

# PV-Anlagen & Sachrecht: Auswirkungen auf Steuern und Versicherung



Ist diese PV-Anlage ein Bestandteil des Gebäudes ?

Das Sachrecht meint NEIN

# Objektdaten dieser PV-Anlage



- Solarkraftwerk in Reichenbach im Kandertal, BE
- Neubau der Betriebsgebäude des Sägewerks Bettschen AG (wegen Unwetter 2005)
- 6 Dächer, Fläche 3'200 m<sup>2</sup>
- Eigentümer der Gebäude identisch mit Eigentümer der PV-Anlage
- Netzanschluss im Sommer 2009
- Investition PV-Anlage ca 3.5 MFr
- KEV Tarif **angebaute Anlage** 2009: ca. 61 Rp/kWh
- Energieproduktion: ca. 420 MWh/a (ca. ¼ MFr/a)

# Besteuerung von PV-Anlagen

	Steuerart	Eigentümer	Bund	Kanton	Gem.	Kirche
1	Mehrwertsteuer	Private + Unternehmen	\$\$\$			
2	Einkommenssteuer	Private	\$\$\$	\$\$\$	\$\$\$	\$\$\$
3	Vermögenssteuer	Private		\$\$\$	\$\$\$	\$\$\$
4	Gewinnsteuer	Unternehmen	\$\$\$	\$\$\$	\$\$\$	\$\$\$
5	Kapitalsteuer	Unternehmen				
6	Liegenschaftssteuer	Private + Unternehmen			\$\$\$	
7	Grundstück-gewinnsteuer	Private + Unternehmen		\$\$\$		

Relevanz, sofern PV-Anlage Bestandteil des Gebäudes

Siehe auch Analyse der SSK, aktualisiert Februar 2016:  
<http://www.steuerkonferenz.ch/?Dokumente:Analysen>

# Steuern auf amtl. Gebäudewerten

## I. Liegenschaftssteuern

- Gemeindesteuern max. **0.15%**  
Pro 100 kFr, Steuern von 150 Fr/a

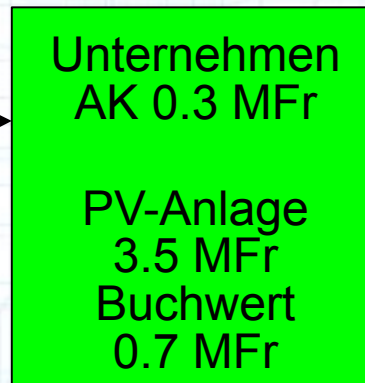
## II. Privatvermögen

- Kant. Vermögenssteuern **0.24% – 0.7%**  
Pro 100 kFr, Steuern von 240 - 700 Fr/a

## III. Geschäftsvermögen (Unternehmen)

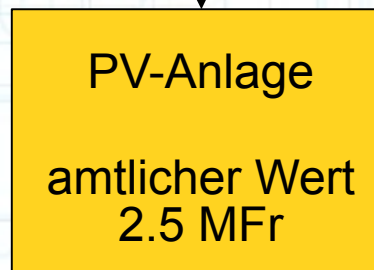
- Keine direkte Auswirkung  
Kant. Kapitalsteuern nur auf EK (ca. 0.15%)
- Erhöht evtl. den Unternehmenswert (ESTV KS-28)  
Mix aus 2x Ertrags- und 1x Substanzwert  
Aufrechnung der „stillen Reserven“  
St. Res. = Amtl. Wert – Buchwert  
Buchwert = Investition – Summe der Abschreib.

# Wert nach 20 von 25 Jahren



Annahme:  
Ertragswert 0  
Substanzwert:  
 $0.3 + 1.8 \text{ MFr}$   
Unternehmenswert:  
 $(2 \cdot 0 + 2.1) / 3 = 0.7 \text{ MFr}$   
anstatt  $0.1 \text{ MFr}$

zusätzliche  
Vermögenssteuer  
wegen amtlichem Wert  
der PV-Anlage  
Annahme:  $0.5\%$   
von  $0.6 \text{ MFr}$   
**= 3 kFr/a**



„Stille Reserven“:  
 $1.8 \text{ MFr} (=2.5-0.7)$

Liegenschaftssteuern:  
**3.75 kFr/a**

Problematisch:

- 1) Der Verkehrswert einer PV-Anlage nimmt deutlich ab (Technologie, Alterung)
- 2) Substanzwert-Sockel bleibt wegen Aufrechnung des amtlichen Werts

# Amtlicher Gebäudewert



- **Verfügung** der Steuerverwaltung 2010:  
Neuer amtlicher Wert der Gebäude inkl. der PV-Anlage ca. 10 x höher
- **Einsprache** der Eigentümerin 2010  
Begründung: **Angebaute PV-Anlage** ist nicht Bestandteil des Gebäudes, sondern ist eine **bewegliche Sache** (auch Fahrnis genannt)
- **Entscheid** der Steuerverwaltung 2010  
Begründung: Ertragswertberechnung der PV-Anlage gemäss den „*Schätzungstechnischen Weisungen*“
- **Rekurs** der Eigentümerin 2010 an die Steuerrekurskommission
- **Entscheid** der Steuerrekurskommission 2012  
**Rekurs wird vollumfänglich gutgeheissen**
- **Ergebnis:** Amtlicher Wert der Gebäude -40%

# Fortsetzung des Verfahrens



- **Beschwerde** der Steuerverwaltung 2012 beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern gegen den Entscheid der Steuerrekurskommission
- **Entscheid** des Verwaltungsgerichts 2014:  
Die Beschwerde wurde abgewiesen und der Entscheid der Steuerrekurskommission wurde vollumfänglich bestätigt
- **Beschwerde** der Steuerverwaltung 2014 beim Bundesgericht gegen den Entscheid des Verwaltungsgericht
- **Entscheid** des Bundesgerichts 2015:  
Die Steuerverwaltung ist nicht legitimiert, diesen Entscheid des Verwaltungsgerichts anzufechten  
Begründung: Keine Auswirkung auf Bundessteuern

Quelle: <http://www.openjustitia.apps.be.ch> Dossiernummer: 100 2012 240

# Die amtl. Bewertung im Kanton Bern

- Die Steuerverwaltung akzeptiert den Entscheid des Verwaltungsgerichts nur für identische Konstellationen (nicht für unterschiedliche Eigentümer und nicht für Private).
- Die Steuerverwaltung strebt für alle anderen Konstellationen weiterhin einen Entscheid des Bundesgerichts an.
- Das Bewertungsverfahren einer PV-Anlage ist wenig transparent. O-Ton: „Die *schätzungstechnischen Weisungen* sind eigentlich *nicht öffentlich*“.
- Unterschiedliche Bewertungsverfahren mit und ohne KEV (Ertragswert vs Substanzwert).
- Es sind weitere Einsprachen und Rekurse von Privaten und Unternehmen im Kanton Bern hängig.  
→ **Verbandsunterstützung ?**
- Vermögenssteuern wären auch auf Fahrnis zu bezahlen. Ein Auto wird z.B. mit 35% pro Jahr abgeschrieben. Wie würde der Wert einer PV-Anlage *systematisch* ermittelt?  
→ **Verbandsnormen** (analog Eurotax für Autos) ?



# PV-Anlage & Gebäudeversicherung

- Ist eine *angebaute* PV-Anlage Bestandteil eines Gebäudes?
  - **JA:** Gebäudeversicherung (Akzessionsprinzip)
  - **NEIN:** Verwaltungsgerichtsentscheid 2014
- Ein JA ist bei ungleichen Eigentümern problematisch:
  - Gebäudeeigentümer bezahlt Prämie für PV-Anlage
  - Wer ist der Eigentümer der PV-Anlage?
- Die Prämie für Elementarschäden kann bei einer unabhängigen Versicherung erheblich günstiger sein (z.B.  $\frac{1}{4}$ ) als im Monopol der Gebäudeversicherung.  
→ **wettbewerbsrechtlich bedenklich**

# Gebäudeversicherung Bern

- Die GVB verwendet als Versicherungswert einer PV-Anlage die Baukosten.
- Die Versicherungsverbände IRV und SVV favorisieren seit Sommer 2015 ein „Split“-Modell:
  - Private PV-Anlagen → Gebäudeversich.
  - Contracting PV-Anlagen → freier Markt
- Die GVB in Bern hat sich bis heute noch nicht dem Vorschlag der Verbände angeschlossen.
- Es ist auch hier noch eine Einsprache hängig.

**Fragen ?**

**Besten Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit**

Hermann Hüni,  
Gantrisch Energie AG