BLOG

MATTIG SUTER & PARTNER

info@mattig.ch
www.mattig.swiss



Philipp Schmidig
dipl. Steuerexperte,
Fachmann im Finanz- und Rechnungswesen
mit eidg. Fachausweis
E-MAIL: philipp.schmidig@mattig.ch

Abschreibung auf Immobilien



Der Wertverminderung auf Anlagegütern des Geschäftsvermögens wird steuerlich mittels Abschreibungen Rechnung getragen. Dies gilt auch für Immobilien, wobei hier spezielle Aspekte zu beachten sind.

Grundsätze

Mittels Abschreibungen wird der Aufwand der Wertverminderung von Vermögensgegenständen des Geschäftsvermögens erfasst und entsprechend der Nutzungsdauer auf die Jahre der Nutzung periodengerecht verteilt.
In der Praxis werden lineare (gleichmässige Verteilung über die Nutzungsdauer) oder degressive (prozentuale Abschreibung vom Restbuchwert) Methoden anerkannt, wobei die Abschreibungsart grundsätzlich beibehalten werden sollte (Vorbehalt der Planmässigkeit). Die historischen Gestehungskosten des Landes bilden in der Regel die Untergrenze bei den Abschreibungen auf Immobilien (Land und Gebäude). Aufgrund der Bodenpreisentwicklung in den letzten 40 Jahren konnte gerne einmal vergessen werden, dass ein Gebäude einer stetigen Wertverminderung unterliegt. Wird heute ein Bauobjekt aus den 40er Jahren betrachtet, zeigt sich schnell, dass die verbleibende Nutzungsdauer nicht mehr hoch sein kann. Schon bald wird sich ein Abbruch des Gebäudes bzw. ein Neubau aufdrängen. Auch heute erstellte Gebäude haben keine unbegrenzte Lebensdauer.
Abschreibungen sind aus steuersystematischen Gründen jedoch nur auf Geschäfts-, nicht aber auf Privatvermögen möglich.

Pauschalansätze

Die meisten Kantone erlauben die Vornahme von Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftshäuser im Rahmen der von der Eidgenössischen Steuerverwaltung publizierten Normalsätze. Diese betragen (in % vom Restbuchwert):

Pauschalansätze	auf Gebäude	auf Gebäude und Land
Wohnhäuser von Immobiliengesellschaften	2%	1,5 %
Geschäftshäuser, Bürogebäude etc.	4%	3%
Gastwirtschaft, Hotellerie	6%	4%
Fabrik-, Lager- und gewerbliche Bauten	8%	7%

Für lineare Abschreibungen auf dem Anschaffungswert werden die genannten Sätze um die Hälfte reduziert. Einzelne Kantone sehen Untergrenzen vor, die sich an den kantonalen Steuerwerten orientieren. Bei ausserordentlichen Ereignissen sind auch Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen auf dem Landwert denkbar (Altlastenproblematiken, Auszonungen etc.).

Abbruch von Geschäftsliegenschaften

Speziell ist die Ausgangslage dann, wenn ein Gebäude des Geschäftsvermögens abgebrochen wird, der steuerliche Buchwert aber noch nicht genügend, d.h. auf den historischen Landkaufpreis, abgeschrieben werden konnte. Bei der Grundstückgewinnsteuer werden die historischen Anlagekosten des abgebrochenen Gebäudes bei einer späteren (Teil-)Veräusserung nicht mehr zum Abzug zugelassen (so genanntes „Kongruenzprinzip“). Mit dem Abbruch des Gebäudes „verschwinden“ also auch die Anlagekosten für die Grundstückgewinnsteuer. Falls die Immobilie aber im Geschäftsvermögen gehalten wurde, steht noch die Abschreibung des Restbuchwerts offen. Diese Abschreibung kann zunächst mit betrieblichen Gewinnen, dann aber als Betriebsverlust auch im Rahmen eines Revisionsverfahrens bei der Grundstückgewinnsteuer in den meisten (monistischen) Kantonen angerechnet werden.

Tags: Steuerberatung, Geschäftsvermögen, Abschreibung, Immobilien, Liegenschaften