

Weisung des kantonalen Steueramtes zur steuerlichen Behandlung von Rückstellungen für Grossreparaturen (Erneuerungsfonds) und Abschreibungen bei Liegenschaften des Geschäfts- vermögens

(vom 20. Juni 2005)

A Rückstellung für Grossreparaturen (Erneuerungsfonds)

Für Grossreparaturkosten von Liegenschaften, welche naturgemäss nur in längeren Zeitabschnitten anfallen, können Rückstellungen (Erneuerungsfonds) gebildet werden. Als Grossreparaturen gelten umfassende Erneuerungsarbeiten.

Die Anfangs- und Schlussbestände sowie die Bildungen und Verwendungen der Rückstellungen sind im jeweiligen Geschäftsjahr in der Regel pro einzelne Liegenschaft oder pro Siedlung auszuweisen. Ausnahmsweise kann die Rückstellung global für sämtliche Liegenschaften gebildet werden.

Ohne besonderen Nachweis darf jährlich eine Rückstellung von maximal 1% der am Ende des Geschäftsjahres gültigen Gebäudeversicherungssumme der jeweiligen Liegenschaft gebildet werden. Der Rückstellungsbestand der jeweiligen Liegenschaft darf 15% der Gebäudeversicherungssumme nicht übersteigen. 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.

Kosten für Grossreparaturen einer Liegenschaft sind der entsprechenden Rückstellung zu belasten. Werden Grossreparaturen zweckwidrig nicht der hierfür gebildeten Rückstellung belastet oder wird die Rückstellung für geschäftsmässig unbegründete Kosten verwendet, ist der entsprechende Teil der Rückstellung als Gewinn und Kapital zu besteuern.

B. Abschreibungen

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.

Bei Baurechten richtet sich die Abschreibung (bzw. die Äufnung des Heimfallfonds) nach den Bestimmungen des Baurechtsvertrages, wenn die ordentliche Heimfallentschädigung quantitativ bereits im voraus bestimmbar ist (Entschädigung i.d.R. aufgrund der Anlagekosten). Andernfalls (Entschädigung i.d.R. aufgrund des Verkehrswertes im Zeitpunkt des Heimfalls) sind die ordentlichen Abschreibungssätze anwendbar.

An der einmal gewählten Abschreibungsmethode ist festzuhalten.

C. Rückstellung für Rückbauten (Abbruch von Gebäuden)

Besteht die Absicht, ein Gebäude abzurechen 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 Erneuerungsfonds. Die danach noch notwendige Rückstellung ist aufgrund der verbleibenden Nutzungsdauer linear auf die entsprechenden Geschäftsjahre zu verteilen. Der Erneuerungsfonds darf nicht mehr weiter erhöht werden. Im Zeitpunkt des Abbruchs ist die Rückstellung für Rückbauten und der entsprechende Erneuerungsfonds vollständig aufzulösen.

Die Absicht, ein Gebäude abzurechen, muss mittels Beschluss der zuständigen Organe und der 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.

D. Inkrafttreten

Diese Weisung findet ab Steuerperiode 2005 Anwendung. Sie ersetzt die bisherige Weisung zur Einschätzung der Baugenossenschaften vom 6. April 1992, welche von der Finanzdirektion aufgehoben worden ist.

Zürich, 20. Juni 2005

Kantonales Steueramt Zürich
Der Chef

Andreas M. Simmen