

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 begrüssen 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.

 P.P.
3232 Ins

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
Kennzahlen der Buchhaltung	Seite 4
Mittelflussrechnung	Seite 5
Betriebsführung	Seite 6
Umnutzung von leerstehenden landwirtschaftlichen Gebäuden	Seite 7
Wir ziehen um	Seite 8
Agenda	Seite 8

AGRO-Treuhand Seeland AG
3232 Ins
Telefon 032 312 91 51
Fax 032 312 91 04
www.treuhand-seeland.ch

Treuhanddienstleistung

Wirtschaftsprüfung

Steuerberatung

Unternehmensberatung

Personaladministration

Versicherungsberatung

Finanzsoftware



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. ▲

BUCHHALTUNG

Kennzahlen der Buchhaltung

Bei der finanziellen Analyse des Jahresabschlusses bzw. der Beurteilung der Vermögens- und Ertragslage eines Landwirtschaftsbetriebes wird auch die finanzielle Situation überprüft. Dabei stehen folgende Kennzahlen im Zentrum: Kapitalstruktur, Liquidität und Rentabilität. Diese ermöglichen dem Bilanzleser wesentliche Erkenntnisse über die finanzielle Situation des Unternehmens.

In der Regel sagt eine einzelne Kennzahl wenig über die wirtschaftliche Lage eines Betriebes aus. Erst im Zusammenhang mit anderen Kennzahlen ist eine fundierte Aussage möglich. Für die Berechnung der Kennzahlen ist eine zweckmässige Gliederung der Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anwendung eines vom Gesetzgeber anerkannten Regelwerkes erforderlich.

Siehe folgende Musterbilanz:

AKTIVEN		PASSIVEN	
Flüssige Mittel	15 000.–	Kurzfristige Schulden	18 000.–
Forderungen	10 000.–	Privatdarlehen	18 000.–
Vorräte	19 000.–		
Umlaufvermögen	44 000.–		
Tiere	40 000.–		
Maschinen	30 000.–	Investitionskredite	150 000.–
Fahrzeuge	20 000.–		
Gebäude	300 000.–	Hypothek	200 000.–
Boden	50 000.–	Fremdkapital	386 000.–
Anlagevermögen	440 000.–		
		Eigenkapital	98 000.–
		Eigenkapital	98 000.–
Total Aktiven	484 000.–	Total Passiven	484 000.–

Kapitalstrukturkennzahlen

Mittels Kapitalstrukturkennzahlen kann festgestellt werden, ob und zu welchem Anteil ein Betrieb fremd- oder eigenfinanziert ist. Aus der Berechnung geht hervor, dass der vorliegende Betrieb zu 1/5 eigenfinanziert ist. Dieses Ergebnis kann von Betrieb zu Betrieb stark schwanken. Bei einem tiefen Eigenfinanzierungsgrad empfiehlt es sich, die finanzielle Lage des Betriebes zu überprüfen.

Fremdfinanzierungsgrad	Eigenfinanzierungsgrad
Fremdkapital 386 000.–	Eigenkapital 98 000.–
Bilanzsumme 484 000.– * 100	Bilanzsumme 484 000.– * 100
80%	20%

Gut zu wissen

Die goldene Bilanzregel stammt aus der Anlagendeckungsgradberechnung und sagt aus, dass langfristig investiertes Vermögen auch langfristig finanziert werden muss, am besten mit **Eigenkapital**. Ansonsten durch **langfristiges Fremdkapital** (z.B. Hypothek, Investitionskredit).

Liquiditätskennzahl

Die Zahlungsbereitschaft eines Betriebes wird mittels Liquiditätskennzahl berechnet:

Liquiditätsgrad 2
Flüssige Mittel 15 000.– + Forderungen 10 000.–
Kreditoren 18 000.– * 100
139%

Mit 139% ist die Liquidität des vorliegenden Landwirtschaftsbetriebes optimal. Falls dieser Wert unter 120% sinkt, kann es zu einem Liquiditätsengpass führen und dadurch wird in den meisten Fällen die Zahlungsbereitschaft des Betriebes eingeschränkt.

Eigenkapitalbildung – Sicherung des Fortbestands des Betriebes

Aus Sicht des Eigentümers eines Betriebes spielt eine positive Eigenkapitalbildung eine zentrale Komponente und ist somit auch eine wichtige Kennzahl. Das neu gebildete Eigenkapital dient zur Sicherung des Fortbestands des Betriebes. Des Weiteren kann das neu gebildete Eigenkapital wie folgt eingesetzt werden:

- Weiterentwicklung des Betriebes (z.B. Erweiterung und/oder Modernisierung)
- Kompensation der Teuerung
- Tilgung von langfristigen Schulden (z.B. Investitionskredit)
- Kapitalbildung für die persönliche Altersvorsorge

Eine Auswertung der Agroscope ART über die Buchhaltungszahlen von Referenzbetrieben hat ergeben, dass ein mittlerer Referenzbetrieb eine jährliche Eigenkapitalbildung von ungefähr **CHF 22 000.–** ausweisen sollte. Somit sollten alle vorhin genannten Bedürfnisse befriedigt werden können.

Für die Beurteilung Ihrer Buchhaltung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. ▲

Mittelflussrechnung

In den letzten Jahrzehnten stellen wir in der Schweiz eine komplexe wirtschaftliche Entwicklung fest. Wachsende Betriebsgrößen, rasante technische Entwicklung sowie vermehrte ökologische Probleme in der Landwirtschaft machen es für den Betriebsinhaber nicht einfach, den Überblick über die finanzielle Lage bzw. den Mittelfluss eines Betriebes zu behalten.

Die Mittelflussrechnung stellt ein wichtiges Führungsinstrument für Betriebsinhaber dar. Sie schliesst die Informationslücken der Bilanz- und Erfolgsrechnung. Die Bilanz ist eine Bestandesrechnung. Sie wird per Stichtag (meist 31.12.) erstellt. Die Erfolgsrechnung ist im Gegensatz zur Bilanz eine Bewegungsrechnung. Sie wird für einen bestimmten Zeitraum erstellt, in der Regel per 1. 1. bis 31. 12., und stellt die Einnahmen den Ausgaben gegenüber. Als Ergebnis resultiert bei einem Einnahmeüberschuss ein Gewinn, ansonsten ein Verlust.

Die Mittelflussrechnung zeigt die **Ursachen für die Zunahmen und Abnahmen der Geldbestände (flüssige Mittel)** in einem Zeitraum auf und gewinnt immer mehr an Bedeutung. Sie gibt detaillierte Auskunft über folgende drei Teilbereiche:

- Betriebsbereich/Liquiditätsentwicklung (Geldfluss aus Betriebs-tätigkeit = aus dem Umsatz erzielte Liquidität)
- Investitionsbereich (Geldfluss aus Investitionstätigkeit)
- Finanzierungsbereich (Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit)

Geldfluss aus Betriebstätigkeit

Dieser wird wie folgt ermittelt (indirekte Ermittlung; vereinfachte Darstellung):

Jahresgewinn des Geschäftsabschlusses + Abschreibungen
= Geldfluss aus Betriebstätigkeit (Cashflow)

Geldfluss aus Investitionstätigkeit

Aus Mittelzuflüssen aus Verkäufen bzw. Mittelabflüssen aus Käufen von Betriebsanlagegütern resultiert oft ein Nettomittelabfluss.

Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit

Der Mittelzufluss aus Erhöhung von Fremd- oder Eigenkapital sowie Mittelabfluss durch Rückzahlung des Fremd- oder Eigenkapitals führt zu einer Veränderung im Finanzierungsbereich.

Das Ergebnis aus der Berechnung dieser drei Bereiche ist die Veränderung der Geldmittel (flüssige Mittel).

Nachfolgend ein Beispiel zur Veranschaulichung der Mittelflussrechnung:

MITTELFLUSSRECHNUNG	
Bestand flüssige Mittel zu Periodenbeginn	7
Bestand flüssige Mittel zu Periodenende	48
TOTAL GELDFLUSS	41
Jahresgewinn	30
+ Abschreibungen	10
GELDFLUSS AUS GESCHÄFTSTÄTIGKEIT (Cashflow)	40
- Investitionen in Anlagevermögen	-10
+ Veräusserung von Anlagevermögen	4
GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-6
+/- Zunahme/Abnahme Schulden	7
GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	7
TOTAL GELDFLUSS	41

Für weiterführende Fragen sowie Beratung in Zusammenhang mit der Mittelflussrechnung setzen Sie sich bitte mit Ihrem Treuhänder in Verbindung. ▲



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.

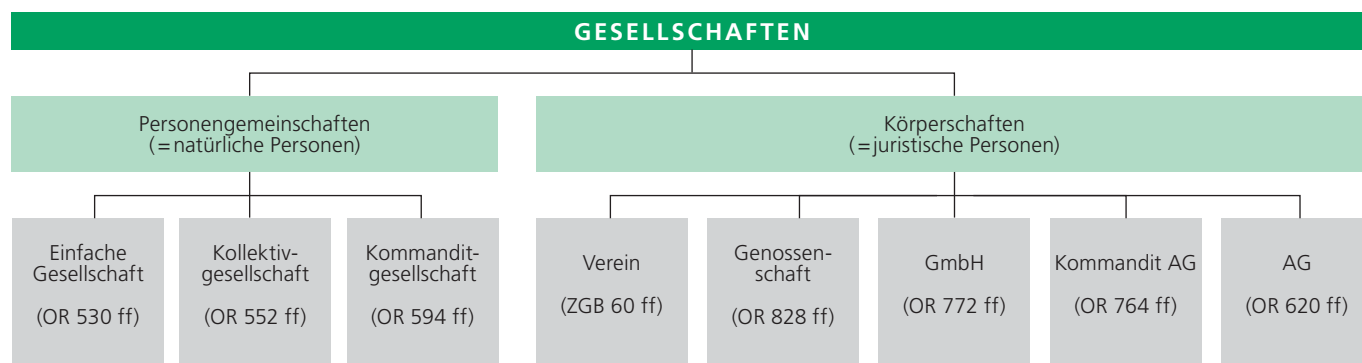
Übergangsfrist bei Personengesellschaften läuft aus

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.



IN EIGENER SACHE

Wir ziehen um

Wir planen den Umzug und weichen dem Projekt «Ferien im Gemüsegarten»

Im Februar hat der Verein seeland.biel/bienne am Inforama über den Stand der Arbeiten des geplanten Feriendorfes informiert. Er hielt damals fest, dass die Vorbereitungsarbeiten zur Realisierung dieses Projektes weit gediehen seien. Später leitete die Gemeinde Ins ein Zonenplanänderungsverfahren ein, um Zonenplan und Baureglement zur Umsetzung des Projektes «Ferien im Gemüsegarten» anzupassen.

Der Entscheid für das Projekt «Ferien im Gemüsegarten» ist noch nicht definitiv. Da gemäss Projektplänen unsere Büros für dieses Projekt «geopfert» werden, mussten wir uns jedoch nach neuen Räumen umsehen. Wir fanden unseren neuen Standort in der Rämismatte in Ins, nicht weit vom Inforama Seeland entfernt.

Die Planungsarbeiten für den Bau des neuen Bürogebäudes und den Umzug sind nun im Gange und der Terminplan ist so definiert, dass wir unser künftiges Zuhause im Herbst 2016 beziehen können. Wir werden Sie, geschätzte Kunden und Partner, auf dem Laufenden halten.

VERANSTALTUNGEN

Agenda

Montag, 23. November 2015

► Informationsanlass für landwirtschaftliche Arbeitgeber zum Thema Quellensteuer

Ort: Inforama Seeland, Ins

Zeit: 13.30–16.00 Uhr

Freitag, 4. Dezember 2015

► Kurs für Betriebsleiter und Betriebsleiterinnen zum Thema «Die Zahlen meiner eigenen Buchhaltung verstehen und interpretieren»

Ort: Inforama Seeland, Ins

Zeit: 9.00 – 16.00 Uhr

