



Erläuterungen zum Ausfüllen der Steuererklärung für Baugesellschaften und Konsortien

1 Allgemeine Hinweise

Baugesellschaften und Konsortien füllen die Steuererklärung für Personengesellschaften, Erbengemeinschaften und Miteigentümergeinschaften aus. Insbesondere sind die Formulare 20, 23 und allenfalls 3 (siehe Ziffer 6 hiernach) auszufüllen und einzureichen. Liegt keine Jahresrechnung vor, muss ausserdem das Formular 23a, «Hilfsblatt für Baugesellschaften und Konsortien» (2 Seiten), ausgefüllt beigelegt werden. Sollten Ihnen Formulare fehlen, können diese bei der zuständigen Steuerverwaltung Ihrer Region (Adressen siehe Absender des Begleitschreibens zur Steuererklärung) bestellt werden.

Die Aufteilung des steuerbaren Einkommens und Vermögens auf die Beteiligten erfolgt mittels Formular 23. Die Beteiligten haben ihren Anteil in der eigenen Steuererklärung im Formular 8, Ziffer 8.2, aufzuführen. Bitte lassen Sie den an der Gesellschaft beteiligten Personen raschmöglichst eine Kopie des Formulars 23 zukommen, damit diese ihren Anteil in der eigenen Steuererklärung deklarieren können.

Füllen Sie zuerst die Formulare 20 und allenfalls 3 und 23a aus, erst danach das Formular 23. Bitte nicht ausserhalb der Formularfelder und nicht auf die Rückseite der Formulare schreiben.

2 Einreichen der Steuererklärung

Bis wann und wo Sie die vollständig ausgefüllte und unterschriebene Steuererklärung einreichen müssen, entnehmen Sie bitte dem Begleitschreiben zur Steuererklärung.

3 Gewerbsmässiger Handel mit Grundstücken

3.1 Allgemeines

Bei der **Kantons- und Gemeindesteuer** unterliegen Gewinne und buchmässige Aufwertungen auf Grundstücken der Einkommens- oder Gewinnsteuer (statt der Grundstückgewinnsteuer), wenn sie in Ausübung des Berufes erzielt werden, sofern am Grundstück wertvermehrnde Arbeiten von mindestens 25 Prozent des Erwerbspreises ausgeführt wurden (Art. 21 Abs. 4 und Art. 85 Abs. 4 StG). Als berufsmässige Tätigkeit gilt, neben dem eigentlichen haupt- oder nebenberuflichen Handel mit Grundstücken, auch die gewerbsmässige Erstellung und Veräusserung von

Bauten durch Baumeister, Architekten und andere Bauhandwerker (VGE 5.1.1995, NStP 1995, S. 24ff bzw. 59ff).

Bei der **direkten Bundessteuer** sind Gewinne und buchmässige Aufwertungen auf Grundstücken steuerbares Einkommen (statt steuerfreier Kapitalgewinn), sobald der An- und Verkauf den Rahmen der Bewirtschaftung privaten Vermögens übersteigt und den Charakter einer selbstständigen Erwerbstätigkeit annimmt (Art. 18 Abs. 1 DBG). Die Beteiligung an einer einfachen Gesellschaft gilt als Ausdruck von Gewerbsmässigkeit.

3.2 Besteuerung bei einfachen Gesellschaften

Die einfache Gesellschaft (Art. 530–551 OR) wird in der Regel nur für die Abwicklung eines einzelnen Geschäftes gegründet. Die einfache Gesellschaft ist nicht selbstständig steuerpflichtig; die beteiligten natürlichen oder juristischen Personen haben ihren Anteil am Erfolg mit ihrem übrigen Einkommen oder Gewinn auszuweisen.

Der Erfolg der einfachen Gesellschaft wird wie folgt besteuert:

Kantons- und Gemeindesteuer: Der Gewinn wird mit der Einkommens- oder Gewinnsteuer erfasst, wenn wertvermehrnde Arbeiten im Ausmass von mindestens 25 Prozent des Erwerbspreises ausgeführt wurden (Art. 21 Abs. 4, Art. 85 Abs. 4 StG). Andernfalls unterliegt der Gewinn der Grundstückgewinnsteuer (Art. 128 Abs. 1 StG). Die Verlustverrechnung erfolgt nach Art. 35 Abs. 4, Art. 93 Abs. 4 und Art. 143 StG.

Direkte Bundessteuer: Der Gewinn unterliegt der Einkommens- oder Gewinnsteuer (Art. 18 Abs. 1, Art. 57 DBG); die Verlustverrechnung erfolgt nach Art. 31 DBG sowie Art. 67 DBG.

Im Übrigen wird auf die Wegleitungen zum Ausfüllen der Steuererklärung verwiesen.

4 Buchführung

4.1 Buchführung der einfachen Gesellschaft

Die einfache Gesellschaft kann nicht ins Handelsregister eingetragen werden und ist folglich nicht buchführungspflichtig. Besteht hingegen für die Beteiligten nach den Bestimmungen des Obligationenrechts (Art. 957 OR, Art. 36 ff HRegV) eine persönliche Buchführungspflicht, so erstreckt sich diese auch auf die Geschäftstätigkeit der einfachen Gesellschaft, weshalb diese ihre Geschäftsvorfälle in einer nach kaufmännischen Usancen geführten Buchhaltung aufzuzeichnen hat.

Sacheinlagen und Realteilungen von Grundstücken sind zu 100 Prozent, also inkl. Anteil des Einbringers bzw. Erwerbers zu bilanzieren bzw. zu verbuchen. Die Besteuerung eines allfälligen Aufwertungsgewinnes bei der Einbringung bzw. eines Überführungsgewinnes bei der Privatentnahme eines Grundstücks erfolgt im Zeitpunkt der Realisierung. Die Verbuchung des Aufwertungs- oder Überführungsgewinnes ist nachzuweisen.

Abschreibungen sind nach dem Grundsatz der Einzelbewertung im Rahmen der Abschreibungsverordnung vorzunehmen.

4.2 Buchführung bei den Beteiligten

Die Kapitaleinlage sowie sämtlicher Zahlungs- und Verrechnungsverkehr ist in der Buchhaltung zu verbuchen. Für jede Beteiligung ist ein separates Konto zu führen. Der Saldo des Beteiligungskontos muss zwingend mit dem ausgewiesenen Saldo laut Eigenkapitalkonto der Bilanz der einfachen Gesellschaft übereinstimmen.

5 Bemessungsregeln

5.1 Sachliche Bemessung

5.1.1 Erfolgsermittlung allgemein

Die Erfolgsrechnung, erstellt nach den handelsrechtlichen Grundsätzen, weist den Gewinn oder Verlust aus dem Unterschied zwischen dem periodengerecht abgegrenzten Aufwand und Ertrag eines Geschäftsjahres aus.

5.1.2 Erfolgsermittlung bei Teilverkäufen

Der Anlagekostenanteil der bereits verkauften und der per Abschluss tag im Eigentum verbliebenen Grundstücke kann im Verhältnis der amtlichen Werte oder, wenn dies nicht möglich ist, über die Wertquoten ermittelt werden. Der so ermittelte Anlagekostenanteil ist dem Verkaufserlös (Zahlungseingang und Guthaben) gegenüberzustellen.

Berechnungsmethode:

Anlagekosten (bezahlte und geschuldete Anlagekosten per Abschluss tag)

: Total der amtlichen Werte oder Wertquoten

= Faktor

x amtliche Werte oder Wertquoten der verkauften Einheiten

= Anlagekosten der verkauften Einheiten

– Verkaufserlös (Zahlungseingang und Guthaben)

= Teilerfolg der verkauften Einheiten per Abschluss tag

Können die Anlagekosten der verkauften Einheiten nicht nach dieser Berechnungsmethode ermittelt werden, so sind sie aufgrund des Kostenvoranschlages zu berechnen.

5.2 Zeitliche Bemessung

5.2.1 Grundstückverkäufe die der Einkommensbesteuerung nach Art. 21 Abs. 4 StG und Art. 18 Abs. 2 DBG unterliegen

Der Gewinn wird steuerrechtlich durch Veräusserung, Verwertung (Überführung ins Privatvermögen zum Verkehrswert / Marktwert bewertet) oder buchmässige Aufwertung realisiert. Im Falle einer Veräusserung erfolgt die Realisation im Zeitpunkt, in dem der Kauf oder Tausch rechtsgültig zustande gekommen ist; massgebend ist der Vertragsabschluss (BGE vom 1. November 1991, i.S. G., NStP 1992 S. 73).

5.2.2 Grundstückverkäufe die der Grundstücksgewinnsteuer unterliegen

Bei Gewinnen nach Art. 128 Abs. 1 StG gilt als Zeitpunkt der Realisation das Datum des Grundbucheintrages.

6 Rückerstattung der Verrechnungssteuer

Baugesellschaften, die nicht als Konsortien im Sinne von Art. 55 Bst. a der Verordnung über die Verrechnungssteuer (VStV) gelten, stellen den Antrag auf Rückerstattung gemeinsam auf Formular 3 zusammen mit der entsprechenden Steuererklärung. Ausserkantonale beteiligte Personen haben für ihren Anteil den Antrag in ihrem Wohnsitzkanton zu stellen und beteiligte juristische Personen mit Formular 25 bei der Eidg. Steuerverwaltung.

Arbeitsgemeinschaften (ARGE) und Konsortien im Sinne von Art. 55 Bst. a VStV stellen den Rückerstattungsantrag bei der Eidg. Steuerverwaltung, siehe **MB 9**. Als Konsortien gelten Gemeinschaftsunternehmen, deren Entstehungsgrund werkvertraglicher oder auftragsrechtlicher Natur ist. Dies setzt voraus, dass sie nicht das Eigentum an den zu bearbeitenden oder zu erstellenden Bauten besitzen.

7 Deklarationspflicht

- Jede an der einfachen Gesellschaft beteiligte Person/Firma ist nach Art. 167 StG und Art. 171 Abs. 2 StG bzw. Art. 125 Abs. 2 und Art. 126 DBG auskunftspflichtig.
- Wer die Steuererklärung für Baugesellschaften und Konsortien nicht oder unvollständig einreicht, verletzt seine Deklarationspflicht und unterliegt damit einer Ordnungsbusse nach Art. 216 StG und Art. 174 DBG. Wer den Obliegenheiten nach Art. 167 StG und Art. 171 Abs. 2 StG bzw. Art. 125 Abs. 2 und Art. 126 DBG nicht nachkommt (z. B. einem Auskunftsbegehren nicht Folge leistet, untaugliche Bücher vorlegt oder die geforderten Ausweise nicht beibringt), ist nach pflichtgemäßem Ermessen, wie in Art. 174 Abs. 2 StG bzw. Art. 130 Abs. 2 DBG vorgesehen, zu veranlassen. Die Vorschriften über Widerhandlungen, Bussen wegen versuchter Steuerhinterziehung nach Art. 218 StG bzw. Art. 176 DBG bleiben vorbehalten.
- Die Jahresrechnung ist der Steuererklärung beizulegen. Liegt keine entsprechende Jahresrechnung vor, muss das Formular 23a, «Hilfsblatt für Baugesellschaften und Konsortien» (2 Seiten), vollständig ausgefüllt beigelegt werden.
- **Achtung:** Wird von einer beteiligten Person zusätzlich noch eine selbstständige Erwerbstätigkeit ausgeübt (Formular 9), ist ein allfällig im Unternehmensergebnis enthaltener Gewinn oder Verlust aus einer Baugesellschaft oder einem Konsortium im Formular 9 zu eliminieren und nur in der Steuererklärung für Baugesellschaften und Konsortien zu deklarieren. Für die Korrektur im Formular 9 ist für den Erfolg der Code 93 und für die Bilanzpositionen der Code 2890 zu verwenden.