

Steuerprobleme auch bei Pensionskassen?

*Jacqueline Saladin**
VISCHER Anwälte und Notare

Pensionskassen sind steuerbefreit und bezahlen somit keine Gewinnsteuern. Auf den ersten Blick müssen Sie sich deshalb um steuerliche Fragen eigentlich gar nicht kümmern. Sind Sie sicher? Stellen Sie sich vor, Sie halten in Ihrem Pensionskassenvermögen eine Liegenschaft im Kanton Basel-Stadt oder Basel-Land. Beim Verkauf dieser Liegenschaft stellen Sie fest, dass Sie Handänderungssteuern und bei Vorliegen eines Gewinns Grundstückgewinnsteuer bezahlen müssen. Wie bemisst sich nun aber der steuerbare Gewinn?

Von der Grundstückgewinnsteuer wird nur der Wertzuwachsge-
winn erfasst, der sich bei der Veräusserung

der Liegenschaft ergibt. Dieser besteht in der Differenz zwischen dem Verkaufserlös und den Anlagekosten. Die Anlagekosten setzen sich im Kanton Basel-Stadt und im Kanton Basel-Land grundsätzlich aus dem Kaufpreis unter Berücksichtigung der mit dem Erwerb verbundenen Kosten (z. B. Handänderungssteuern, Notariatskosten und Grundbuchgebühren) und den *wertvermehrenden* Auslagen zusammen. In Spezialfällen wird im Kanton Basel-Stadt statt auf die Anlagekosten auf den Realwert per 1. Januar 1977 (zuzüglich der seit diesem Zeitpunkt vorgenommenen wertvermehrenden Aufwendungen) abgestellt. Der durch die veräussernde Partei zu versteuernde Gewinn fällt folglich umso tiefer aus, je höher die *wertvermehrenden* Kosten sind,

die für die Liegenschaft aufgewendet worden sind.

Was dürften Sie in der Vergangenheit gemacht haben? Sie haben Ihre Kosten für die Liegenschaft als Unterhalt (Aufwand) verbucht, ohne eine Unterteilung in wertvermehrende und werterhaltende Aufwendungen zu machen. Nun sollen Sie für Jahre oder Jahrzehnte plötzlich nachweisen, welcher Teil der eigentliche Unterhalt (also werterhaltend) und welcher Teil wertvermehrend war. Als Privatperson werden Sie im Allgemeinen versuchen, den Liegenschaftsaufwand als Unterhalt zu bezeichnen – Sie können ihn ja von der Einkommenssteuer abziehen. Als Verantwortlicher für die Pensionskasse ist es Ihnen hingegen ein Anliegen, den Liegenschaftsaufwand als wertvermehrend zu bezeichnen.

Es ist daher für die Reduzierung eines potentiellen Wertzuwachsge-
winnnes entscheidend, dass eine Pensionskasse ihre Ausgaben in wertvermehrende und werterhaltende Kosten unterteilt und sich in ihrer Buchhaltung nicht mit einer Position «Unterhaltskosten» begnügt. Jeder Kostenpunkt, der nicht eindeutig der Kategorie wertvermehrend zugewiesen werden kann, erhöht die zu bezahlende Grundstückgewinnsteuer. Als wertvermehrende Aufwendungen gelten etwa Kosten für Bauten, Umbauten und andere dauernde Verbesserungen, die eine Wertvermehrung des Grundstückes bewirkt haben, sowie Beiträge des Eigentümers für den Anschluss des Grundstückes an Strassen und öffentliche Werke oder Erstrenovationskosten. Eine nach-

trägliche Aufteilung der erfolgten Aufwendungen in eine der beiden Kategorien ist erfahrungsgemäss ohne entsprechende Belege praktisch unmöglich.

Insofern sind Pensionskassen gut beraten, ihre Aufwendungen, die sich im Zusammenhang mit dem Unterhalt einer Liegenschaft ergeben, primär der Kategorie wertvermehrend zuzuweisen und diese in ihren Buchhaltungen entsprechend zu dokumentieren.

** Jacqueline Saladin, Advokatin, ist Mitglied im Steuerteam von VISCHER Anwälte und Notare*