

April 2021

Nr.56

Die Grundstückgewinnsteuer im Kanton Aargau

Gewinne aus der Veräusserung von im Kanton gelegenen privaten Grundstücken oder Anteilen an solchen unterliegen der Grundstückgewinnsteuer. Wobei der Bund diese Gewinne nicht besteuert.

Grundstückgewinne Privatvermögen

Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen Wertzuwachsgerinne auf Grundstücken, welche bei der Veräusserung erzielt werden. Gegenstand ist nicht die Veräusserung, sondern der dabei erzielte Gewinn, also jener Betrag, um den der Erlös die Anlagekosten übersteigt. Der erzielte Gewinn kann auf zwei Arten berechnet werden und es ist dem Steuerpflichtigen freigestellt, welche für ihn günstigere Besteuerungsart gewählt wird.

Effektive Gewinnberechnung:

Differenz zwischen Erwerbspreis und Verkaufspreis. Zum Erwerbspreis gehören

- der Kaufpreis oder die Baukosten
- Kosten die mit dem Erwerb und der Veräusserung des Grundstücks verbunden sind
- Kosten für Umbauten, also Kosten, welche bei der regulären Einkommenssteuer nicht in Abzug gebracht werden konnten. Achtung: Rechnungen von Umbauten müssten demzufolge 30 Jahre aufbewahrt werden, sollten Sie diese Methode wählen wollen.

Pauschale Gewinnberechnung:

Ist das Grundstück im Zeitpunkt der Veräusserung überbaut und besass es die steuerpflichtige Person länger als 10 vollendete Jahre, können die Anlagekosten pauschaliert werden. Die Pauschalierung wird in Prozenten des Veräusserungserlöses bemessen; z.B.

Besitzesdauer: 11 Jahre

Anlagekosten: 80% des Verkaufspreises;

Besitzesdauer: 12 Jahre

Anlagekosten: 79% des Verkaufspreises;

...usw. bis

Besitzesdauer 25 Jahre

Anlagekosten: 65% des Verkaufspreises

In diesem Falle müssen Sie keine Bau-/ Kaufrechnungen sowie keine wertvermehrenden Kosten nachweisen.

Die Frist für nachträgliche Ersatzbeschaffungen beträgt maximal drei Jahre ab Zeitpunkt des Veräusserungsvertrags (in der Regel Datum der öffentlichen Beurkundung). Die Frist bezüglich der vorgän-

gigen Ersatzbeschaffung beträgt maximal zwei Jahre. Angeknüpft wird an das Datum der Veräusserung (Veräusserungsvertrag).

Bei den erwähnten steuerverzögernden Veräusserungen kann die steuerpflichtige Person innerhalb von 1 Jahr verlangen, dass die Grundstückgewinnsteuer erhoben wird: Erbgang, Rechtsgeschäften unter Verwandten in gerader Linie und Verheirateten, Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung, Umstrukturierungen von jur. Personen mit besonderen Zwecken

Gewinnsteuern von jur. Personen oder Einkommenssteuern von nat. Personen als Liegenschaftenhändler

Gewinne aus Veräusserung von Geschäftsgrundstücken – mit Ausnahme von land- und forwirtschaftlichen Grundstücken – werden bei jur. Personen mit der Gewinnsteuer oder bei nat. Personen als Einkommenssteuer auf Geschäftsvermögen (Grundstücke des Anlagevermögens) erfasst, bei nat. Personen (gewerbsmässigem Liegenschaftenhändler) ebenfalls mit der Einkommenssteuer.

Als Indiz für gewerbsmässigen Liegenschaftenhändler gilt:

- Die Häufigkeit von Liegenschaftskäufen und -verkäufen
- eine kurze Besitzesdauer und die Wiederanlage von Erlösen in Immobilien
- Die systematische oder planmässige Art und Weise des Vorgehens
- der enge Zusammenhang mit der beruflichen Tätigkeit
- die buchmässige Behandlung der Liegenschaften

Auf den erzielten Gewinnen, wird zusätzlich noch AHV bezahlt.

Die vorgenannten Indizien wiegen nicht alle gleich stark und müssen auch nicht kumulativ erfüllt sein. Anhand der konkreten Verhältnisse ist im Einzelfall die Frage der Gewerbsmässigkeit stets nach der Gesamtheit der Umstände zu beurteilen.

Gerne beraten wir Sie im Vorfeld eines Verkaufes und/oder übernehmen die notwendigen Steuerabrechnungen.

Ihre Jeannette Merki
Merki Treuhand AG

Die Wohltat einer Sanierung

In Zeiten von Covid-19 stossen manche Unternehmer und Unternehmen an ihre finanziellen Grenzen. Umsätze in ganzen Branchen brechen weg. Überbrückungskredite mögen über die ersten Finanzlücken hinweghelfen. Aber hilft das auf Dauer?

Manche Vermieter von Geschäftsräumlichkeiten kommen ihren Mietern entgegen und reduzieren ohne gesetzlichen Zwang den Mietzins. Doch wie sieht es mit der Zukunft aus?

Die finanzielle Analyse der Situation beginnt bei der rechtlichen Struktur. Wickelt sich mein Geschäft in einem eigenen Haftungskreis ab, z.B. in einer juristischen Person? Habe ich deren Verbindlichkeiten mit Privatvermögen abgesichert oder habe ich mich gar persönlich verbürgt? Bin ich verheiratet und ist mein Vermögen auf beide Ehegatten aufgeteilt, eventuell mit Gütertrennung?

Allenfalls wollen sich Gläubiger bereit erklären, zwecks Abfederung eines Verlusts auf einen Teil ihrer Forderungen zu verzichten. Im Rahmen einer juristischen Person sind derartige Forderungsverzichte steuerbarer Ertrag (der aber mit erlittenen Verlusten zeitlich beschränkt steuerlich verrechnet werden kann). Auch bei natürlichen Personen, seien dies Unternehmer oder Privatpersonen, gilt ein Forderungsverzicht beim Schuldner als steuerbares Einkommen, dies selbst dann, wenn die Forderung wegen seiner finanziellen Situation wirtschaftlich gar nichts wert gewesen war. Vorbehalten bleibt hier der Fall einer Schenkung, wenn aus persönlichen oder familiären Gründen ein Schuldverlass vereinbart wird; allerdings sind dann Konsequenzen bei der Schenkungssteuer zu beachten, für deren Bezahlung in aller Regel auch der Schenkgeber haftet.

Juristische Personen können Verluste während 7 nachfolgenden Geschäftsjahren mit Gewinnen verrechnen. Sind die Verluste älter, so bleibt der im Rahmen einer Sanierung erzielte Ertrag eventuell steuerbar (was im Einzelfall abzuklären ist).

Bei natürlichen Personen ist die Situation ähnlich: Es fragt sich, ob der erlittene Verlust geschäftlicher oder privater Natur ist. Geschäftliche, d.h. unternehmerische Verluste, sind während 7 Jahren mit übrigen Einkünften steuerlich verrechenbar, dies aber nur dann, so lange als die unternehmerische Tätigkeit andauert. Endet die unternehmerische Tätigkeit im letzten Jahr mit einem grossen Verlust, so reduziert dies das steuerbare Einkommen im betreffenden Jahr allenfalls auf CHF 0.00. Verzichtet dann die Bank im folgenden oder übernächsten Jahr auf einen Teil ihrer Forderung, so stellt dies steuerbares Einkommen dar, mutmasslich ohne eine Möglichkeit einer Verlustverrechnung.

Private Verluste sind ohnehin steuerlich nicht verrechenbar; der Verzicht auf eine Forderung ist jedoch einkommenssteuerpflichtig (soweit keine Schenkung vorliegt).

Mit anderen Worten: Der Fiskus stösst sich am wirtschaftlichen Schicksal eines Steuerpflichtigen gesund.

Je nach Situation wäre gegebenenfalls ein (Privat-)Konkurs in Betracht zu ziehen. Nicht nur geschäftlicher Erfolg bedarf der Planung. Auch ein privater oder geschäftlicher Schiffbruch will (leider) geplant sein...

Homeoffice nach Corona – Denkanstösse

Homeoffice ist heute weit verbreitet. Bereits im Jahr 2019 arbeiteten gemäss Angaben des Bundesamtes für Statistik 1 Mio. Arbeitnehmer zumindest teilweise im Homeoffice. Während der Corona-Krise hat sich dieser Anteil massiv erhöht. Im Januar 2021 hat der Bundesrat zudem erstmals eine befristete Homeoffice-Pflicht für alle Arbeitnehmenden angeordnet, soweit dies betrieblich möglich ist. Vor diesem Hintergrund werden bei vielen Betrieben die Voraussetzungen geschaffen, auch langfristig diese Arbeitsform anzubieten, denn – auch unabhängig von Corona wünscht sich eine Mehrheit der Arbeitnehmenden aktuell eine Kombination von Homeoffice und Präsenz am Arbeitsplatz. Langfristig dürfte dies daher vermehrt als neue Normalität begleiten. Falls dies so wäre, was müsste bei der Umsetzung beachtet und (schriftlich) mit dem Arbeitnehmenden geregelt werden.

Arbeitsort / Arbeitsgesetz

Der Arbeitsort als Erfüllungsort der Arbeitsleistung wird in der Regel im Arbeitsvertrag festgehalten. Die Vereinbarung von mehreren Arbeitsorten (z.B. Betrieb und Homeoffice) ist zulässig. Als Arbeitsweg gilt die Strecke vom Wohnort des Arbeitnehmers zum Arbeitsort. Ohne anderslautende vertragliche Vereinbarung schuldet die Arbeitgeberin für den Arbeitsweg keine Reisekosten und die Reisezeit gilt auch nicht als Arbeitszeit. Anders verhält es sich mit der Reise vom Arbeitsort zum Einsatzort. Somit fällt auch das Homeoffice unter den Anwendungsbereich des Arbeitsgesetzes und damit sind auch die Arbeits- und Ruhezeitvorschriften einzuhalten. Ferner gelten auch die Regelungen zur Arbeitszeiterfassung im Homeoffice uneingeschränkt.

Kostenübernahme

Bei Homeoffice stellen sich Fragen nach der Entschädigungspflicht der Arbeitgebenden für die Nutzung der privaten Räumlichkeiten sowie für Kosten, die im Zusammenhang mit der Nutzung der privaten Infrastruktur entstehen. Wenn die Arbeitgebenden

Homeoffice auf Wunsch des Arbeitnehmers gewähren und dem Arbeitnehmer im Betrieb jederzeit ein Arbeitsplatz zur Verfügung steht, schulden die Arbeitgebenden keine Entschädigung.

Datenschutz

Arbeitnehmende sind nach Art. 321a Abs. 4 OR verpflichtet, geheim zu haltende Tatsachen wie namentlich Fabrikations- und Geschäftsgeheimnisse nicht zu verwerfen oder anderen mitzuteilen. Soweit es die Interessen der Arbeitgeberin erfordern, bleibt der Arbeitnehmer auch nach der Beendigung des Arbeitsverhältnisses zur Geheimhaltung verpflichtet.

Die Besonderheit beim Homeoffice sowie auch bei Arbeiten unterwegs besteht nun darin, dass der Arbeitnehmer sicherstellen muss, dass Dritte wie Familienmitglieder, Nachbarn und Besucher nicht in den Besitz geheimer Informationen gelangen. Dies umfasst neben Regelungen mit dem Umgang und der Speicherung von elektronischen Daten auch die Ablage und Entsorgung von physischen Daten (z.B. Papierausdrucke).

Sinnvollerweise sind die Aspekte betreffend Homeoffice deshalb künftig im Arbeitsvertrag oder in einem internen Reglement festzuhalten:

- Ausstattung und Finanzierung des Homeoffice: Was wird zur Verfügung gestellt und wer kommt für welche Kosten auf? Was ist bei Vertragsbeendigung zu regeln?
- Regelung zu den Arbeitszeiten: Erreichbarkeit, Präsenzpflichten
- Regelung zu Geheimhaltung und Datenschutz: Umgang mit Passwörtern, vertraulichen Dokumenten und Entsorgung – Etc.

Ganz generell wird in der betriebswirtschaftlichen Literatur von «nur Homeoffice» abgeraten. Die nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich sozialer Isolation und fehlender Eingebundenheit in die Arbeitsprozesse und in den Betrieb seien zu gross.

Auswirkungen der Aktienrechtsrevision auf Buchführung und Rechnungslegung

Nachdem die Referendumsfrist unge- nutzt abgelaufen ist, tritt das revidierte Aktienrecht demnächst in Kraft. Aktuell ist der 1. Januar 2022 als Einföhrungster- min vorgesehen. Nachfolgend erhalten Sie einen kurzen, nicht abschliessenden Überblick über die wichtigsten Neuerun- gen.

Aktienkapital in Fremdwährung

Bereits bis anhin durfte die Jahresrech- nung unter bestimmten Voraussetzungen in einer Fremdwährung erstellt werden. Das Aktienkapital, die Reserven sowie die Reservenzuweisungen mussten jedoch in CHF geföhrt werden. Neu darf das Aktienkapital ausdrücklich auf eine Fremdwährung lauten. Das Aktienrecht wird somit konsistent zum neuen Rech- nungslegungsrecht. Alle kapitalbezogenen Aspekte wie die Dividendenaus- schüttung, die Reservenbildung oder aber auch die Beurteilung einer Über- schuldung sind in Zukunft ebenfalls in Fremdwährung möglich. Der minimale Nennwert einer Aktie wird von 1 Rappen auf einen Betrag grösser Null geändert.

Neuregelung der Reserven

Auch in diesem Bereich erfolgt eine An- passung an das neue Rechnungsle- gungsrecht. Das Aktienrecht sieht in Zu- kunft ebenfalls eine Unterteilung der Re- serven in eine gesetzliche Kapitalreserve, eine gesetzliche Gewinnreserve und in eine freiwillige Gewinnreserve vor. Die Verlustverrechnung wird ausserdem klar geregelt und erfolgt in der folgenden Rei- henfolge:

1. Verrechnung mit Gewinnvortrag
2. Verrechnung mit freiwilligen Gewinnreserven
3. Verrechnung mit gesetzlichen Gewinnreserven
4. Verrechnung mit gesetzlichen Kapitalreserven

Zulässigkeit von Zwischendividenden

Liegt ein geprüfter Zwischenabschluss vor und sind die Voraussetzungen für

eine Dividendenaus schüttung erfüllt, so kann neu eine Zwischendividende aus- geschüttet werden. Auf die Prüfung des Zwischenabschlusses kann verzichtet werden, wenn sämtliche Aktionäre der Ausschüttung zustimmen und die Forde- rungen der Gläubiger nicht gefährdet sind.

Änderungen im Anhang zur Jahresrechnung

Neu muss nur noch die Zahl der eigenen Anteile angegeben werden, die das Un- ternehmen selbst oder die von ihm nach Art. 963 OR kontrollierten Unternehmen halten. Die Revisionsstelle kann neu nur noch aus wichtigem Grund abberufen werden. Ist das der Fall, so ist dieser Grund im Anhang offen zu legen. Mittels sogenannten Kapitalbandes kann die GV den VR ermächtigen, das Aktienkapital im Umfang von jeweils maximal 50% des im Handelsregister eingetragenen Kapitals herabzusetzen oder zu erhöhen. Im Anhang sind Angaben zu den Transak- tionen innerhalb des Kapitalbandes offen zu legen.

Erleichterungen für grössere Unternehmen

Grössere Unternehmen können auf zu- sätzliche Angaben zur Jahresrechnung, auf die Geldflussrechnung und auf den Lagebericht verzichten, wenn sie einen Einzelabschluss (und nicht eine Konzern- rechnung) nach einem anerkannten Stan- dard erstellen.

Weitere Neuerungen (nicht abschliessend)

Neben der Buchführung und Rechnungs- legung sind insbesondere auch die folgen- den Bereiche von der Aktienrechtsrevision betroffen: Kapitalerhöhungen und -herab- setzungen, die Mitwirkungs- und Kontroll- rechte der Aktionäre, die Bestimmungen zu den Organen (GV, VR und Revisions- stelle), das Verhalten bei Kapitalverlust und Überschuldung sowie Klarstellungen zur Vergütungsverordnung (VegüV).