziehen zu können. Aus diesem Grund müssen diese Nachweise schriftlich, aktuell und sinnvoll sein. Tabellen mit Berechnungen zu Abschreibungen sowie eine Übersicht über die versteuerten stillen Reserven sind unabdingbar.

Solange sich die Einlagen in den Erneuerungsfonds sowie die Abschreibungen innerhalb der unter Kapitel 3 und 4 aufgeführten Limiten bewegen, sind keine besonderen Nachweise verlangt. Werden die Limiten überschritten, ist die geschäftsmässige Begründetheit anhand von Aufzeichnungen zu dokumentieren. Bei wesentlichen Fragen empfiehlt sich eine vorgängige Kontaktaufnahme mit dem Steuerkommissär.

Für allfällige schriftliche Anfragen müssen die Unterlagen vollständig (mit allen notwendigen Beilagen wie z. B. Berechnungstabellen, Listen, Beschlüssen der zuständigen Organe, Kostenvoranschlägen etc.), transparent und korrekt sein. Eine schriftliche Antwort ist anzustreben, damit keine Missverständnisse oder Rechtsunsicherheiten entstehen.

Wird eine Anfrage an das Steueramt negativ beantwortet, besteht keine Möglichkeit mehr, die Auskunft anzufechten. Erst nach erfolgter Steuereinschätzung kann der Rechtsmittelweg beschritten werden.

## 3. Erneuerungsfonds (EF)

Gemäss Verwaltungsgericht des Kanton Zürichs handelt es sich beim EF bis zu einem gewissen Grad um eine Pauschalrückstellung für eine Bandbreite von Kostenrisiken, sog. Grossreparaturen. Über den EF werden wert-erhaltende Aufwendungen und Grossreparaturen / Renovationen gebucht.

### 3.1 Grossreparaturen und Renovationen

Laut allgemeiner Definition gehören Auslagen, welche regelmässig jedes Jahr oder innert weniger Jahre anfallen, zum gewöhnlichen Unterhalt. Grossreparaturen hingegen sind umfassende Erneuerungsarbeiten oder Investitionen, welche naturgemäss nur in längeren Zeitabschnitten anfallen und wo Gewissheit besteht oder nach den Umständen doch als sicher anzunehmen ist, dass der Steuerpflichtige die Reparaturen auch tatsächlich vornehmen lässt. Zudem verursachen sie jeweils grössere Kosten, womit betraglich kleinere Positionen zum Vornherein ausscheiden. Davon zu unterscheiden sind die wertvermehrenden Aufwendungen, welche die Beschaffenheit eines Grundstückes dauernd verbessern, d. h. die Schaffung neuer Werte und nicht die Erhaltung bisheriger Werte zum Gegenstand haben. Wertvermehrnde Aufwendungen sind als Anlagekosten zu aktivieren.

Naturgemäss kann es für Instandsetzungsmassnahmen keine betragsmässigen Limiten geben. Indizien sind u. a. die Höhe der Ausgaben (je höher der Betrag, desto eher gelten die Arbeiten als Instandsetzungsarbeiten). Aufwendungen, die bloss einzelne Teile einer Siedlung betreffen, sind in der Regel Unterhalt (z. B. Malerarbeiten in einer Wohnung). Ist hingegen die gesamte Siedlung betroffen, liegt eine Erneuerung vor, die über den EF zu buchen ist (z. B. Fassadenrenovation).

Diese vage Definition schafft neben Unsicherheiten auch Spielraum für die Wohnbaugenossenschaften. Bei "grossem" Unterhalt muss allenfalls eine Vorabklärung mit dem Steueramt vorgenommen werden.

Beispiele: Die Beschaffung von Velounterständen als Neuanschaffung (wertvermehrend), der Ersatz von Kochherden in einer gesamten Siedlung (dem EF zu belasten), die Ersetzung einer Frischwasserleitung (hohe Kosten, nur in längeren Zeitabständen zu ersetzen; dem EF zu belasten), die Sanierung der Garagenboxen in einer Siedlung (dem EF zu belasten), der Ersatz der Liftsteuerung (Betrag CHF 4'000, aufgrund des niedrigen Betrages; Unterhalt).

### 3.2 Globaler Fonds oder Fonds pro Siedlung / Etappe

Grundsätzlich können diese Fonds entweder pro einzelne Siedlung oder global (über sämtliche Siedlungen) geführt werden.

Das Steueramt zieht Fonds pro einzelne Siedlung vor. Allerdings besteht keine Möglichkeit, den Steuerpflichtigen einem Zwang zu unterwerfen. Der Vorteil des Globalfonds für die Genossenschaft besteht darin, dass eine Zuweisung nicht nur für eine konkrete Siedlung, sondern innerhalb der gesamten Siedlungen frei vorgenommen werden kann. Theoretisch kann somit der Fonds für eine einzelne Siedlung negativ sein, während der Fonds über die gesamten Siedlungen (Globalfonds) positiv bleibt. Nachteilig wirkt sich aus, dass Zuweisungen über 1 % bzw. über 15 % erst möglich sind, wenn der Bestand des Gesamtfonds für die Deckung der Instandsetzung nicht mehr ausreicht. Dies dürfte kaum je der Fall sein.

Bei Baurechtsverträgen mit der Stadt Zürich ist es heute üblich, dass die Führung eines auf die Siedlung ausgedehnten Fonds vorgeschrieben ist.

Für den subventionierten Wohnungsbau wird in der Verordnung des Kantons Zürich vom 1. Juni 2005 (§ 23) festgehalten, dass der EF für jedes Subventionsgeschäft gesondert ausgewiesen werden müsse. Es könnte deshalb

sein, dass das Steueramt für diese Siedlungen einen siedlungsspezifischen Fonds verlangt. Der Erneuerungsfonds der übrigen Siedlungen könnte jedoch immer noch pauschal ausgewiesen werden.

### 3.3 Einlagen

- a) In der Regel Ohne besonderen Nachweis können jährlich Rückstellungen von maximal 1 % der am Ende des Geschäftsjahres gültigen Gebäudeversicherungssumme (GVS) der jeweiligen Siedlung gebildet werden. Der Rückstellungsbestand der jeweiligen Siedlung darf 15 % der GVS nicht übersteigen.
- b) Bei Mehrbedarf Werden diese Limiten überschritten, wird der überschüssende Teil als Gewinn und Kapital besteuert, es sei denn, der Steuerpflichtige weise in gehöriger Form nach, dass höhere Rückstellungen geschäftsmässig begründet sind. Gehörige Form bedeutet, dass ein Beschluss der zuständigen Organe sowie ein nachgewiesener Kostenvoranschlag der vorzunehmenden Erneuerung vorliegen. Zusätzlich müssen die wertvermehrenden Kosten geschätzt werden.

Darüber hinaus muss nachgewiesen werden, dass der EF nicht ausreicht und ins Minus abzugleiten droht. Dieser Nachweis kann in der Regel erst kurz vor den Instandsetzungsarbeiten erbracht werden. Weiter bedingt eine derartige Zuweisung, dass der Fonds pro Siedlung geführt werden muss.

Dies bedeutet einerseits, dass 1% oder die 15% überschreitende Einlagen in der Regel erst kurz vor den Instandsetzungsarbeiten dem EF zugewiesen werden können und andererseits, dass der Fonds dann pro Siedlung geführt werden muss.

### 3.4 Folgen bei zu hohen Zuweisungen an den EF

Grundsätzlich führen zu hohe Zuweisungen an den EF zu einer Aufrechnung im Reingewinn sowie im Kapital. Dies führt zu versteuerten stillen Reserven, welche bei Entnahmen aus dem EF zwar im Reingewinn der Handelsbilanz ausgewiesen werden, aber nicht mehr versteuert werden müssen.

Beispiel:

#### 1. Zuweisung an den EF der Siedlung 1 im Jahr 1

	Zuweisung (Annahme)		CHF 200'000
	davon steuerlich nicht akzeptiert		CHF 100'000
<u>Folgen:</u>	Reingewinn Handelsbilanz (Jahr 1)		CHF 250'000
	Reingewinn Steuerbilanz	+CHF 100'000	CHF 350'000 (=zu versteuern)

#### 2. Entnahme aus dem EF für eine Grossrenovation der Siedlung 1 im Jahr 1 + x

	Entnahme		CHF 100'000
	davon bereits versteuert im Jahr 1		CHF 100'000
<u>Folgen:</u>	Reingewinn Handelsbilanz (Jahr 1 + x)		CHF 250'000
	Reingewinn Steuerbilanz	-CHF 100'000	CHF 150'000 (=zu versteuern)

Wie obigem Beispiel zu entnehmen ist, wird über die gesamten Bewegungen nicht zu viel Reingewinn versteuert. Es findet lediglich eine zeitliche Verschiebung der Besteuerung statt. Die im Jahr 1 versteuerten CHF 100'000 wurden im Jahr 1 + x dafür nicht versteuert.

Der Nachweis der Veränderung der versteuerten nicht anerkannten Rückstellungen ist der Steuererklärung beizulegen. Die Auflösung versteuerter stiller Reserven (Auflösung von versteuerten Rückstellungen) ist vom steuerbaren Reingewinn in der Steuererklärung unter der Rubrik "Abzüge" in Abzug zu bringen. Derselbe Abzug ist beim steuerbaren Eigenkapital vorzunehmen. Es besteht keine „Verjährungsfrist“ für den Anspruch der Verrechnung von versteuerten Einlagen.

### 3.5 Entnahmen / Entnahmepflichten

Kosten, welche über den EF ausgeglichen werden, dürfen ausschliesslich für werterhaltende Aufwendungen verwendet werden. Werterhaltend heisst, den bestehenden Zustand erneuern, aber nicht zusätzlichen Wert schaffen (vgl. Ziff. 3.1).

Werden die Rückstellungen nicht für EF begründende Aufwendungen verwendet, ist der entsprechende Teil als Gewinn und als Kapital zu besteuern (z. B. laufende Unterhaltskosten oder artfremde nicht mit der Werterhaltung in Zusammenhang stehende Aufwendungen).

### 3.6 Mehrentnahmen als Bestand (negativer Saldo)

Grundsätzlich kann ein EF keinen negativen Saldo ausweisen, denn dies würde einer Aktivierung entsprechen. Führt eine Genossenschaft den Fonds global, kann dieser nie negativ sein.

Weist eine Genossenschaft den Fonds global aus, kann dieser Fonds jedoch auf die einzelne Siedlung heruntergebrochen theoretisch für eine Siedlung negativ werden, solange der Saldo über die gesamten Siedlungen positiv bleibt. Hier besteht für Wohnbaugenossenschaften ein gewisser Spielraum.

### 3.7 Auflösung bei Ersatzneubauten, Verrechenbarkeit

Besteht die Absicht, ein Gebäude abzurechnen, und steht fest, dass es mit den ordentlichen Abschreibungen bis zum Abbruchzeitpunkt nicht vollständig abgeschrieben sein wird, kann das Manko als Rückstellung geltend gemacht werden. Das Manko reduziert sich um den Bestand des EF. Wird der EF als Globalfonds geführt, dürfte eine derartige Rückstellung nicht möglich sein, da der Bestand im Globalfonds in der Regel höher ist als das Manko.

Die danach noch notwendige Rückstellung ist auf Grund der verbleibenden Nutzungsdauer linear auf die entsprechenden Geschäftsjahre zu verteilen. Der EF darf in diesem Fall nicht mehr weiter erhöht werden. Im Zeitpunkt des Abbruchs sind die Rückstellung für Rückbauten und der entsprechende EF vollständig aufzulösen.

Die Absicht, ein Gebäude abzurechnen, muss mittels Beschluss der zuständigen Organe und Dokumentierung der ersten Planungsarbeiten (Machbarkeitsstudien, baurechtliche Abklärungen über Zulässigkeit eines Abbruchs etc.) nachgewiesen werden. Wird in der Folge auf den Abbruch verzichtet, ist die Rückstellung für Rückbauten vollständig aufzulösen. Um Aufrechnungen zu vermeiden, sollte die Planung mit Einbezug der Abschreibungen und dem EF erfolgen.

#### Beispiel für die ausserordentliche Wertberichtigung (aufgrund Rückbauentscheid)

**Ausgangslage:** Im Jahr 2006 wird entschieden, dass im Jahr 2008 eine Siedlung abgebrochen wird. Der aktuelle Buchwert (Anlagewert abzüglich bereits vorgenommener Abschreibungen) beträgt CHF 500'000. Der Erneuerungsfonds ist mit CHF 200'000 geäufnet. Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode (Satz 1 % vom Gebäudeanschaffungswert) vorgenommen. Der Anlagewert des Gebäudes beträgt CHF 1'000'000; der Wert des Bodens beträgt CHF 200'000.

Berechnung:

Text	Betrag	Saldo
Aktueller Buchwert	500'000.00	
abzüglich Erneuerungsfonds	-200'000.00	
<b>Total 1</b>	<b>300'000.00</b>	<b>300'000.00</b>
abzüglich ordentliche Abschreibung 2006 (1'000'000 * 1 %)	-10'000.00	
abzüglich ordentliche Abschreibung 2007	-10'000.00	
abzüglich ordentliche Abschreibung 2008	-10'000.00	
<b>Total 2</b>	<b>-30'000.00</b>	<b>-30'000.00</b>
ausserordentliches Rückstellungspotential (Manko)	270'000.00	270'000.00
mögliche Rückstellung pro 2006 (CHF 270'000 / 3 Jahre)	90'000.00	
mögliche Rückstellung pro 2007 (CHF 270'000 / 3 Jahre)	90'000.00	
mögliche Rückstellung pro 2008 (CHF 270'000 / 3 Jahre)	90'000.00	
<b>Total 3 Jahre</b>	<b>270'000.00</b>	<b>-270'000.00</b>
<b>Schlussbuchwert der Liegenschaft</b>		<b>0.00</b>

Zeigt sich in der Planung, dass bei einzeln geführten Erneuerungsfonds bei Abbruch der Liegenschaft der Saldo des Erneuerungsfonds höher ist als der noch abzuschreibende Betrag, muss geprüft werden, ob noch Abschreibungen und Zuweisungen in den Erneuerungsfonds getätigt werden sollen, da der verbleibende Erneuerungsfonds bei Abbruch aufgerechnet wird. In diesem Falle ist zu prüfen, ob in diesem Jahr ein anderer zusätzlicher Bedarf für Erneuerungen oder a.o. Abschreibungen besteht oder geschaffen werden kann (Renovationsplanung). Dabei ist es wichtig, dass die Auflösung der Rückstellungen auch in der Handelsbilanz vorgenommen werden.

## 4. Abschreibungen

Die Abschreibungspolitik dient auch bei Wohnbaugenossenschaften der Absicherung von Wertverlusten, welche sich zwangsläufig mit der Zeit ergeben. Voraussetzung dafür ist eine langfristige Strategie wie auch eine Mehrjahresplanung (5 - 10 Jahre).

Siedlungen im Baurecht werden nach Massgabe der Baurechtsverträge behandelt. Genauere Ausführungen dazu finden Sie unter 4.4 "Abschreibungen bei Baurechtsverträgen".

Die ohne besonderen Nachweis zulässigen Abschreibungen richten sich nach dem Merkblatt A 1995 der eidgenössischen Steuerverwaltung betreffend Abschreibungen auf dem Anlagevermögen geschäftlicher Betriebe. Bei den Abschreibungsmethoden nach diesem Merkblatt gelten die **Gestehungskosten des Landes als unterste Abschreibungsgrenze**. An der einmal gewählten Abschreibungsmethode ist festzuhalten.

Viele Wohnbaugenossenschaften unterstehen mit Bezug auf die Abschreibungen nebst den steuerlichen Maximalsätzen auch den Minimalabschreibungsvorschriften von städtischen und kantonalen Reglementen und Verordnungen über die Wohnbauförderung.

Zudem sind – gemäss Handelsrecht – Abschreibungen vorzunehmen, wenn der Marktwert der Siedlung unter den Buchwert sinkt (z. B. schlechte Vermietbarkeit, ausserordentliche Einflüsse etc.).

### 4.1 Lineare Abschreibung (Regel)

#### Normalsätze in Prozenten des Anschaffungswerts

- |  |        |
|--|--------|
| ▪ Wohnhäuser von Immobiliengesellschaften und Personalwohnhäuser auf Gebäuden und Land zusammen: | 0.75 % |
| Voraussetzungen:   |        |
| - Gebäude und Land erscheinen in einer einzigen Bilanzposition                                   |        |
| - nur Abschreibungen bis auf den Anschaffungswert des Landes sind möglich                        |        |
| ▪ auf Gebäuden alleine:  | 1.00 % |
| Voraussetzungen:   |        |
| - Gestehungskosten Gebäude sind separat aktiviert  |        |
| - keine Abschreibung auf dem Landwert  |        |

### 4.2 Empfehlungen

Abschreibungen können vom Wert exklusive oder inklusive Land getätigt werden. Je tiefer der Landwert desto eher ist eine Abschreibung auf dem Gebäude alleine (1 %) in Betracht zu ziehen, während hohe Landwerte (betrifft z. B. neuere Wohnbaugenossenschaften oder neu erworbene Landparzellen) eher für eine Abschreibung inkl. Land (0.75 %) sprechen. Allerdings sind viele in der Zukunft liegende Faktoren zu prüfen. Hierzu wird empfohlen, die gewählte sowie die mögliche alternative Abschreibungsmethode über den gesamten Abschreibungszeitraum miteinander zu vergleichen und dabei zu berücksichtigen, ob in den nächsten Jahren eine bezüglich des Bilanzvolumens substantielle Neubautätigkeit vorgesehen ist.

### 4.3 Möglichkeit des Wechsels in der Steuerperiode 2005

Weil die "Weisung des kantonalen Steueramtes zur steuerlichen Behandlung von Rückstellungen für Grossreparaturen (Erneuerungsfonds) und Abschreibungen bei Liegenschaften des Geschäftsvermögens" per 1. Januar 2005 revidiert wurde, kann die Abschreibungsmethode in der Steuerperiode 2005, d. h. mit dem Abschluss per 31. Dezember 2005, gewechselt werden.

### 4.4 Abschreibungen bei Baurechtsverträgen

Bei Baurechtsverträgen müssen die Abschreibungen gesondert betrachtet werden. Die Abschreibung richtet sich gemäss Weisung nach den Bestimmungen des Baurechtsvertrages, wenn die ordentliche Heimfallentschädigung quantitativ bereits im Voraus bestimmbar ist. Die Heimfallentschädigung wird berechnet, in dem vom Anschaffungswert die geschätzte Entschädigung bei Heimfall abgezogen wird. Diese Differenz stellt die notwendige Äufnung des Heimfallkontos dar. Um den jährlichen Betrag für die Äufnung zu berechnen, wird die erwähnte Differenz mit der Laufzeit des Baurechts (in Jahren) geteilt. Dieser Betrag wird genutzt, um den Heimfallfond zu äufnen.

Ist die ordentliche Heimfallentschädigung quantitativ nicht im Voraus bestimmbar, muss mit plausiblen Schätzungen gearbeitet werden. Die Weisung verlangt weiter, dass die einmal gewählte Abschreibungsmethode beibehalten wird, wobei auch diese analog Ziff. 4.3 in der Steuerperiode 2005 gewechselt werden kann.

Werden Baurechtsverträge zum Teil auch rückwirkend geändert (ein nicht unübliches Vorgehen und derzeit in der Stadt Zürich der Fall), kann es sein, dass ein geäufnetes Amortisationskonto zu hoch ist. Die Steuerverwaltung

verlangt in diesem Fall keine Auflösung des überschüssenden Teils des Kontos, gestattet aber eine weitere Alimentierung des Amortisationskontos erst wieder, wenn nach den neuen Verträgen dies wieder gefordert ist.

## 5. Rückstellungsmöglichkeiten

Neben den bereits erwähnten Rückstellungen für Grossreparaturen kann die Bildung zusätzlicher steuerlich zulässiger Rückstellungen erfolgen. Diese Rückstellungen werden zu Lasten der Erfolgsrechnung verbucht und schmälern den steuerbaren Gewinn. Rückstellungen haben provisorischen Charakter und sind nur solange geschäftsmässig begründet, wie die Verlustgefahr, die sie abdecken sollen, noch besteht. Sie müssen jährlich den veränderten Verhältnissen angepasst werden. Auch dürfen Rückstellungen, die aus Gründen notwendig sind, die bereits in einer vorhergehenden Periode verursacht wurden, im Steuerrecht nachgeholt werden, sofern die Nachholung handelsrechtlich zwingend ist. Dem Steuerplaner eröffnet sich damit die Möglichkeit, Rückstellungsaufwand zeitlich nachzuverlagern.

Gemäss Steuergesetz gelten als Rückstellungen:

- a) im Geschäftsjahr bestehende Verpflichtungen, deren Höhe noch unbestimmt ist,
- b) Verlustrisiken, die mit Aktiven des Umlaufvermögens, insbesondere Debitoren, verbunden sind,
- c) andere unmittelbar drohende Verlustrisiken, die im Geschäftsjahr bestehen.

Rückstellungen für rechtliche Verpflichtungen gegenüber Dritten sind insbesondere Rückstellungen für Prozesse, Gewährungsansprüche, Steuern (soweit sie noch nicht definitiv veranlagt sind), ungewisse Verbindlichkeiten aus Arbeitsverhältnissen (Abgangsentschädigungen u. ä.), rechtliche Verpflichtungen zur Beseitigung von Abfällen, sog. Altlasten-Sanierung, sowie Haftpflicht und andere Entschädigungsleistungen (i.d.R. unsichere Forderungen wegen Verletzung fremder Rechte).

Nicht zu vergessen sind die Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR), in welche zusätzliche Einlagen getätigt werden können. Diese Zuschüsse dürfen, einmal der AGBR zugewendet, ausschliesslich zweckgemäss verwendet werden (z. B. als patronale Einlagen in die berufliche Vorsorgeeinrichtung o. ä.). Diese AGBR dürfen max. das Fünffache eines Jahresbeitrages an die Personalvorsorge des Arbeitgebers erreichen (Kanton Zürich).

Rückstellungen sind ebenfalls möglich für drohende Verluste auf dem Umlaufvermögen (Wertberichtigungen / Delkrede).

Für Wohnbaugenossenschaften bestehen insgesamt wenige Möglichkeiten, durch Rückstellungen und Rücklagen Steuerplanung zu betreiben. So werden z.B. Rückstellungen für Mietzinsausfallrisiken, soziale Zwecke, Solifonds und dergleichen in der Regel nicht akzeptiert.

Eine zusätzliche Möglichkeit, die Steuerbelastung zu optimieren, besteht zudem in der Gestaltung der Rechnungsabgrenzung. Für Kreditoren, welche unregelmässig gestellt werden, können mit dem Jahresabschluss Abgrenzungen im Rahmen des üblichen Aufwandes vorgenommen werden.

## 6. Rücklagen

Es besteht die Möglichkeit, handelsrechtliche Rückstellungen nach dem Grundsatz der Bilanzvorsicht zu bilden. Erfüllen diese Rückstellungen die Voraussetzungen an eine steuerrechtliche Rückstellung nicht, da sie geschäftsmässig nicht begründet sind (z.B. Rückstellungen für künftige Anschaffungen), kann sowohl der Steuerkommissär als auch der Steuerpflichtige (in der Steuererklärung) eine entsprechende Aufrechnung vornehmen. Die handelsrechtliche Rückstellung wird steuerrechtlich zu einer sogenannten Rücklage. Rücklagen stellen aus der Steueroptik gesehen Eigenkapital dar. Das handelsrechtliche Ergebnis wird durch die Aufrechnung nicht verändert (siehe auch 3.4)