

NEUERUNGEN

Neue Begriffe in der landwirtschaftlichen Buchhaltung

Das neue Rechnungslegungsrecht macht auch vor der Landwirtschaft nicht Halt. Änderungen im Kontenrahmen lassen neue Erfolgsbegriffe und eine Annäherung an das übrige Gewerbe zu.



Das am 1.1.2015 nach zweijähriger Übergangsfrist definitiv in Kraft getretene neue Rechnungslegungsrecht unterscheidet nicht mehr nach der Rechtsform eines Betriebes, sondern nach dessen Grösse. Viele Landwirtschaftsbetriebe werden die unterste Schwelle nicht erreichen. Trotzdem ist man sich einig, dass eine einheitliche Anwendung der Neuerungen im landwirtschaftlichen Rechnungswesen sinnvoll und unabdingbar ist.

Vor allem Kreditgeber und die Steuerverwaltung, aber auch die Betriebsleiter und letztlich die Treuhänder selber begrünnen es, wenn die Vergleichbarkeit nicht nur in der Branche gewährleistet ist. Eine Umstellungsphase indes ist nie bequem und bis die neuen Begriffe «sitzen» vergeht etwas Zeit.

Als erster Schritt der Umstellung wurde der Kontenrahmen KMU Landwirtschaft angepasst und unter diesem Begriff von AGRO-TWIN AG unter anderem im Internet publiziert. Die wichtigsten Änderungen betreffen die privaten Geldflüsse, die Darstellung der privaten Bezüge und Einlagen sowie die Darstellung des Erfolges aus Liegenschaften und Nebengeschäften. Letzteres ist besonders wichtig.

Nach neuem Rechnungslegungsrecht bzw. Kontenrahmen werden selbständige nichtlandwirtschaftliche Tätigkeiten mit der Optik der Gesamtfirma dargestellt, was im Finanzabschluss eine umfassendere Beurteilung des ganzen Unternehmens ermöglicht. Die allenfalls parallel geführte Kostenträgerrechnung mit Vergleichszahlen ermöglicht eine branchenorientierte Betrachtung.

Im zweiten Schritt der Umstellung wurde die Terminologie angepasst. So wurde zum Beispiel neu der Begriff **Betriebliches Ergebnis (EBT)** eingeführt, der alle betrieblichen Erträge und Aufwände enthält, nicht aber den Erfolg von Nebenbetrieben und Liegenschaften. Somit wird dank der neuen Rechnungslegung das Ergebnis Landwirtschaft nicht mehr durch die Liegenschaften beeinflusst, was die Vergleichbarkeit bereits auf dieser Stufe erhöht.

Obwohl es nicht einfach ist, Gewohntes zu verlassen, sind wir überzeugt, unseren Kunden dank dem neuen Kontenrahmen eine verbesserte Dienstleistung bieten zu können.

4533 Riedholz
P.P.

INHALT

Neue Begriffe in der landwirtschaftlichen Buchhaltung	Seite 1
Wer haftet bei einem Mangel?	Seite 2
Was vor dem Ende des selbständigen Erwerbes zu beachten ist	Seite 3
Das Hofbergli	Seite 4
Mit Gelassenheit zur Steuerlichen Buchprüfung	Seite 5
Betriebsführung	Seite 6
Umnutzung von leerstehenden landwirtschaftlichen Gebäuden	Seite 7
Aktuelles	Seite 8

Agro Treuhand
Solothurn-Baselland
Höhenstrasse 19
4533 Riedholz
Telefon 032 627 99 66
info@atsobl.ch
www.atsobl.ch
Buchhaltung
PC-Lösungen
Steuern
Unternehmensberatung



Wer haftet bei einem Mangel?

Häufige Rechtsfragen drehen sich um die Haftung bei Mängeln. Wer ist verantwortlich, wenn etwas nicht oder nur schlecht funktioniert? Gerade in der Landwirtschaft sind solche Gewährleistungsprobleme äusserst vielseitig.

Für verschiedene Verträge gelten verschiedene Rüge- und Gewährleistungsfristen. Dabei gibt es einige Grundsätze, die man beim Abschluss von Verträgen beachten sollte. Wir empfehlen, Verträge schriftlich abzuschliessen. Insbesondere dann, wenn grössere Summen investiert werden. Schliesst man einen Vertrag mit einem Unternehmen, lohnt es sich, den Vertragsentwurf von einem Juristen prüfen zu lassen. Die Unternehmen gestalten die Verträge meist in ihrem Sinne und vieles steht dabei oft nur im Kleingedruckten.

Die Gewährleistungsfristen sind je nach Vertragsart unterschiedlich. Bei einem Werkvertrag (z.B. Bauwerk) haftet der Unternehmer für allfällige Mängel für zwei (bewegliche Werke) bzw. fünf (unbewegliche Werke) Jahre. Beim Kaufvertrag sind es zwei Jahre. Zu beachten ist aber, dass die Gewährleistung vertraglich abgeändert und sogar gänzlich ausgeschlossen werden kann. Insbesondere beim Kauf von gebrauchten Fahrzeugen ist dies üblich («ab Platz», «ohne Garantie»). In solchen Fällen ist es umso wichtiger, das Fahrzeug vor Abschluss des Vertrags genau zu prüfen. Tritt der Mangel nach Abschluss des Vertrags auf, ist dieser nämlich meist vollumfänglich vom Käufer zu tragen.

Speziell geregelt ist zudem der Viehhandel. Hier besteht ein gesetzlicher Ausschluss der Gewährleistung. Der Verkäufer haftet nur dann für einen Mangel, wenn er dies schriftlich zugesichert hat oder den Käufer absichtlich getäuscht hat.



Marc Unternährer, Rechtsanwalt

Grundsätzlich sollte der Vertragsgegenstand immer sofort auf allfällige Mängel überprüft werden. Mängel müssen unmittelbar beanstandet werden. Bei einer verspäteten Mängelrüge besteht die Gefahr, dass der Vertrag als genehmigt betrachtet wird und sämtliche Gewährleistungsansprüche verloren gehen. Aus Beweisgründen empfehlen wir, eine solche Mängelrüge jeweils mit eingeschriebenem Brief zu machen.

Fazit: Verträge sollten immer gut durchgelesen werden, bevor man unterschreibt. Sobald zudem viel Geld oder eine wichtige Angelegenheit auf dem Spiel steht, empfehlen wir, die Verträge vor Unterschrift von einem Juristen prüfen zu lassen. ▲

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

AGRO-TREUHAND EMMENTAL AG
AGRO-TREUHAND BERNER OBERLAND
AGRO-TREUHAND SCHWAND
AGRO-TREUHAND SEELAND AG
AGRO-TREUHAND SOLOTHURN-BASELSTADT

ERSCHEINUNG 2 x JÄHRLICH
AUFLAGE 6 000 EXEMPLARE

REDAKTION

AGRO-TREUHAND BERNER OBERLAND
FRAU VERENA AST
3702 HONDRICH
TELEFON 033 650 84 84, FAX 033 650 84 77
INFO@TREUHAND-BEO.CH

GESTALTUNG

DÄNZER WERBUNG GMBH, THUN
WWW.DAENZER.CH

DRUCK

GERBER DRUCK AG, STEFFISBURG

Was vor dem Ende des selbständigen Erwerbes zu beachten ist

Es ist viel einfacher, mit der Landwirtschaft zu beginnen, als wieder damit aufzuhören. Es gibt immer mehr Vorschriften und Fristen zu beachten, um keine groben Fehler zu begehen und dann finanzielle Einbussen zu erleiden. Die Zeiten, in denen man einfach den Hof übergab, um im Wohnrecht den Ruhestand zu geniessen, sind meistens vorbei.

Es gibt verschiedene wichtige Themenbereiche, welche bei der Erwerbsaufgabe beachtet werden müssen. Je nachdem, ob der Betrieb in der Familie weitergegeben wird, oder ob er verpachtet oder gar verkauft wird, stellen sich weitere Fragen, die möglichst frühzeitig beantwortet werden müssen. Hier in groben Zügen, was zu bedenken oder vorher abzuklären ist:

AHV

- Wenn die Betriebsaufgabe mit 65 erfolgt, welche Rente darf ich erwarten?
- Soll ich die Rente vorbezahlen? Zwei Jahre sind möglich mit 6.8% Abzug pro Jahr.
- Wenn ich vor 65 mit dem Betrieb aufhöre, wie viel muss ich noch verdienen, um meinen Rentenanspruch nicht zu schmälern?
- Bei einem jüngeren Ehepartner: Was muss ich tun, damit dieser weiterhin bei der AHV versichert ist und keine Fehljahre hat?
- Kann ich Beiträge für Nichterwerbstätige einzahlen? Wie hoch sind diese?
- Wenn ich einen grösseren Betrag aus der Liquidation des Betriebes mit der AHV abrechnen soll, wann muss ich das tun, damit dieser meine erwartete Rente noch verbessert?
- Wie viel darf ich als Rentner noch verdienen, ohne dass ich AHV-Beiträge abrechnen muss?

Vorsorge

- Ab welchem Alter darf ich meine Guthaben aus der Vorsorge beziehen?
- Soll ich die Vorsorge auszahlen lassen oder besser eine Rente beziehen?
- Welche steuerlichen Folgen haben die verschiedenen Formen des Bezugs der Vorsorge?
- Kann ich mit dem Erlös der Liquidation des Betriebes Deckungslücken in der Vorsorge schliessen? Was ist dabei zu beachten?
- Bis zu welchem Alter darf ich in die Vorsorge einzahlen?

Steuern

- Welche steuerliche Belastung ergibt sich aus dem Verkauf des Inventars?

- Welche Formen und Tarife der Besteuerung sind bei Erwerbsaufgabe vorgesehen?
- Soll ich die Liegenschaft ins Privatvermögen überführen? Was sind die Kostenfolgen?
- Wie sieht es mit dem Besitz von Bauland aus?
- Wie werden Wohnrecht oder Nutzniessung steuerlich behandelt?
- Wie fahre ich steuerlich günstiger, mit Rente oder mit Kapitalbezug?
- Ist eine zeitliche Staffelung der Betriebsaufgabe steuerlich sinnvoll?
- Was kann ich wann vergünstigt als Liquidation abrechnen?
- Was und zu welchen Bedingungen kann ich zum Rentensatz steuerlich abrechnen?
- Was muss ich zwingend sofort versteuern? Was kann ich aufschieben?
- Kann ich die steuerlichen Folgen überhaupt verkraften? Oder brauche ich eine andere Lösung?

Wie aus dieser Aufzählung – sie ist wahrscheinlich nicht einmal vollständig – unschwer zu ersehen ist, ist die Frage des «wann» und «wie» beim Ausstieg aus der Landwirtschaft nicht ganz einfach zu beantworten. Die Ausgangslage, aber auch die Wünsche und Prioritäten, sind für jeden Landwirt anders und dementsprechend sind auch andere Antworten auf die obigen Fragen zu erwarten. Es ist zum Beispiel für die steuerlichen Folgen von erheblicher Bedeutung, ob viel oder wenig auf der Liegenschaft abgeschrieben wurde, ob ein grosses oder ein kleines Vorsorgeguthaben vorhanden ist usw.

Es gibt also kein Patentrezept, das man einfach befolgen kann, um einen optimalen Ausstieg aus der selbständigen Erwerbstätigkeit zu schaffen.

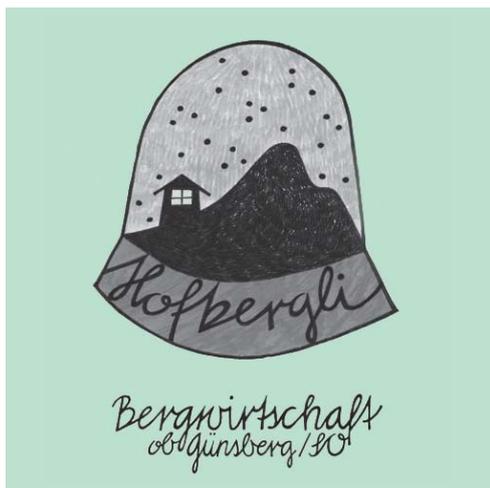
Je früher man sich über die eigenen Ziele und Wünsche klar ist und mit zielgerichtetem Handeln den Ausstieg angehen kann, desto einfacher wird es. Natürlich gibt es Gegebenheiten, die sich auch mit der besten Planung nicht mehr ändern lassen. Aber auch hier ist es besser, man kennt diese vorher und kann sie in eine Lösung einbeziehen, als sich von ihnen überraschen zu lassen.

Angesichts der Komplexität ist es auch ratsam, sich rechtzeitig zu informieren und nötigenfalls Hilfe zu holen. Selbst für Spezialisten ist jeder Fall wieder anders gelagert und eine mögliche Lösung muss zusammen mit dem Landwirt und mitunter auch mit dessen Familie erarbeitet werden. ▲

KUNDENPORTRÄT

Das Hofbergli

Gabi Fischer Deloa und
Andreas Deloa auf der Restaurant-
terrasse des Hofbergli



Das Bergrestaurant Hofbergli gehört zur Gemeinde Günsberg und ist auf der ersten Jurakette unterhalb der markanten Felsen des Chamben östlich des Balmberg gelegen. Wie von einer natürlichen Aussichtsplattform, hat man hier freie Sicht auf die Umgebung von Solothurn und selbstverständlich bei klarem Wetter auch auf das ganze Alpenpanorama.

Seit 2010 bewirtschaften Gabi Fischer Deloa und Andreas Deloa als Pächter den Betrieb. Sie waren lange Jahre als Älpler und in Restaurants tätig und können nun die gesammelten Erfahrungen ideal auf dem Hofbergli umsetzen. Nach einer gründlichen Renovation des Restaurants war an Ostern Eröffnung und in den vergangenen fünf Jahren läuft der Betrieb mit wachsendem Erfolg. Die Familie Deloa setzt auf gute Nachbarschaft und treue Kundschaft.

Zum Hofbergli gehören 44 ha Weideland, Heumatten und Wald in der Bergzone 2. Der Landwirtschaftsbetrieb ist ein Ganzjahresbetrieb mit 10 bis 13 Aufzuchttrindern, die vom Betrieb des Verpächters stammen. Zusätzlich werden im Sommer rund 40 weitere Rinder gesömmert, in der Regel von Ende Mai bis zum Betttag. Dieses Jahr konnten die Rinder nur knapp die ganze Dauer gefüttert werden. Es war viel zu trocken und nach dem Heuschnitt ist fast kein Futter mehr nachgewachsen. Die Heuarbeiten werden hauptsächlich im Lohn durch die Nachbarn erledigt, der Betrieb selber hat sehr wenige eigene Maschinen.

Das Bergrestaurant Hofbergli gelangte zu einer gewissen Bekanntheit, da es einmal zu den Lieblingsrestaurants des verstorbenen Solothurner Bundesrats Willi Ritschard gehörte. Heute bietet es

eine freundliche, helle Gaststube mit Platz für 40 Gäste und bei schönem Wetter noch eine grosse Terrasse mit herrlicher Aussicht. Die Speisekarte ist einfach gehalten, doch wird jeden Tag ein spezielles Tagesmenu geboten. Andreas Deloa als Küchenchef legt Wert auf lokale Produkte. So kommt fast alles Fleisch von einem benachbarten Betrieb. Wie bei allen Bergrestaurants ist auch auf dem Hofbergli die Zahl der Gäste stark vom Wetter abhängig, doch so langsam entwickelt die Familie ein Gespür für diese Schwankungen. Zum Angebot des Hofbergli gehören spezielle Anlässe wie der Osterbrunch, die Metzgete der eigenen Freilandsschweine, das Bergfest zusammen mit der Schmiedenmatt, der Hofbergli-Lauf mit dem TV Günsberg, Bilderausstellungen mit Vernissagen usw. Alle Anlässe sind auf www.hofbergli.ch zu finden.

Auf dem Betrieb arbeitet hauptsächlich das Pächter Ehepaar, sowohl in der Landwirtschaft als auch im Restaurant. Im Sommer werden sie durch einen Praktikanten unterstützt und gelegentlich auch durch einen Zivildienstler. An Spitzentagen dürfen die Deloas auf flexible Servierhilfen zählen.

Die Buchhaltung erledigt Gabi Fischer Deloa mit ihrem Laptop und der Software AGRO-TWIN Cash. In Zusammenarbeit mit der Agro Treuhand entstehen ein Finanzabschluss, eine Steuererklärung und semesterweise die Meldung des Umsatzes des Restaurants für die Mehrwertsteuer.

Sicher ist das Hofbergli ein guter Tipp für eine Sonntagswanderung mit Einkehr. ▲

STEUERN

Mit Gelassenheit zur Steuerlichen Buchprüfung



In letzter Zeit haben die Solothurner Steuerbehörden damit begonnen, Buchhaltungen zu revidieren. Meist ist das ein kleiner Schock für den Betroffenen, wenn er ein Brief mit der Aufforderung erhält, mehr oder weniger sein halbes Büro einzupacken und auf die Veranlagungsbehörde zu verfrachten. Die von den Behörden gesetzte Frist zur Erledigung dieser Aufgabe ist relativ kurz und wie es so geht, ist sicher gerade die Kartoffelernte oder sonst was im Gange. Jeden Steuerpflichtigen kann es treffen, per Post wird vom Steueramt eine detaillierte Buchprüfung angekündigt. Meist ist es eine zufällige Auswahl, denn bei den Selbständigerwerbenden werden jährlich knapp 2% der Betriebe geprüft. Aber auch Auffälligkeiten im Jahresabschluss können eine Prüfung auslösen.

Dieser Vorgang ist ganz normal und war eigentlich schon immer vorgesehen, allerdings sind Revisionen in den letzten 20 Jahren praktisch nicht vorgekommen. In den letzten zwei Jahren wurde diese Praxis wieder geändert und offenbar wollen die Steuerbehörden periodisch alle Buchhaltungen etwas näher unter die Lupe nehmen. Nach dem Steuergesetz gehört das zur Veranlagung im ordentlichen Verfahren. Dort steht in §142, Absatz 2: «Auf Verlangen müssen sie insbesondere mündlich oder schriftlich Auskunft erteilen, Geschäftsbücher und Belege vorlegen und weitere Bescheinigungen beibringen.»

Was kann geprüft werden?

- Stimmen die Bankauszüge mit den verbuchten Journalen überein (Kasse, Post, Bank)?
- Hat jede Buchung einen Beleg und handelt es sich um Geschäftsaufwand?
- Stimmen die Tier Zu- und Verkäufe mit dem TVD-Auszug überein? Sind die Bestandsänderungen plausibel?
- Sind für die bezahlten Schuld- und Pachtzinse auch Darlehens-, resp. Pachtverträge vorhanden?
- Stimmen die verbuchten Mieterträge und Nebenkosten mit den Mietverträgen überein?
- Stimmt der verbuchte Lohnaufwand mit den eingereichten Lohnausweisen überein?
- Handelt es sich bei den verbuchten Gebäudeunterhaltskosten allenfalls um wertvermehrnde Investitionen?
- Werden Investitionen in Photovoltaikanlagen und Stromerträge korrekt verbucht?
- Ist der Privatverbrauch plausibel?

Was ist also zu tun?

Wenn die gesetzte Frist wegen anderen Terminen nicht einhaltbar ist, sofort telefonisch mit dem entsprechenden Sachbearbeiter Kontakt aufnehmen und eine längere Frist beantragen. Dies ist in der Regel kein Problem.

Im Schreiben der Veranlagungsbehörde ist genau aufgelistet, welche Unterlagen sie für die Revision benötigt. Ein Teil der Unterlagen, wie die Kontenauszüge und die Inventare, kann die Agro Treuhand direkt der Behörde zukommen lassen.

Der Rest der verlangten Belege ist in der Regel in diversen Ordnern und es führt kein Weg daran vorbei, diese zusammenzustellen und auf die Veranlagungsbehörde zu bringen.

Es sind sicher Unterlagen dabei, die Sie nicht über längere Zeit entbehren können. Also gleich bei der Abgabe der Unterlagen mit den Behörden einen Termin abmachen, zu welchem Zeitpunkt Sie die Belege wieder benötigen.

Generell

Erstellen Sie keine Buchung ohne Beleg. Nummerieren Sie die Belege, damit sie rasch aufgefunden werden können. Sammeln Sie alle Belege in einem mit Geschäftsjahr und Firmenname angeschriebenen Ordner.

In der Regel ist das Resultat einer Revision die Bestätigung, dass mit der eigenen Buchhaltung alles in Ordnung ist und dass man so weiterfahren darf. Natürlich gibt es immer wieder Kleinigkeiten, welche die Behörden anders sehen als wir, aber das gehört zum normalen Geschäft und ist selten etwas Weltbewegendes. Erfahrungsgemäss ist der Aufwand, die Belege zusammenzustellen und den ganzen Haufen bei der Veranlagungsbehörde abzugeben das Aufwändigste an der Sache. Wenn Sie das geschafft haben, ist das Größte schon überstanden.

Nach der Revision haben Sie dafür eine gute Chance, dass der nächste solche Brief erst in ein paar Jahren wieder zu erwarten ist. ▲

Betriebsführung

Konfliktsituationen in der Landwirtschaft

Auf Bauernhöfen leben oft drei oder vier Generationen zusammen, teilen das tägliche Familien- und Berufsleben und werden zu einer Art Schicksalsgemeinschaft. Oft entwachsen aus solchen Konstellationen Probleme in der Ehe oder zwischen den Generationen. Konflikte können sich nicht nur aufs Familienleben, sondern auch auf die Wirtschaftlichkeit des Hofes auswirken. Ein Ehekonflikt kann die Existenz mehrerer Personen, oder sogar mehrerer Familien, gefährden. Besonders wichtig ist, dass in solchen Situationen die Beteiligten rasch passende Lösungen finden, bevor der Schaden zu gross wird. Wenn aber die Meinungen dermassen verschieden sind und niemand bereit ist, die Ansicht des Gegenübers wahrzunehmen, kann es angebracht sein, sich Unterstützung zu suchen.

Derartige Dienstleistungen liegen jedoch meist ausserhalb des Kompetenzbereichs des Treuhänders, er kennt aber geeignete Anlaufstellen und gibt die Kontaktadressen gerne weiter. Das Angebot reicht vom Sorgentelefon über verschiedene Beratungsstellen bis zu Einzel-, Paar- und Generationenberatungen durch Spezialisten. Dabei eröffnen sich in der Regel neue Sichtweisen, welche die Situation entschärfen und die Beteiligten wieder dazu bringen miteinander zu reden.

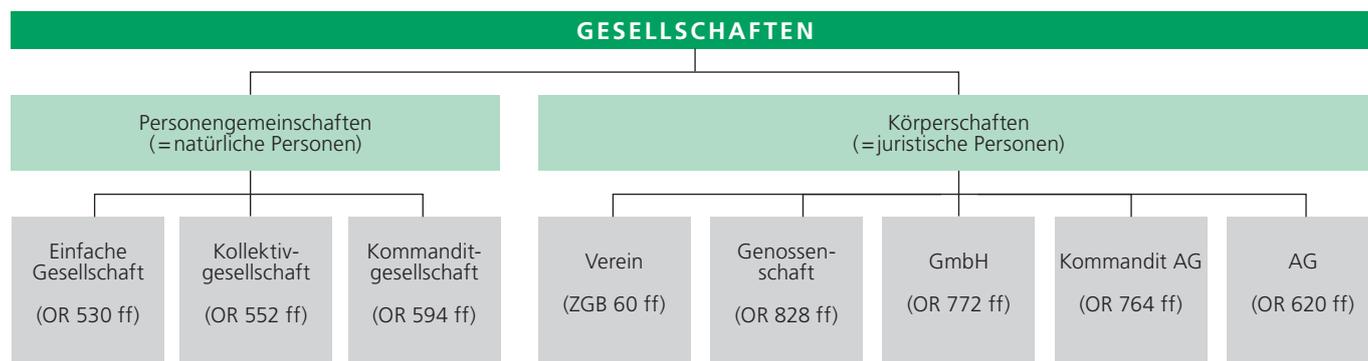
Übergangsfrist bei Personengesellschaften läuft aus

Die Agrarpolitik 14–17 trat auf den 1. 1. 2014 in Kraft. In der Direktzahlungsverordnung ist eine Änderung bei der Altersgrenze für Personengesellschaften vorgesehen. Neu sollen die Beiträge für jede Person, die vor dem 1. Januar des Beitragsjahres das 65. Altersjahr vollendet hat, anteilmässig gekürzt werden. Bei einer Direktzahlungssumme von CHF 60 000.– würden die Beiträge somit bei einer Gesellschaft mit drei Partnern um einen Drittel auf CHF 40 000.– gekürzt, wenn ein Partner die Altersgrenze erreicht hat. Die Übergangsfrist, bei der noch das Alter des jüngsten Bewirtschafters der Personengesellschaften massgebend war, läuft Ende 2015 aus.

Juristische Personen in der Landwirtschaft

In der Schweiz wird heute der überwiegende Teil der landwirtschaftlichen Betriebe als Einzelunternehmen in Form des klassischen Familienbetriebs bewirtschaftet. Gründe zur Überlegung, Betriebe als juristische Personen zu gestalten, können sein:

- der infolge der technischen Entwicklung weiter steigende Kapitalbedarf und das Bedürfnis, das private Risiko zu beschränken
- die Spezialisierung, die eine vermehrte überbetriebliche Zusammenarbeit und unter Umständen den Zusammenschluss von Unternehmen erfordert
- die steuerliche Optimierung



Die acht Gesellschaftsformen des schweizerischen Privatrechtes

Für die Umgestaltung ist eine Erwerbsbewilligung nötig. Im Allgemeinen sollten mehrere Gründe für eine Umwandlung sprechen. Generell sind rein steuerlich motivierte Antriebe zu vernachlässigen. Interessant ist die Überlegung bei Kapitalbedarf und Haftungsbegrenzung. Schliesslich sind die Bedingungen für Direktzahlungen und die Folgen des Handelsregistereintrags bei den Erwägungen miteinzubeziehen. ▲

Umnutzung von leerstehenden landwirtschaftlichen Gebäuden



Das Bauen in der Landwirtschaftszone ist eine komplexe Angelegenheit. Mit einer Voranfrage können in einem frühen Planungsstadium die Möglichkeiten abgeklärt werden. Zudem ist es sinnvoll, die steuerlichen Konsequenzen bereits in der Planungsphase mit dem Treuhänder zu besprechen.

Durch die Umstrukturierung in der Landwirtschaft werden immer mehr landwirtschaftliche Gebäude kaum genutzt oder stehen leer. Die Frage drängt sich auf, wie diese Bauvolumen sinnvoll genutzt oder umgenutzt werden können.

Landwirtschaftszone

Zonenpläne teilen das Gemeindegebiet in Bauzone und Landwirtschaftszone ein. In der Landwirtschaftszone gilt grundsätzlich ein Bauverbot. Bauten für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und den produzierenden Gartenbau sind zonenkonform. Alle übrigen Bauvorhaben benötigen eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 des Raumplanungsgesetzes (RPG). Auch Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen, zum Beispiel die Nutzung einer Scheune als Lagerraum für nicht landwirtschaftliche Waren, ist bewilligungspflichtig.

Eine Ausnahmegewilligung ist für bestehende Wohnbauten möglich. Erweiterungsbauten im bestehenden Volumen, zum Beispiel eine Erweiterung in den Ökonomieanteil, sind beschränkt möglich. Falls im bestehenden Gebäude kein Platz vorhanden ist, können Erweiterungsbauten bis maximal 100 m² ausserhalb des bestehenden Volumens für zeitgemässes Wohnen bewilligt werden. Bei

Bauten, die vor dem 1. 7. 1972 gebaut wurden, ist ein Abbruch und Wiederaufbau möglich.

Ein Spezialfall des nicht zonenkonformen Bauens stellt das Streusiedlungsgebiet dar. In dieser Zone können Gebäude mit Wohnungen grundsätzlich vollumfänglich zu Wohnungen ausgebaut werden. Das Volumen darf dabei nicht erweitert und es dürfen auch keine zusätzlichen Nutzungsebenen eingebaut werden, was vor allem in den als Heuraum genutzten Ökonomiegebäuden häufig zu Ausbaueinschränkungen führt.

Bauvoranfrage

Um die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens abzuklären, leistet das Instrument der

Bauvoranfrage gute Dienste. Grobe Projektskizzen, ein Situationsplan und eine Umschreibung des Bauvorhabens sowie der betrieblichen Gegebenheiten werden auf der Gemeindeverwaltung eingereicht. Von dort aus durchlaufen die Unterlagen alle Amtsstellen, die sich zu einer Bewilligung äussern müssen. So wird schnell klar, wo Schwierigkeiten entstehen und wo das Projekt angepasst werden muss.

Steuerliche Auswirkungen – Präponderanz

Neben den direkten steuerlichen Auswirkungen einer Investition sind ebenfalls die indirekten Auswirkungen mit dem Treuhänder zu besprechen. Mit der sogenannten Präponderanzmethode prüft die Steuerverwaltung, ob die Liegenschaft vorwiegend geschäftlich oder privat genutzt wird. Weil Mieterträge als privater Nutzen gelten, ist es möglich, dass als Folge der zusätzlichen Mietzinseinnahmen eine bisher vorwiegend geschäftlich genutzte Liegenschaft neu als Privatliegenschaft eingestuft wird. Dies ist der Fall, wenn das bereinigte Betriebseinkommen kleiner ist als der Liegenschaftsertrag.

Wird eine Geschäftsliegenschaft ins Privatvermögen überführt, müssen im Jahr der Überführung alle auf der Liegenschaft getätigten Abschreibungen erfolgswirksam aufgelöst werden. Das heisst, die Abschreibungen werden besteuert und müssen bei der AHV abgerechnet werden. Je nach Höhe der Abschreibungen kann dies zu einer grossen AHV- und Steuerbelastung führen.



VON DER BUCHSTELLE...

Aktuelles

Praxisänderung Baselland: Einkommensteilung Ehegatten

Bisher akzeptierte die Steuerverwaltung Baselland als einzige in der Schweiz eine Teilung des Einkommens aus selbständiger Tätigkeit in der Steuererklärung, auch wenn keine separaten AHV-Beiträge abgerechnet wurden. Dadurch konnte die Ehefrau ebenfalls Beiträge in die Säule 3a einzahlen.

Neu ist eine Einzahlung in die Säule 3a nur noch möglich, wenn auf den Namen des mithelfenden Ehegatten eigene AHV/IV-Beiträge abgerechnet werden.

Eine Aufteilung des gemeinsam erwirtschafteten Einkommens kann auf folgende Arten realisiert werden:

- Arbeitet die Bäuerin auf dem Betrieb mit, ohne wesentlichen Einfluss auf die Betriebsführung zu nehmen, so kann für sie ein Lohn deklariert werden. Die mitarbeitende Ehefrau, die einen Lohn erhält, ist als Unselbständigerwerbende bei der AHV/IV/EO beitragspflichtig. Ihr Lohn ist mit dem Meldeformular bei der zuständigen AHV-Ausgleichskasse zu deklarieren und auch in der Buchhaltung inkl. den Sozialversicherungsbeiträgen als Aufwand zu verbuchen.
- Wird der Betrieb durch das Ehepaar partnerschaftlich und gleichberechtigt geführt oder führt die Ehefrau einen Betriebszweig eigenverantwortlich, so kann sie sich, wie ihr Ehemann, bei der AHV als Selbständigerwerbende anmelden. Beim Ausfüllen der Steuererklärung deklariert die Ehefrau ihr Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit, analog der Einkommensaufteilung in der Buchhaltung. Die Steuerbehörden werden die Einkommensmeldung so an die AHV-Ausgleichskasse weiterleiten.

Säule 3a: die richtige Wahl

Bei der Wahl des geeigneten Anbieters für eine 3a-Vorsorgelösung sind die persönlichen Motive entscheidend.

Für die gebundene Vorsorge 3a sind nur zwei Vorsorgeformen gesetzlich anerkannt:

- Vorsorgekonto bei einer Bankstiftung
- Vorsorgepolice bei einer Versicherung

Für Flexibilität zur Bank

Wer keine Angehörigen finanziell absichern muss und unabhängig von Sparzwang und Zahlungsfristen sein will, ist mit einem 3a-Konto bei der Bank gut beraten. Einzahlungen sind bis zum Maximalbeitrag frei wählbar und Zahlungen können jederzeit unterbrochen werden. Ein Bankenwechsel ist jederzeit möglich.

Für Sicherheit zur Versicherung

Bei Versicherungslösungen geht diese Flexibilität in der Regel verloren. Der Kunde verpflichtet sich zu jährlichen Einzahlungen. Soll hingegen ein bestimmtes Sparziel, selbst bei einer allfälligen Erwerbsunfähigkeit, erreicht werden, braucht es eine Police, die Sie für diesen Fall von der Prämienzahlung befreit. Wer im Fall einer Erwerbsunfähigkeit eine Zusatzrente braucht, benötigt auch eine Versicherung, die dieses Risiko abdeckt. Wer beabsichtigt, den Partner oder die Kinder für den Todesfall abzusichern, benötigt in erster Linie eine Risikoversicherung.

Ein Vorurteil bezüglich Vorsorgepolice ist falsch: Eine einmal abgeschlossene Vorsorgepolice ist nicht bis zum Vertragsende in Stein gemeisselt.

Die unterschiedlichen Ziele – Sparen und Risikoabsicherung – müssen nicht zwingend in einer einzigen Versicherung abgedeckt werden. Manchmal ist es sinnvoller, Sparen und Risikoschutz zu trennen.

Baulandverkauf

Vor dem Urteil des Bundesgerichts im Jahr 2011 unterlagen Gewinne aus dem Verkauf landwirtschaftlicher Grundstücke einzig der kantonalen Grundstückgewinnsteuer. Seither ist das Privileg auf Grundstücke beschränkt, die dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht unterstellt sind. Damit sind Gewinne aus dem Verkauf von Bauland Einkommenssteuer- und AHV-pflichtig. Eine Motion versucht nun eine Rückkehr zur alten Praxis der Grundstückgewinnbesteuerung vor 2011 zu erwirken.

Also: Auswirkungen genau abklären, wenn Bauland verkauft oder verschenkt wird. Allenfalls eine erneute mögliche Gesetzesänderung abwarten.

PC-Kurs: Buchhaltung ATW Cash

Der Kurs wird als Webinar angeboten. Das ist ein Seminar, das über das Web (Internet) angeboten wird. Die Teilnehmer können den Kurs bequem von zu Hause aus verfolgen.

Dienstag, 15. Dezember 2015, 14.00–15.00 Uhr

Dienstag, 15. Dezember 2015, 20.00–21.00 Uhr

Buchen Sie den Kurs über das Formular auf www.atsobl.ch. Das Login wird den Teilnehmenden nach der Anmeldung per E-Mail zugestellt.

