



P.P.
CH-3232 Ins
Post CH AG

März 2016
Nr. 37

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

2

**Standpunkt
von Christoph Rudolf**

6

**Strengere SAK-Faktoren,
dafür leicht
tiefere Grenzwerte**

7

**Wenn aus Geschäfts-
liegenschaften
Privatvermögen wird**

4 Eine Genossenschaft auflösen

5 Gebäudeunterhalt splitten?

8 Wohnrecht
oder Nutzniessung?

Gesucht: Landwirtschaftliche(r) Mitarbeiter/in

In den 11'000 Berner Landwirtschaftsbetrieben gibt es laut Statistik 33'000 Beschäftigte, je ungefähr zur Hälfte in Teilzeit und in Vollzeit. Das sind Betriebsleiterpaare, familieneigene Arbeitskräfte, aber auch zahlreiche Angestellte. Was muss der Landwirt als Arbeitgeber beachten, wenn er jemanden einstellen will?

Zentrale Fragen jedes Anstellungsverhältnisses sind Lohn, Arbeits- und Freizeit, Versicherungen und Steuern. Ausser bei familieneigenen Arbeitskräften gelten grundsätzlich die Bestimmungen des Kantonalen Normalarbeitsvertrages für die Landwirtschaft. In einem schriftlichen Einzelvertrag sind in gewissen Punkten Abweichungen vom Normalarbeitsvertrag möglich.

Üblich ist eine Probezeit von zwei Wochen bei kurzen Arbeitsverhältnissen. Einen Monat beträgt sie bei solchen, die länger als vier Monate dauern. Während der Probezeit beträgt die Kündigungsfrist sieben Tage, später ein bis drei Monate ab dem vierten Dienstjahr.

Die Arbeitszeit ist schriftlich zu vereinbaren, sie umfasst maximal 2750 Stunden pro Jahr

inklusive Ferien, oder maximal zehn Stunden pro Tag. Überstunden sind möglich. Sie sind jedoch zu kompensieren oder mit dem 229. Teil des Monatslohnes als zusätzlicher Stundenlohn abzugelten. Arbeitnehmer haben Anspruch auf eineinhalb Freitage pro Woche sowie vier Wochen Ferien pro Jahr. Bis zum vollendeten 20. Lebensjahr und über 50 sind fünf Wochen Ferien obligatorisch.

Bruttolohn ist mehr als Barlohn

Beim Lohn sollte man immer vom Bruttolohn ausgehen. Dieser beinhaltet in der Landwirtschaft meistens Kost und oft auch Logis. Der massgebliche Bruttolohn setzt sich somit zusammen aus Lohnzahlung, Naturalleistungen des Betriebes plus allfälligen Zulagen. **FORTSETZUNG SEITE 3 >>>**

Standpunkt

Strategie Strukturverbesserungen, Prioritätenregelung 2016

Die kantonale Strategie zu den landwirtschaftlichen Strukturverbesserungen wurde aufgrund der Agrarpolitik 2014–2017 des Bundes angepasst. Als Strukturverbesserungen werden Massnahmen zur Verbesserung der landwirtschaftlichen Infrastrukturen bezeichnet, zum Beispiel Um- oder Neubauten von Ökonomiegebäuden, Wohnbauten und Wasserversorgungen, Starthilfen für Junglandwirte, Gesamtmeliorationen usw. Es können dabei Investitionskredite – das sind rückzahlbare, zinslose Darlehen – und nicht rückzahlbare Beiträge gewährt werden. In der Strategie sind unter anderem die Fördergrundsätze und die Prioritätenordnungen geregelt.

Aufgrund der angespannten wirtschaftlichen Situation im Milchsektor und der Auswirkungen der Agrarpolitik 2014–2017 wurde die Prioritätenregelung für hochbauliche Projekte für das Jahr 2016 angepasst. Ökonomiegebäude im Hügel- und Berggebiet können neu ab einem Gesamtnutzwert von 55 Punkten mit Beiträgen unterstützt werden (bisher 65 Punkte; vgl. Nutzwertanalyse), wenn die Projekte wirtschaftlich, tragbar und finanzierbar sind. Bei Alpgebäuden ist eine Unterstützung neu ab 30 Normalstössen möglich. Bei den restlichen Fördergegenständen wird weiterhin auf die erste Priorität abgestellt. Die Anpassungen werden Ende 2016 im Hinblick auf deren mögliche Weiterführung überprüft.



Standardarbeitskräfte (SAK)

Im Bereich der Strukturverbesserungen sind per 1. Januar 2016 Änderungen bei den Standardarbeitskräften (SAK) in Kraft. Für einzelbetriebliche Massnahmen, Betriebshilfen und Umschuldungen wurde die Eintrittsschwelle vereinheitlicht und von 1.25 auf 1.0 SAK gesenkt. Dieser Wert muss erreicht werden, unabhängig davon, dass die Gewerbegrenze im Kanton Bern im Hügel- und Berggebiet 0.75 SAK beträgt. Analog zu den Anpassungen im bäuerlichen Bodenrecht können neben der Aufbereitung, der Lagerung und dem Verkauf von selbstproduzierten landwirtschaftlichen Erzeugnissen auch landwirtschaftsnahe Tätigkeiten wie Ferien auf dem Bauernhof, Dienstleistungen im Bereich der Pferdehaltung und anderes bei der SAK-Berechnung mitgezählt werden. Zudem wurden die Pauschalen für die Starthilfe um CHF 10'000 pro SAK-Stufe erhöht.

Weiterführende Informationen erhalten Sie bei der landwirtschaftlichen Beratung, den Treuhandstellen oder bei der Abteilung Strukturverbesserungen und Produktion (031 636 14 00). <<<

CHRISTOPH RUDOLF

LEITER FACHSTELLE HOCHBAU UND BODENRECHT, LANAT

Für Bodenrecht und Strukturverbesserung gab das Erdbeerfeld schon bisher SAK. Neu sind Zuschläge für das Aufbereiten, Lagern und den Verkauf von Selbstproduziertem.

Impressum

Herausgeber

Agro-Treuhand Emmental AG
Agro-Treuhand Berner Oberland
Agro-Treuhand Schwand
Agro-Treuhand Seeland AG
Agro-Treuhand Solothurn-Baselland

Erscheinung: 2x jährlich
Auflage: 6000 Exemplare

Redaktion

Agro-Treuhand Berner Oberland
Verena Ast und Paul Indermühle
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



Zivis für die Landwirtschaft

Eine besondere Anstellungsform sind Zivildienstesätze in der Landwirtschaft. Zivis können überall dort eingesetzt werden, wo die Flächen Direktzahlungen auslösen, also zum Beispiel zur Pflege von Ökoflächen und neu auch von Alpweiden. Ein weiterer Einsatzbereich sind die mit Investitionshilfe unterstützten Bauprojekte. Arbeiten im Wald sind ebenfalls möglich, wenn die Person eine forstwirtschaftliche Ausbildung abgeschlossen hat. Nur in Ausnahmesituationen dürfen Zivis in der landwirtschaftlichen Produktion eingesetzt werden, also beispielsweise im Stall oder beim Heuen.

Nebst Kost, Logis und Arbeitskleidung bezahlt der Betrieb ein Taschengeld plus eine Abgabe von CHF 12.60 pro Tag an die Einsatzorganisation.

Als Einsatzbetrieb des Zivildienstes muss man sich bewerben. Die Bewerbungsunterlagen sind im Internet abrufbar (Zivildienst Landwirtschaft googeln). Das Zulassungsverfahren ist zeitlich aufwändig, aber kostenlos. Anerkannte Einsatzbetriebe werden im Internet gelistet. Garantie, ob das Angebot jemanden interessiert, gibt es keine. Dort wo's geklappt hat, sind die Rückmeldungen zu den Zivi-Einsätzen durchwegs positiv.

» Für den Lohnausweis massgebend sind die Naturallohnansätze der AHV (siehe Tabelle). Bei kurzzeitigen Arbeitsverhältnissen, wie beispielsweise bei Alppersonal, sind die nicht beanspruchten Ferientage als zusätzliches Feriengeld aufzurechnen. Der so ermittelte Bruttolohn ist die Basis für die Sozialleistungsabzüge. Den AHV-Beitrag (10.3%, ab 2016 10.25%) und den Beitrag an die Arbeitslosenversicherung (2.2%) sowie die Prämie für die Krankentaggeldversicherung (0.6%) teilen Arbeitgeber und Arbeitnehmer hälftig. Die Prämie für die Nichtberufsunfallversicherung (1.632%) bezahlt der Angestellte alleine, der Arbeitgeber trägt dafür die vollen Kosten der Unfallversicherung (3.675%).

Ab einem Arbeitsverhältnis über drei Monate und einem Monatslohn inklusive Anteil 13. Monatslohn über CHF 1'762.50 sowie Eintrittsalter über 18 Jahre gilt die Pensionskassenpflicht.

AHV Naturallohnansätze

| | Frühstück | Mittagessen | Abendessen | Volle Verpflegung | Unterkunft | Verpflegung und Unterkunft |
|-------|-----------|-------------|------------|-------------------|------------|----------------------------|
| Tag | 3.50 | 10.– | 8.– | 21.50 | 11.50 | 33.– |
| Monat | 105.– | 300.– | 240.– | 645.– | 345.– | 990.– |
| Jahr | 1260.– | 3600.– | 2880.– | 7740.– | 4140.– | 11880.– |

Die Pensionskassenbeiträge bezahlen die Vertragspartner wiederum je zur Hälfte. Die nach den Sozialabzügen verbleibende Summe entspricht dem steuerpflichtigen Lohn. Bei Ausländern oder auch bei inländischen Angestellten mit geringer Lohnsumme erfolgt nun der Quellensteuerabzug.

Nach Abzug der effektiv bezogenen Naturalleistungen resultiert der Nettolohn. Verheiratete Arbeitnehmer oder solche mit Kindern haben ein Anrecht auf Kinder- bzw. Familienzulagen. Diese sind nicht AHV- wohl aber steuerpflichtig. Der Arbeitgeber bezahlt die Zulagen dem Arbeitnehmer aus und fordert den Betrag bei der AHV-Zweigstelle zurück. Das Guthaben wird mit den geschuldeten AHV-Beiträgen verrechnet.

Taglöhnerversicherung ergänzen

Zum eigenen Schutz erfordert die Versicherungssituation des Angestellten ein besonderes Augenmerk. Im Gegensatz zur Taglöhnerversicherung, welche die meisten Landwirte pauschal abgeschlossen haben, braucht es bei einer Daueranstellung die vorgängige Regelung der Unfallversicherung mit Unfalltaggeld und Krankentaggeld. Am einfachsten fragt man in einer solchen Situation den eigenen Versicherungsagenten oder kontaktiert die Versicherungsberatung der Agro-Treuhand oder des Berner Bauernverbandes.

Bei ausländischen Arbeitskräften sind Anstellungsdauer und Herkunft zu beachten. Bis zu drei Monaten können EFTA- und EU-Ausländer ausser Rumänen und Bulgaren praktisch frei in der Schweiz arbeiten, es gibt lediglich eine Meldepflicht.

Bei Personen aus Drittländern oder bei einer längeren Einsatzzeit ist eine Arbeitsbewilligung erforderlich. Diese Bewilligung ist bei der Gemeindeverwaltung zu beantragen.

Lob motiviert mehr als Tadel

Eine Grundvoraussetzung für ein beidseitig befriedigendes Anstellungsverhältnis ist, dass man ob dem Papierkram den Menschen nicht vergisst, klar kommuniziert, was man vom Angestellten erwartet, sie oder ihn beim Arbeiten anleitet, auf Fragen eingeht, kontrolliert und – wo nötig – auch korrigiert, ohne jedoch die Integrität der Person zu verletzen. Und was Chefs viel zu oft vergessen: Wir alle reagieren positiv auf beiläufiges Lob und kleine Anerkennungen; mit Motivation geht alles leichter. ««

Lohnabrechnung 2015

CHF

| Bruttolohn | | | 4'540.00 |
|-------------------------|---------|--------|----------|
| Abzüge | Basis | Ansatz | |
| AHV/IV/EO | 4'540.– | 5.150% | -233.80 |
| ALV | 4'540.– | 1.100% | -49.95 |
| Eventuell Pensionskasse | | | 0.– |
| Nichtberufsunfall | 4'540.– | 1.607% | -72.95 |
| Krankentaggeld | 4'540.– | 0.300% | -13.60 |
| Total Abzüge | | | -370.30 |
| Nettolohn | | | 4'169.70 |
| Bezogener Naturallohn | | | -990.– |
| Barlohn (Auszahlung) | | | 3'179.70 |

Eine Genossenschaft auflösen

Es gibt verschiedene Gründe für die Auflösung einer Genossenschaft. Die wichtigsten ergeben sich aus dem Gesetz. Eine Genossenschaft kann nach Massgabe der Statuten, durch einen Beschluss der Generalversammlung, durch Eröffnung des Konkurses oder durch übrige vom Gesetz vorgesehene Fälle aufgelöst werden.

1. Einberufung der Generalversammlung

Die Genossenschafter sind schriftlich einzuladen. Der Auflösungsantrag ist zu traktandieren. Sind in den Statuten erschwerte Bedingungen festgelegt, ist nach diesen vorzugehen. Die Generalversammlung beschliesst mit einer Mehrheit von mindestens zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen die Genossenschaft aufzulösen.

2. Wahl eines Liquidators

Für den Verkehr mit dem Handelsregisteramt ist ein Liquidator zu bestimmen und ins Handelsregister eintragen zu lassen, auch wenn die Liquidation von der Verwaltung besorgt wird. Es ist im Protokoll aufzuführen, dass der Liquidator einzelunterschriftsberechtigt ist. Er hat bei der Übernahme des Amtes eine Bilanz zu erstellen.

3. Anmeldung zur Auflösung beim Handelsregisteramt

Dem Handelsregisteramt ist die Auflösung der Genossenschaft schriftlich mitzuteilen. Dieser Mitteilung muss ein Vollprotokoll, unterzeichnet vom Protokollführer, oder ein beglaubigter Auszug aus dem Protokoll beigelegt werden.

4. Schuldenruf

Die aus den Geschäftsbüchern ersichtlichen oder in anderer Weise bekannten Gläubiger sind durch besondere Mitteilung und in der von den Statuten vorgesehenen Form von der Auflösung der Gesellschaft in Kenntnis zu setzen und zur Anmeldung ihrer Ansprüche aufzufordern. Der Schuldenruf hat dreimal zu erfolgen. Das Intervall der Publikation wird vom Handelsregisteramt festgelegt und erfolgt ohne anderslautende Anweisungen in der Regel innerhalb von 10 Tagen.

5. Anmeldung zur Löschung des Handelsregistereintrages

Nach Ablauf der Frist zur Anmeldung allfälliger Forderungen und sofern die finanziellen Verpflichtungen gegenüber Dritten abgegolten sind, ist dem Handelsregisteramt die Löschung der Genossenschaft zu beantragen. MWST-pflichtige Genossenschaften haben bei der Eidgenössischen Steuerverwaltung ebenfalls die Löschung der Mehrwertsteuerpflicht infolge Aufgabe der Geschäftstätigkeit zu verlangen.

6. Verteilung des Vermögens

Das nach Tilgung sämtlicher Schulden und Rückzahlung allfälliger Genossenschaftsanteile verbleibende Vermögen der aufgelösten Genossenschaft darf nur dann unter den Genossenschaffern verteilt werden, wenn die Statuten eine solche Verteilung vorsehen. Der Verteilungsschlüssel soll möglichst frühzeitig vor der Auflösung festgelegt werden. Falls die Genossenschaft über ein Anteilscheinkapital verfügt, unterliegt die Verteilung des Genossenschaftskapital überschüssenden Vermögens an die Genossenschaftsmitglieder der Verrechnungssteuer. Anschliessend kann der Genossenschafter über die Deklaration des erhaltenen Betrages im Wertschriftenverzeichnis seiner Steuererklärung die Verrechnungssteuer wieder zurückfordern.

7. Löschen der Steuerpflicht

Den Steuerbehörden sind eine vollständige Liquidationsbilanz (Schlussbilanz) und die Angaben betreffend Verteilung des Liquidationsgewinns (Name, Adresse, ausbezahlter Betrag pro Genossenschafter oder allfälliger anderer Bezüger) auszuhändigen. Erst wenn die Steuerbehörden die Einwilligung zur Löschung gegeben haben, kann die Löschung der Genossenschaft durch das Handelsregister erfolgen.

8. Überprüfung der Löschung im Handelsregister

Das Handelsregisteramt kann die Löschung der Genossenschaft frühestens 12 Monate nach dem 3. Schuldenruf vornehmen. Das Handelsregisteramt teilt die Löschung der Genossenschaft nicht mit. Will die Genossenschaft etwas Schriftliches, händigt das Handelsregister gegen eine Gebühr einen Handelsregisterauszug aus. ««

Aktuelles Beispiel: Aus Genossenschaften wurden Viehzuchtvereine. Auf den Websites der Zuchtverbände findet man Dokumente, die bei jeder Vereinsgründung dienen, auch wenn es überhaupt nicht um Kühe geht.



Gebäudeunterhalt splitten?

Gebäude unterhalten kostet Geld. Unterhaltskosten können in der Jahresrechnung als Aufwand verbucht werden. Dadurch kann sich das steuerbare Einkommen markant reduzieren. Achtung: Liegenschaftsunterhalt ist nicht gleich Liegenschaftsunterhalt!

Der Steuerpflichtige hat die Unterhaltskosten von den wertvermehrenden Kosten zu trennen. Wertvermehrnde Massnahmen, welche die Liegenschaft in einen besseren Zustand versetzen oder deren regelmässige Betriebskosten senken, sind nicht abzugsfähig.

- Wertvermehrend sind zum Beispiel An- oder Umbauten, Erschliessungen und Luxusausstattungen.
- Zu den Unterhaltskosten gehören alle Aufwendungen, die in längeren oder kürzeren Zeitabständen wiederkehren und bereits Bestehendes im bisherigen Zustand erhalten oder ersetzen und die notwendig sind, um die Liegenschaft in ertragsfähigem Zustand zu erhalten.

Soweit die Theorie. Vor allem bei umfassenden Sanierungen und Renovationen ist die Zuweisung zum abzugsfähigen Liegenschaftsunterhalt oder zu den wertvermehrenden Investitionen oft nicht mehr klar. Die Investition beinhaltet sowohl Komponenten des Liegenschaftsunterhaltes wie das Ersetzen defekter Küchenschränke, aber auch Wertvermehrungen, etwa neue Elektrogeräte wie Backofen oder Steamer, welche in dieser Form bisher nicht vorhanden waren.

Um zeitraubenden Diskussionen vorzubeugen, kann im Kanton Bern das Merkblatt 5 zu Rate gezogen werden. In anderen Kantonen haben viele Steuerverwaltungen ähnliche Weisungen erlassen oder wenden bei grösseren Umbauten praktische Faustregeln an – zum Beispiel 2/3 abzugsfähige Unterhaltskosten, 1/3 wertvermehrnde Investitionen.

Grosse Projekte gut dokumentieren

Im Kanton Bern wurde bisher bei Um- oder Ausbauten, die einem wirtschaftlichen Neubau gleich kamen, kein Abzug für Unterhaltskosten gewährt. Sämtliche Kosten wurden als wertvermehrnde Aufwendungen betrachtet. Dies führte in der Praxis immer wieder zu Diskussionen. Da auch die Rechtsprechung nicht klar war, wird mit der Revision des Berner Steuergesetzes ab sofort auf den Begriff «wirtschaftlicher Neubau» verzichtet.

Bei der Realisierung grösserer Projekte wird nun in jedem Fall geprüft, ob und in welchem Umfang die ausgeführten Arbeiten dem Erhalt des bestehenden Gebäudes dienen. Den erforderlichen Nachweis muss die steuerpflichtige Person aber selber erbringen, indem sie folgende Beweismittel vorlegt:

- Baukostenzusammenstellung über Unterhalt und wertvermehrnde Aufwendungen
- Einzelne Rechnungen
- Kopien des Baugesuchs
- Baupläne und Baubeschrieb
- Fotos vor und nach der Sanierung

Die erwähnten Dokumente werden am besten mit Hilfe des Treuhänders und des Architekten in Form einer Voranfrage zu Gebäudeunterhaltsausscheidungen bei der Steuerverwaltung eingereicht. Somit hat man die Gewissheit, dass die Steuerbehörden die derart ausgeschiedenen Unterhaltskosten bei der Veranlagung auch akzeptieren werden. Es lohnt sich auch, die Sanierungsarbeiten über die Jahre hinweg umfassend und aussagekräftig zu dokumentieren, um bei möglichen Diskussionen mit der Steuerverwaltung ein entsprechendes Argumentarium in der Hand zu haben.

Wer gut plant, kann Steuern sparen. Es kann von Vorteil sein, bei der Realisierung grösserer Projekte die Ausgaben auf mehrere Jahre zu verteilen. Dies vor allem, wenn die Kosten das steuerbare Einkommen übersteigen. ««

Bei Diskussionen mit der Steuerverwaltung ist es immer ein Vorteil, wenn die Sanierungsarbeiten umfassend dokumentiert sind.



Leben auf einer Baustelle spart Steuern

Eine Familie hat ein steuerbares Einkommen von CHF 100'000. Für die Sanierung von Dach, Aussenfassade und Heizung veranschlagt sie CHF 210'000. Finden alle Arbeiten in ein und demselben Jahr statt, beträgt das steuerbare Einkommen in dieser Periode CHF 0, im darauffolgenden Jahr jedoch bereits wieder CHF 100'000. Verteilt sie die Sanierung jedoch auf drei Jahre, kann sie jedes Jahr rund CHF 70'000 in Abzug bringen. Das steuerbare Einkommen sinkt somit drei Jahre lang auf CHF 30'000. Mit einem zeitlich gut durchdachten Liegenschaftsunterhaltskonzept können also je nach Situation erheblich Einkommenssteuern gespart werden. Die Bereitschaft, zugunsten der Steueroptimierung einige Jahre auf einer Baustelle zu leben, wäre allerdings zum Schluss auch noch zu klären.

Strengere SAK-Faktoren, dafür leicht tiefere Grenzwerte

Per 1. Januar 2016 wurden die SAK-Faktoren und die dazugehörigen SAK-Grenzen neu festgelegt. Die Standardarbeitskraft (SAK) ist ein Mass für die Grösse eines Landwirtschaftsbetriebs und bringt die gängigen Werte Grossvieheinheiten (GVE) und Hektare pro Betrieb auf denselben Nenner.

Der Bundesrat unterzog das System der SAK einer Prüfung und beschloss, die SAK-Faktoren dem technischen Fortschritt anzupassen. Gleichzeitig wurde die Normalarbeitszeit, von welcher die Berechnung der SAK-Faktoren abhängt, von 2'800 auf 2'600 Stunden pro Jahr gesenkt. Sie ist nun besser mit Selbständigerwerbenden ausserhalb der Landwirtschaft vergleichbar.

Die beiden Massnahmen haben die meisten SAK-Faktoren nach unten korrigiert. Untenstehende Tabelle zeigt eine Auswahl der neuen Werte im Vergleich zu den alten. Die vollständige Übersicht kann unter www.focus-ap-pa.ch abgerufen werden.

| | Einheit | Bis 31.12.2015 | Ab 1.1.2016 |
|--|---------|----------------|-------------|
| LN ohne Spezialkulturen | ha | 0.028 | 0.022 |
| Milchkühe, -schafe, -ziegen | GVE | 0.043 | 0.039 |
| Mastschweine, Remonten >25kg | GVE | 0.007 | 0.008 |
| Zuchtschweine | GVE | 0.04 | 0.032 |
| Andere Nutztiere | GVE | 0.03 | 0.027 |
| Hochstamm-Feldobstbäume (nur wenn mindestens Qualität 1) | Stück | 0.001 | 0.001 |

Gleichzeitig mit der Neuberechnung wurden auch die SAK-Grenzen angepasst. Die neuen Grenzen sind:

- **Direktzahlungsverordnung (DZV)**
Mindestens 0.2 SAK (vorher 0.25) erfordert die Berechtigung zum Bezug von Direktzahlungen.
- **Strukturverbesserungsverordnung (SVV)**
Mindestens 1.0 SAK (vorher 1.25) werden benötigt für Investitionshilfen für Wohnungsbau, Bau und Umbau von Ökonomiegebäuden, Diversifizierung und Starthilfe.
- **Bundesgesetz über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB)**
Mindestens 1.0 SAK braucht es, damit ein Betrieb als landwirtschaftliches Gewerbe anerkannt wird. Die Kantone können den SAK-Wert wie bisher bis auf 0.6 SAK herabsetzen.

Neu werden in den Bereichen des Bäuerlichen Bodenrechts und der Strukturverbesserung SAK-Faktoren für landwirtschaftsnahe Tätigkeiten angerechnet. Zu den anrechenbaren Tätigkeiten zählen

beispielsweise – sofern in bewilligten Bauten und Anlagen betrieben – Ferien auf dem Bauernhof, Schlafen im Stroh, Schule und Kindergarten auf dem Bauernhof, Sozialtherapeutische Angebote (Betreuung), Biomassenverwertung, Kompostierung, Waldpflege und -bewirtschaftung, Lagerung von Obst und Gemüse umliegender Betriebe oder der Hofladen. Pro CHF 10'000 Rohleistung können 0.05 SAK angerechnet werden, maximal 0.4 SAK. Die zusätzlichen SAK-Werte werden allerdings nur angerechnet, wenn die Kernlandwirtschaft mindestens 0.8 SAK erreicht.

| | Bis 31.12.2015 | Ab 1.1.2016 |
|--|-----------------------------------|---|
| Landwirtschaftsnahe Tätigkeiten | – | 0.05 SAK pro CHF 10'000.– Rohleistung (maximal 0.4 SAK) |
| Aufbereitung, Lagerung und Verkauf selbstproduzierter landwirtschaftlicher Erzeugnisse | 1 SAK pro 2'800 h Arbeit pro Jahr | 0.05 SAK pro CHF 10'000.– Rohleistung |

Es fällt auf, dass der SAK-Wert für Aufbereitung, Lagerung und Verkauf selbstproduzierter landwirtschaftlicher Erzeugnisse mit der Rohleistung neu auf eine buchhalterische Grösse abstützt. Darum ist wichtig, dass die Leistungen aus landwirtschaftsnahen Tätigkeiten und aus Aufbereitung, Lagerung und Verkauf von eigenen Produkten in der Buchhaltung ersichtlich werden, sofern diese SAK als Eintrenskriterium für die Strukturverbesserung ins Gewicht fallen. Haben Sie dazu Fragen, steht Ihnen ihre Treuhandstelle gerne zur Verfügung.

Zusammenfassend darf man feststellen, dass die Anpassung des SAK-Systems die meisten Landwirte im Bereich der Direktzahlungen und der Strukturverbesserung nicht wesentlich tangiert. Die mit den tieferen Faktoren verlorenen SAK werden durch die erleichterten Mindestanforderungen weitgehend kompensiert. Einzig beim Gewerbestatus wird es Verschiebungen geben. ««

Gewerbestatus hat Vorteile

Ob ein Betrieb als Gewerbe gilt oder nicht, hat verschiedene Auswirkungen, unter anderem

Im Erbrecht: Ein Nachkomme kann sich im Erbfall ein Gewerbe zum landwirtschaftlichen Ertragswert, statt zum Verkehrswert, zuteilen lassen.

Bei den Vorkaufsrechten: Sie greifen in der Regel nur, wenn man wirtschaftlich bereits über ein Gewerbe verfügt.

In der Raumplanung: Nur Gewerbe können Bauten und Anlagen für einen landwirtschaftsnahen Nebenbetrieb oder neue Wohnräume ausserhalb der Bauzone erstellen.

Wenn aus Geschäftsliegenschaften Privatvermögen wird

Landwirtschaftliche Liegenschaften werden oft als Geschäftsvermögen in der Buchhaltung geführt. Wird ein Betrieb extensiviert oder werden Wohnungen vermietet, so wird mit der sogenannten Präponderanzmethode geprüft, ob die Liegenschaft weiterhin im Geschäftsvermögen verbleibt.

Der Begriff Präponderanz stammt aus dem Lateinischen und heisst so viel wie «Übergewicht, Vorherrschaft». Im Steuerrecht wird dieser Begriff verwendet, um festzulegen, ob eine gemischt genutzte Liegenschaft als Geschäfts- oder als Privatvermögen einzustufen ist. Mit der Präponderanzmethode werden Betriebs- und Liegenschaftsertrag kalkulatorisch verglichen. Überwiegt der Betriebsertrag, so ist die Liegenschaft dem Geschäftsvermögen zuzuordnen. Wird jedoch mit der Vergleichsrechnung festgestellt, dass der Ertrag aus Liegenschaften im Durchschnitt der letzten fünf Jahre höher ist als der Betriebsertrag, so ist die betreffende Liegenschaft innert ein bis zwei Jahren ins Privatvermögen zu überführen.

Kleine, aber wichtige Unterschiede

Landwirtschaftlich genutzte Gebäude werden in der Regel im Geschäftsvermögen des selbständig erwerbenden Landwirts geführt. Die Hauptunterschiede im Vergleich zu Liegenschaften im Privatvermögen sind:

- Gebäude und Einrichtungen können abgeschrieben werden.
- Rückstellungen für geplante Grossreparaturen können verbucht werden.
- Ersatzbeschaffungen für Land und Gebäude sind möglich (Steueraufschub bei Verkauf und anschliessendem Kauf eines Ersatzobjektes).
- Liegenschaftserträge (Eigenmietwert, Mietzinseinnahmen) gehören zum Erwerbseinkommen.
- Als Unterhaltskosten sind nur effektive Kosten abzugsfähig.
- Der Nettoertrag aus der Geschäftsliegenschaft unterliegt der AHV-Beitragspflicht.

Tipp
Überprüfen Sie ein allfälliges «**ÜBERGEWICHT** Ihrer Liegenschaften» zusammen mit Ihrem Treuhänder, er hat die WAAGE dafür.

Grundsätzlich ist es ein Vorteil, wenn die Liegenschaften als Geschäftsvermögen gelten. Das Steuerrecht lässt mehr Spielraum für die Steuerplanung offen.

Warum werden Überführungen häufiger zum Thema?

Viele Landwirtschaftsbetriebe vermieten eine oder mehrere Wohnungen im Bauernhaus und/oder im Stöckli. Bei einer Extensivierung des Betriebes nimmt der Betriebsertrag in der Regel ab und fällt womöglich unter 50% des Gesamtertrages. In solchen Fällen muss kontrolliert werden, ob und wann es zu einer Überführung der Liegenschaft kommen wird. Mit einer guten, längerfristigen Steuer- und Vorsorgeplanung können die finanziellen Folgen einer Überführung gut abgeschätzt und auch reduziert werden.

Weniger planbar ist es, wenn ein Betriebsleiter beispielsweise aus gesundheitlichen oder wirtschaftlichen Gründen einerseits die Tierhaltung aufgibt und andererseits eine oder mehrere Wohnungen im Ökonomieteil einbaut. Obschon die Steuerverwaltung in einem solchen Fall nur noch die IST-Situation beurteilt, gewährt sie eine Frist von ein bis zwei Jahren, um die Überführung ins Privatvermögen zu vollziehen.

Folgen einer Überführung

Wird eine Geschäftsliegenschaft ins Privatvermögen überführt, müssen im Jahr der Überführung alle bisher getätigten Abschreibungen erfolgswirksam aufgelöst werden. Das bedeutet, dass die in den Vorjahren entstandenen Abschreibungen in einem einzigen Jahr dem landwirtschaftlichen Erwerbseinkommen hinzugezählt werden. Nebst markant höheren Einkommenssteuern sind auch 9.7% AHV-Beiträge geschuldet. ««



Wohnrecht oder Nutzniessung?

Wohnrecht und Nutzniessung sind gesetzlich geregelte Personaldienstbarkeiten. Ob im konkreten Fall das Wohnrecht oder die Nutzniessung besser geeignet ist, muss individuell entschieden werden.

Meist wollen die Eltern ihr Wohnhaus bereits zu Lebzeiten an eines oder mehrere ihre Kinder abtreten. Aber sie möchten weiterhin in der Liegenschaft wohnen oder zur Nutzung berechtigt sein. Dabei stellt sich die Frage, ob für die Eltern ein Wohnrecht oder eine Nutzniessung besser geeignet ist.

Wohnrecht

Wohnrechte haben in der Landwirtschaft eine lange Tradition. Noch heute ist es ein sinnvolles Instrument, um der abtretenden Generation einen finanziell tragbaren Wohnsitz zu sichern. Wohnrechte sind damit eine wesentliche Grundlage der finanziellen Sicherheit im Alter. Das Wohnrecht besteht in der Befugnis, in einem Gebäude oder in einem Teil eines Gebäudes zu wohnen. Das Wohnrecht ist unübertragbar und unvererblich. Der Wohnberechtigte darf aus diesem Grund im Gegensatz zum Nutzniesser die Wohnung grundsätzlich nicht vermieten. Von Gesetzes wegen hat der Wohnberechtigte nur den gewöhnlichen Unterhalt zu zahlen.

Nutzniessung

Ist vermietbarer Wohnraum vorhanden, kann mit der Errichtung einer Nutzniessung der abtretenden Generation im Pensionsalter ein Zusatzeinkommen ermöglicht werden. Die Nutzniessung verleiht dem Berechtigten von Gesetzes wegen den vollen Genuss der Liegenschaft. Der Nutzniesser hat insbesondere das Recht auf den

Besitz, den Gebrauch und die Nutzung der Sache. Er entscheidet über die Art der Bewirtschaftung und Verwaltung der Liegenschaft und kann selber, das heisst ohne Zustimmung des Eigentümers, die Liegenschaft vermieten oder einen Dritten mit der Verwaltung betrauen.

Im Gegensatz zum Wohnberechtigten hat der Nutzniesser von Gesetzes wegen neben dem gewöhnlichen Unterhalt auch die Hypothekarzinsen, die Versicherungen und die Gebühren für das Gebäude zu bezahlen.

Gestaltungsspielraum

Die gesetzliche Regelung der Kostentragung zwischen Eigentümer und Wohnberechtigtem oder Nutzniesser ist weitgehend dispositiv, das heisst, die Kostentragung kann durch die Parteien abgeändert werden. Es wäre somit zum Beispiel möglich, dass der Wohnberechtigte anstelle des Eigentümers die Hypothekarzinsen bezahlt. Für eine massgeschneiderte Lösung, welche den Bedürfnissen der Parteien entspricht, empfiehlt sich der Beizug eines Treuhänders oder eines Notars.

Ergänzungsleistungen zur AHV

Je nachdem, ob sich die Eltern für das Wohnrecht oder die Nutzniessung entscheiden, hat dies unterschiedliche Auswirkungen auf eine spätere Berechnung der Ergänzungsleistungen zur AHV. ««

| | Wohnrecht | Nutzniessung |
|---|--|---|
| Begründung | Grundsatz: öffentliche Beurkundung. Ausnahme: einfache Schriftlichkeit beim Erbverteilungsvertrag. | Grundsatz: öffentliche Beurkundung. Ausnahme: einfache Schriftlichkeit beim Erbverteilungsvertrag. |
| Gewöhnlicher Unterhalt | Von Gesetzes wegen vom Wohnberechtigten zu tragen.* | Von Gesetzes wegen vom Nutzniesser zu tragen.* |
| Ausserordentlicher Unterhalt | Von Gesetzes wegen vom Eigentümer zu tragen.* | Von Gesetzes wegen vom Eigentümer zu tragen.* |
| Hypothekarzinsen | Von Gesetzes wegen vom Eigentümer zu tragen.* | Von Gesetzes wegen vom Nutzniesser zu tragen.* |
| Versicherungen für das Grundstück | Von Gesetzes wegen vom Eigentümer zu tragen.* | Von Gesetzes wegen vom Nutzniesser zu tragen.* |
| Gebühren für das Grundstück | Von Gesetzes wegen vom Eigentümer zu tragen.* | Von Gesetzes wegen vom Nutzniesser zu tragen.* |
| Einkommenssteuer | Der Wohnberechtigte versteuert den Eigenmietwert. Wird ein Entgelt geleistet, ist diese Entgelt abziehbar, wobei die Höhe des Abzugs auf die Höhe des Eigenmietwerts beschränkt ist. Unterhaltskosten können durch diejenige Person geltend gemacht werden, welche die Kosten dafür zu tragen hat. | Der Nutzniesser versteuert den Eigenmietwert. Wird ein Entgelt geleistet, ist dieses Entgelt abziehbar, wobei die Höhe des Abzugs auf die Höhe des Eigenmietwerts beschränkt ist. Unterhaltskosten können durch diejenige Person geltend gemacht werden, welche die Kosten dafür zu tragen hat. |
| Vermögenssteuer | Der Eigentümer versteuert den reduzierten amtlichen Wert. | Der Nutzniesser versteuert den amtlichen Wert. |
| Liegenschaftssteuer | Vom Eigentümer zu bezahlen. | Vom Nutzniesser zu bezahlen. |
| Auswirkungen auf das anrechenbare Einkommen bei der Ergänzungsleistung zur AHV | Eigenmietwert wird als Einkommen angerechnet, aber nur bei freiwilligen Verzicht auf das Wohnrecht, bei gesundheitlichen Gründen nicht. | Der Mietertrag oder der Eigenmietwert werden immer als Einkommen angerechnet. |

* Die Parteien können eine andere Kostenübertragung vereinbaren.