

NEUERUNGEN

Neue Begriffe in der landwirtschaftlichen Buchhaltung

Das neue Rechnungslegungsrecht macht auch vor der Landwirtschaft nicht Halt. Änderungen im Kontenrahmen lassen neue Erfolgsbegriffe und eine Annäherung an das übrige Gewerbe zu.



Das am 1.1.2015 nach zweijähriger Übergangsfrist definitiv in Kraft getretene neue Rechnungslegungsrecht unterscheidet nicht mehr nach der Rechtsform eines Betriebes, sondern nach dessen Grösse. Viele Landwirtschaftsbetriebe werden die unterste Schwelle nicht erreichen. Trotzdem ist man sich einig, dass eine einheitliche Anwendung der Neuerungen im landwirtschaftlichen Rechnungswesen sinnvoll und unabdingbar ist.

Vor allem Kreditgeber und die Steuerverwaltung, aber auch die Betriebsleiter und letztlich die Treuhänder selber begrünnen es, wenn die Vergleichbarkeit nicht nur in der Branche gewährleistet ist. Eine Umstellungsphase indes ist nie bequem und bis die neuen Begriffe «sitzen» vergeht etwas Zeit.

Als erster Schritt der Umstellung wurde der Kontenrahmen KMU Landwirtschaft angepasst und unter diesem Begriff von AGRO-TWIN AG unter anderem im Internet publiziert. Die wichtigsten Änderungen betreffen die privaten Geldflüsse, die Darstellung der privaten Bezüge und Einlagen sowie die Darstellung des Erfolges aus Liegenschaften und Nebengeschäften. Letzteres ist besonders wichtig.

Nach neuem Rechnungslegungsrecht bzw. Kontenrahmen werden selbständige nichtlandwirtschaftliche Tätigkeiten mit der Optik der Gesamtfirma dargestellt, was im Finanzabschluss eine umfassendere Beurteilung des ganzen Unternehmens ermöglicht. Die allenfalls parallel geführte Kostenträgerrechnung mit Vergleichszahlen ermöglicht eine branchenorientierte Betrachtung.

Im zweiten Schritt der Umstellung wurde die Terminologie angepasst. So wurde zum Beispiel neu der Begriff **Betriebliches Ergebnis (EBT)** eingeführt, der alle betrieblichen Erträge und Aufwände enthält, nicht aber den Erfolg von Nebenbetrieben und Liegenschaften. Somit wird dank der neuen Rechnungslegung das Ergebnis Landwirtschaft nicht mehr durch die Liegenschaften beeinflusst, was die Vergleichbarkeit bereits auf dieser Stufe erhöht.

Obwohl es nicht einfach ist, Gewohntes zu verlassen, sind wir überzeugt, unseren Kunden dank dem neuen Kontenrahmen eine verbesserte Dienstleistung bieten zu können.

P.P.
3552 Bärau

INHALT

Neue Begriffe in der landwirtschaftlichen Buchhaltung	Seite 1
Wer haftet bei einem Mangel?	Seite 2
Was vor dem Ende des selbständigen Erwerbes zu beachten ist	Seite 3
Die Hofübergabe – ein langer Prozess	Seite 4
Der Landwirt als Arbeitgeber	Seite 5
Betriebsführung	Seite 6
Umnutzung von leerstehenden landwirtschaftlichen Gebäuden	Seite 7
Sinnvolle Arbeitsaufteilung mit dem Treuhänder	Seite 8

AGRO-Treuhand Emmental AG
3552 Bärau
Telefon 034 409 37 50
Fax 034 409 37 69
www.treuhand-emmental.ch

[Buchhaltung](#)
[PC-Lösungen](#)
[Steuern](#)
[Unternehmensberatung](#)
[Versicherungen](#)
[Geschäftsführungsmandate](#)



Wer haftet bei einem Mangel?

Häufige Rechtsfragen drehen sich um die Haftung bei Mängeln. Wer ist verantwortlich, wenn etwas nicht oder nur schlecht funktioniert? Gerade in der Landwirtschaft sind solche Gewährleistungsprobleme äusserst vielseitig.

Für verschiedene Verträge gelten verschiedene Rüge- und Gewährleistungsfristen. Dabei gibt es einige Grundsätze, die man beim Abschluss von Verträgen beachten sollte. Wir empfehlen, Verträge schriftlich abzuschliessen. Insbesondere dann, wenn grössere Summen investiert werden. Schliesst man einen Vertrag mit einem Unternehmen, lohnt es sich, den Vertragsentwurf von einem Juristen prüfen zu lassen. Die Unternehmen gestalten die Verträge meist in ihrem Sinne und vieles steht dabei oft nur im Kleingedruckten.

Die Gewährleistungsfristen sind je nach Vertragsart unterschiedlich. Bei einem Werkvertrag (z.B. Bauwerk) haftet der Unternehmer für allfällige Mängel für zwei (bewegliche Werke) bzw. fünf (unbewegliche Werke) Jahre. Beim Kaufvertrag sind es zwei Jahre. Zu beachten ist aber, dass die Gewährleistung vertraglich abgeändert und sogar gänzlich ausgeschlossen werden kann. Insbesondere beim Kauf von gebrauchten Fahrzeugen ist dies üblich («ab Platz», «ohne Garantie»). In solchen Fällen ist es umso wichtiger, das Fahrzeug vor Abschluss des Vertrags genau zu prüfen. Tritt der Mangel nach Abschluss des Vertrags auf, ist dieser nämlich meist vollumfänglich vom Käufer zu tragen.

Speziell geregelt ist zudem der Viehhandel. Hier besteht ein gesetzlicher Ausschluss der Gewährleistung. Der Verkäufer haftet nur dann für einen Mangel, wenn er dies schriftlich zugesichert hat oder den Käufer absichtlich getäuscht hat.



Marc Unternährer, Rechtsanwalt

Grundsätzlich sollte der Vertragsgegenstand immer sofort auf allfällige Mängel überprüft werden. Mängel müssen unmittelbar beanstandet werden. Bei einer verspäteten Mängelrüge besteht die Gefahr, dass der Vertrag als genehmigt betrachtet wird und sämtliche Gewährleistungsansprüche verloren gehen. Aus Beweisgründen empfehlen wir, eine solche Mängelrüge jeweils mit eingeschriebenem Brief zu machen.

Fazit: Verträge sollten immer gut durchgelesen werden, bevor man unterschreibt. Sobald zudem viel Geld oder eine wichtige Angelegenheit auf dem Spiel steht, empfehlen wir, die Verträge vor Unterschrift von einem Juristen prüfen zu lassen. ▲

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

AGRO-TREUHAND EMMENTAL AG
AGRO-TREUHAND BERNER OBERLAND
AGRO-TREUHAND SCHWAND
AGRO-TREUHAND SEELAND AG
AGRO-TREUHAND SOLOTHURN-BASELSTADT

ERSCHEINUNG 2 x JÄHRLICH
AUFLAGE 6 000 EXEMPLARE

REDAKTION

AGRO-TREUHAND BERNER OBERLAND
FRAU VERENA AST
3702 HONDRICH
TELEFON 033 650 84 84, FAX 033 650 84 77
INFO@TREUHAND-BEO.CH

GESTALTUNG

DÄNZER WERBUNG GMBH, THUN
WWW.DAENZER.CH

DRUCK

GERBER DRUCK AG, STEFFISBURG

Was vor dem Ende des selbständigen Erwerbes zu beachten ist

Es ist viel einfacher, mit der Landwirtschaft zu beginnen, als wieder damit aufzuhören. Es gibt immer mehr Vorschriften und Fristen zu beachten, um keine groben Fehler zu begehen und dann finanzielle Einbussen zu erleiden. Die Zeiten, in denen man einfach den Hof übergab, um im Wohnrecht den Ruhestand zu geniessen, sind meistens vorbei.

Es gibt verschiedene wichtige Themenbereiche, welche bei der Erwerbsaufgabe beachtet werden müssen. Je nachdem, ob der Betrieb in der Familie weitergegeben wird, oder ob er verpachtet oder gar verkauft wird, stellen sich weitere Fragen, die möglichst frühzeitig beantwortet werden müssen. Hier in groben Zügen, was zu bedenken oder vorher abzuklären ist:

AHV

- Wenn die Betriebsaufgabe mit 65 erfolgt, welche Rente darf ich erwarten?
- Soll ich die Rente vorbezahlen? Zwei Jahre sind möglich mit 6.8% Abzug pro Jahr.
- Wenn ich vor 65 mit dem Betrieb aufhöre, wie viel muss ich noch verdienen, um meinen Rentenanspruch nicht zu schmälern?
- Bei einem jüngeren Ehepartner: Was muss ich tun, damit dieser weiterhin bei der AHV versichert ist und keine Fehljahre hat?
- Kann ich Beiträge für Nichterwerbstätige einzahlen? Wie hoch sind diese?
- Wenn ich einen grösseren Betrag aus der Liquidation des Betriebes mit der AHV abrechnen soll, wann muss ich das tun, damit dieser meine erwartete Rente noch verbessert?
- Wie viel darf ich als Rentner noch verdienen, ohne dass ich AHV-Beiträge abrechnen muss?

Vorsorge

- Ab welchem Alter darf ich meine Guthaben aus der Vorsorge beziehen?
- Soll ich die Vorsorge auszahlen lassen oder besser eine Rente beziehen?
- Welche steuerlichen Folgen haben die verschiedenen Formen des Bezugs der Vorsorge?
- Kann ich mit dem Erlös der Liquidation des Betriebes Deckungslücken in der Vorsorge schliessen? Was ist dabei zu beachten?
- Bis zu welchem Alter darf ich in die Vorsorge einzahlen?

Steuern

- Welche steuerliche Belastung ergibt sich aus dem Verkauf des Inventars?

- Welche Formen und Tarife der Besteuerung sind bei Erwerbsaufgabe vorgesehen?
- Soll ich die Liegenschaft ins Privatvermögen überführen? Was sind die Kostenfolgen?
- Wie sieht es mit dem Besitz von Bauland aus?
- Wie werden Wohnrecht oder Nutznießung steuerlich behandelt?
- Wie fahre ich steuerlich günstiger, mit Rente oder mit Kapitalbezug?
- Ist eine zeitliche Staffelung der Betriebsaufgabe steuerlich sinnvoll?
- Was kann ich wann vergünstigt als Liquidation abrechnen?
- Was und zu welchen Bedingungen kann ich zum Rentensatz steuerlich abrechnen?
- Was muss ich zwingend sofort versteuern? Was kann ich aufschieben?
- Kann ich die steuerlichen Folgen überhaupt verkraften? Oder brauche ich eine andere Lösung?

Wie aus dieser Aufzählung – sie ist wahrscheinlich nicht einmal vollständig – unschwer zu ersehen ist, ist die Frage des «wann» und «wie» beim Ausstieg aus der Landwirtschaft nicht ganz einfach zu beantworten. Die Ausgangslage, aber auch die Wünsche und Prioritäten, sind für jeden Landwirt anders und dementsprechend sind auch andere Antworten auf die obigen Fragen zu erwarten. Es ist zum Beispiel für die steuerlichen Folgen von erheblicher Bedeutung, ob viel oder wenig auf der Liegenschaft abgeschrieben wurde, ob ein grosses oder ein kleines Vorsorgeguthaben vorhanden ist usw.

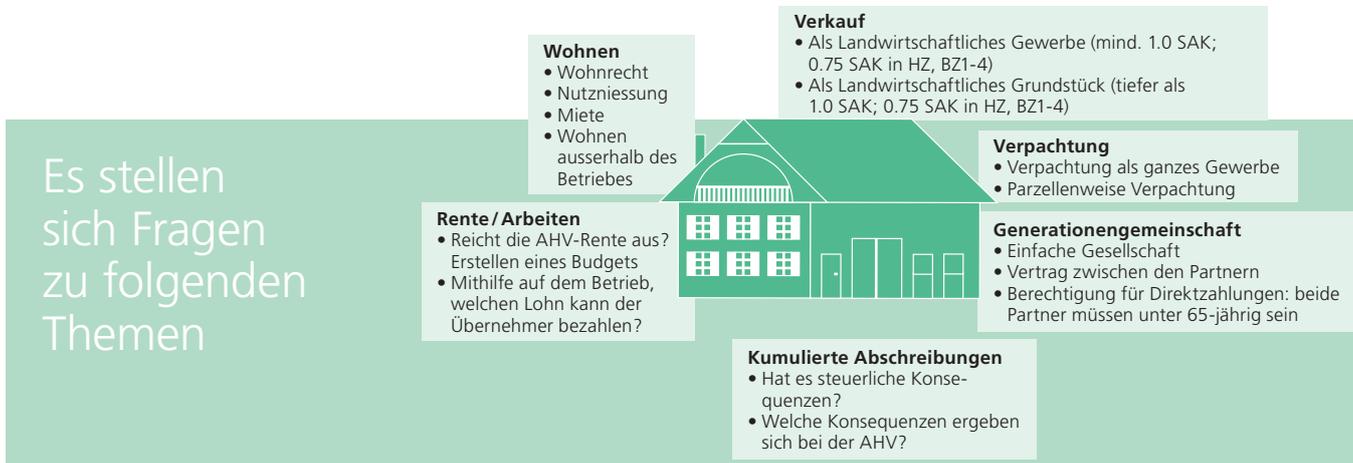
Es gibt also kein Patentrezept, das man einfach befolgen kann, um einen optimalen Ausstieg aus der selbständigen Erwerbstätigkeit zu schaffen.

Je früher man sich über die eigenen Ziele und Wünsche klar ist und mit zielgerichtetem Handeln den Ausstieg angehen kann, desto einfacher wird es. Natürlich gibt es Gegebenheiten, die sich auch mit der besten Planung nicht mehr ändern lassen. Aber auch hier ist es besser, man kennt diese vorher und kann sie in eine Lösung einbeziehen, als sich von ihnen überraschen zu lassen.

Angesichts der Komplexität ist es auch ratsam, sich rechtzeitig zu informieren und nötigenfalls Hilfe zu holen. Selbst für Spezialisten ist jeder Fall wieder anders gelagert und eine mögliche Lösung muss zusammen mit dem Landwirt und mitunter auch mit dessen Familie erarbeitet werden. ▲

BETRIEBSFÜHRUNG

Die Hofübergabe – ein langer Prozess



Jährlich verschwinden laut Bundesamt für Statistik rund 1000 Landwirtschaftsbetriebe. Die Wohnhäuser werden oft weiterhin selber genutzt und das Land verpachtet oder verkauft. Ob der eigene Landwirtschaftsbetrieb aufgegeben oder an einen Nachfolger verkauft wird – die Hofübergabe ist ein langer Prozess, welcher zuallererst bei der **abtretenden Generation** beginnt.

Eine Generationengemeinschaft ist dann zu empfehlen, wenn der Hofnachfolger bereit ist, in den Betrieb einzusteigen und die Eltern noch mehrere Jahre vom Rentenalter entfernt sind. So kann der Hofnachfolger Schritt für Schritt in den Betrieb eingeführt und die Übergabe unter Umständen erleichtert werden. Es gilt zu beachten, dass beim Erreichen des 65. Lebensjahres des einen Partners, die Direktzahlungen anteilmässig gekürzt werden.

Der Prozess der Übergabe kann in fünf Phasen unterteilt werden:

1. Wunsch	2. Abwägen	3. Entschluss	4. Vorbereitung	5. Abschluss
Weiterführung des Betriebs? Lebensplanung	Persönliche Ziele und Werte	Fachfragen, Suchen eines Nachfolgers, Abstimmen und Gestalten		Übergabevertrag und Übergabe des Eigentums

Verändert nach «Exemplarische Darstellungen eines Hofübergabeprozesses»

Allgemein gilt, je früher sich die abtretende Generation mit den ersten drei Phasen auseinandersetzt, desto höher ist die Erfolgswahrscheinlichkeit für eine reibungslose Übergabe an die nächste Generation. Insbesondere die ersten beiden Phasen sind für den weiteren Verlauf der Hofübergabe zentral.

Übergabe innerhalb der Familie

Wird der Betrieb innerhalb der Familie an die nächste Generation weitergegeben, muss sich die abtretende Generation insbesondere über die folgenden drei Punkte Gedanken machen:

1. Wie kann ein möglichst flüssiger und tragbarer Übergang des Landwirtschaftsbetriebes an die nächste Generation gewährleistet werden? (Generationengemeinschaft, Verkauf, Finanzierung)
2. Kann und will ich künftig auf dem Betrieb mitarbeiten?
3. Kann und will ich weiterhin auf dem Betrieb wohnen?

Verkauft die abtretende Generation den Betrieb innerhalb der Familie, so ist für den Übernehmer die Finanzierung von Liegenschaft und Inventar ein wichtiger Punkt. Aus Sicht der Übernehmergeneration sollte der gesamte Kauf finanzierbar und auch wirtschaftlich tragbar sein, damit künftig noch genügend finanzielle Mittel zur Verfügung stehen. Bis zum 35. Lebensjahr kann die Starthilfe beantragt werden, sofern der Nachfolger über die Landwirtschaftliche Grundausbildung verfügt (Nebenerwerbskurs NEK reicht nicht aus) oder drei positive Buchhaltungsabschlüsse vorweisen kann. Ausserdem muss der Betrieb ein Mindestarbeitsaufkommen von 1.25 SAK im Talgebiet und 0.75 SAK im Berg- und Hügelgebiet aufweisen und tragbar sein.

Eine für die abtretende Generation ebenfalls wichtige Frage ist die künftige Wohn- und Arbeitssituation auf dem Betrieb. Um spätere Konflikte zu vermeiden, ist es wichtig, die Wohnsituation mit allen Beteiligten zu klären. Es gibt die folgenden Möglichkeiten:

1. Wohnrecht (entgeltlich und unentgeltlich)
2. Nutzniessung
3. Miete
4. Wohnen ausserhalb des Betriebs

VERSICHERUNGEN

Der Landwirt als Arbeitgeber

Die Fragen nach der Wohn- und Arbeitssituation stellt sich natürlich auch beim Verkauf ausserhalb der Familie.

Kein hofeigener Nachfolger – was nun?

Falls kein Nachfolger aus der eigenen Familie vorhanden ist, gibt es die folgenden Möglichkeiten:

1. Weiterbewirtschaftung ohne Direktzahlungen (nach dem Erreichen des 65. Altersjahres)
2. Verpachtung des ganzen Gewerbes oder einzelner Parzellen
3. Verkauf des ganzen Gewerbes oder einzelner Teilparzellen

Die Weiterbewirtschaftung gilt als Übergangslösung und hängt davon ab, wie gross der Arbeitsaufwand und die finanziellen Verpflichtungen und Möglichkeiten des Bewirtschafters sind. Immerhin wird künftig auf die Direktzahlungen verzichtet, welche in den meisten Betrieben eine wichtige Einnahmequelle darstellen.

Wird der Landwirtschaftsbetrieb als ganzes Gewerbe (mindestens 1.0 SAK in der Talzone und 0.75 SAK im Berg- und Hügelgebiet) verpachtet, so gilt die 9-jährige Pacht-Mindestdauer und der Gewerbepachtzins. Dieser Zins ist deutlich tiefer als der Grundstückpachtzins, welcher bei der parzellenweisen Verpachtung gilt. Werden einzelne Parzellen eines Landwirtschaftlichen Gewerbes verpachtet, braucht es dafür eine Bewilligung. Ist der Landwirtschaftsbetrieb kein Gewerbe mehr (weniger als 1.0 bzw. 0.75 SAK), können einzelne Parzellen ohne Bewilligung verpachtet werden. Die Pachtmindestdauer beträgt in diesem Fall 6 Jahre. Wird der Landwirtschaftsbetrieb verkauft, so gilt es ebenfalls zuerst abzuklären, ob es sich um ein Gewerbe handelt. Falls dies der Fall ist, muss das Gewerbe in der Regel als Ganzes verkauft werden, da dieses dem Realteilungsverbot im Sinne des bürgerlichen Bodenrechts unterliegt. Wenn jedoch gute Gründe für den Verkauf einzelner Parzellen vorliegen (strukturelle Verbesserung der Betriebe in der Umgebung etc.), so kann das zuständige Regierungsstatthalteramt eine Ausnahmegewilligung erteilen. Ist der Landwirtschaftsbetrieb kein Gewerbe mehr, so steht dem Verkauf einzelner Grundstücke nichts im Wege.

Um schlussendlich die oben erwähnten Punkte zusammenführen zu können und in die 4. und 5. Phase des Hofübergabeprozesses (Vorbereitung und Abschluss) zu gelangen, macht es Sinn eine Beratung einzuholen, damit die Vorstellungen und Abmachungen in eine geeignete Form gebracht werden können. Für diese Schritte und weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Haben Sie schon einmal Personal beschäftigt? Überlegen Sie sich Personal anzustellen? Haben Sie an Folgendes gedacht?

Versicherungspflichtigkeiten

Ab einem Jahreslohn von CHF 2 300.– ist das Personal bei der Ausgleichskasse anzumelden und **AHV/IV/EO/ALV**-Beiträge abzurechnen. Auf Wunsch des Personals sind auch tiefere Löhne der AHV zu melden.

Unfallversicherung

Ab einem Jahreslohn von CHF 2 300.– ist das Personal gegen Unfall gemäss UVG zu versichern. Per 1.1.2016 gelten **neue Tarife** für den Landwirtschaftsbetrieb.

Berufsunfall (BU) 3.351%, Nichtberufsunfall (NBU) 1.681%. Beim Lohnabzug beachten.

Krankentaggeld

Der AHV-pflichtige Lohn ist gemäss Normalarbeitsvertrag gegen Arbeitsausfälle durch Krankheit zu versichern.

Berufliche Vorsorge

Angestellte, die **länger als 3 Monate** beschäftigt werden und deren AHV Lohn über **CHF 1762.50 pro Monat** beträgt, sind einer Pensionskasse anzuschliessen.

Globalversicherung des Bauernverbandes

Die Unfallversicherung, das Krankentaggeld und die berufliche Vorsorge versichern Sie mit wenig administrativem Aufwand bei der Globalversicherung des Bauernverbandes.

Beachten Sie

- dass die AHV- und BVG-Pflicht ab dem 1. Januar nach Vollendung des 17. Altersjahres beginnt.
- dass für die Ehefrau, die Kinder und die Eltern ausser der AHV keine obligatorischen Versicherungspflichten bestehen.
- dass Bruttolöhne vereinbart werden.
- dass regelmässig eine saubere Lohnabrechnung erstellt wird.
- dass auch ein Lohnausweis ausgestellt wird, wenn keine AHV abgerechnet wird.
- dass mit einem Arbeitsvertrag Unklarheiten beseitigt werden.
- dass die Meldungen an Versicherungen und Ämter fristgerecht erledigt werden.
- dass die **AGRO-Treuhand Emental AG** bei Fragen gerne weiterhilft.

Betriebsführung

Konfliktsituationen in der Landwirtschaft

Auf Bauernhöfen leben oft drei oder vier Generationen zusammen, teilen das tägliche Familien- und Berufsleben und werden zu einer Art Schicksalsgemeinschaft. Oft entwachsen aus solchen Konstellationen Probleme in der Ehe oder zwischen den Generationen. Konflikte können sich nicht nur aufs Familienleben, sondern auch auf die Wirtschaftlichkeit des Hofes auswirken. Ein Ehekonflikt kann die Existenz mehrerer Personen, oder sogar mehrerer Familien, gefährden. Besonders wichtig ist, dass in solchen Situationen die Beteiligten rasch passende Lösungen finden, bevor der Schaden zu gross wird. Wenn aber die Meinungen dermassen verschieden sind und niemand bereit ist, die Ansicht des Gegenübers wahrzunehmen, kann es angebracht sein, sich Unterstützung zu suchen.

Derartige Dienstleistungen liegen jedoch meist ausserhalb des Kompetenzbereichs des Treuhänders, er kennt aber geeignete Anlaufstellen und gibt die Kontaktadressen gerne weiter. Das Angebot reicht vom Sorgentelefon über verschiedene Beratungsstellen bis zu Einzel-, Paar- und Generationenberatungen durch Spezialisten. Dabei eröffnen sich in der Regel neue Sichtweisen, welche die Situation entschärfen und die Beteiligten wieder dazu bringen miteinander zu reden.

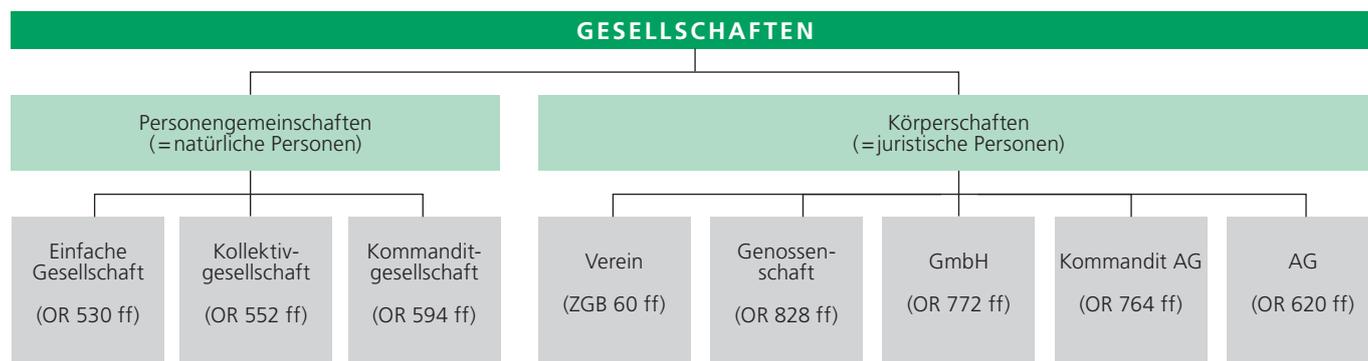
Übergangsfrist bei Personengesellschaften läuft aus

Die Agrarpolitik 14–17 trat auf den 1. 1. 2014 in Kraft. In der Direktzahlungsverordnung ist eine Änderung bei der Altersgrenze für Personengesellschaften vorgesehen. Neu sollen die Beiträge für jede Person, die vor dem 1. Januar des Beitragsjahres das 65. Altersjahr vollendet hat, anteilmässig gekürzt werden. Bei einer Direktzahlungssumme von CHF 60 000.– würden die Beiträge somit bei einer Gesellschaft mit drei Partnern um einen Drittel auf CHF 40 000.– gekürzt, wenn ein Partner die Altersgrenze erreicht hat. Die Übergangsfrist, bei der noch das Alter des jüngsten Bewirtschafters der Personengesellschaften massgebend war, läuft Ende 2015 aus.

Juristische Personen in der Landwirtschaft

In der Schweiz wird heute der überwiegende Teil der landwirtschaftlichen Betriebe als Einzelunternehmen in Form des klassischen Familienbetriebs bewirtschaftet. Gründe zur Überlegung, Betriebe als juristische Personen zu gestalten, können sein:

- der infolge der technischen Entwicklung weiter steigende Kapitalbedarf und das Bedürfnis, das private Risiko zu beschränken
- die Spezialisierung, die eine vermehrte überbetriebliche Zusammenarbeit und unter Umständen den Zusammenschluss von Unternehmen erfordert
- die steuerliche Optimierung



Die acht Gesellschaftsformen des schweizerischen Privatrechtes

Für die Umgestaltung ist eine Erwerbsbewilligung nötig. Im Allgemeinen sollten mehrere Gründe für eine Umwandlung sprechen. Generell sind rein steuerlich motivierte Antriebe zu vernachlässigen. Interessant ist die Überlegung bei Kapitalbedarf und Haftungsbegrenzung. Schliesslich sind die Bedingungen für Direktzahlungen und die Folgen des Handelsregistereintrags bei den Erwägungen miteinzubeziehen. ▲

Umnutzung von leerstehenden landwirtschaftlichen Gebäuden



Das Bauen in der Landwirtschaftszone ist eine komplexe Angelegenheit. Mit einer Voranfrage können in einem frühen Planungsstadium die Möglichkeiten abgeklärt werden. Zudem ist es sinnvoll, die steuerlichen Konsequenzen bereits in der Planungsphase mit dem Treuhänder zu besprechen.

Durch die Umstrukturierung in der Landwirtschaft werden immer mehr landwirtschaftliche Gebäude kaum genutzt oder stehen leer. Die Frage drängt sich auf, wie diese Bauvolumen sinnvoll genutzt oder umgenutzt werden können.

Landwirtschaftszone

Zonenpläne teilen das Gemeindegebiet in Bauzone und Landwirtschaftszone ein. In der Landwirtschaftszone gilt grundsätzlich ein Bauverbot. Bauten für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und den produzierenden Gartenbau sind zonenkonform. Alle übrigen Bauvorhaben benötigen eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 des Raumplanungsgesetzes (RPG). Auch Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen, zum Beispiel die Nutzung einer Scheune als Lagerraum für nicht landwirtschaftliche Waren, ist bewilligungspflichtig.

Eine Ausnahmegewilligung ist für bestehende Wohnbauten möglich. Erweiterungsbauten im bestehenden Volumen, zum Beispiel eine Erweiterung in den Ökonomieteil, sind beschränkt möglich. Falls im bestehenden Gebäude kein Platz vorhanden ist, können Erweiterungsbauten bis maximal 100m² ausserhalb des bestehenden Volumens für zeitgemässes Wohnen bewilligt werden. Bei

Bauten, die vor dem 1. 7. 1972 gebaut wurden, ist ein Abbruch und Wiederaufbau möglich.

Ein Spezialfall des nicht zonenkonformen Bauens stellt das Streusiedlungsgebiet dar. In dieser Zone können Gebäude mit Wohnungen grundsätzlich vollumfänglich zu Wohnungen ausgebaut werden. Das Volumen darf dabei nicht erweitert und es dürfen auch keine zusätzlichen Nutzungsebenen eingebaut werden, was vor allem in den als Heuraum genutzten Ökonomiegebäuden häufig zu Ausbaueinschränkungen führt.

Bauvoranfrage

Um die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens abzuklären, leistet das Instrument der

Bauvoranfrage gute Dienste. Grobe Projektskizzen, ein Situationsplan und eine Umschreibung des Bauvorhabens sowie der betrieblichen Gegebenheiten werden auf der Gemeindeverwaltung eingereicht. Von dort aus durchlaufen die Unterlagen alle Amtsstellen, die sich zu einer Bewilligung äussern müssen. So wird schnell klar, wo Schwierigkeiten entstehen und wo das Projekt angepasst werden muss.

Steuerliche Auswirkungen – Präponderanz

Neben den direkten steuerlichen Auswirkungen einer Investition sind ebenfalls die indirekten Auswirkungen mit dem Treuhänder zu besprechen. Mit der sogenannten Präponderanzmethode prüft die Steuerverwaltung, ob die Liegenschaft vorwiegend geschäftlich oder privat genutzt wird. Weil Mieterträge als privater Nutzen gelten, ist es möglich, dass als Folge der zusätzlichen Mietzinseinnahmen eine bisher vorwiegend geschäftlich genutzte Liegenschaft neu als Privatliegenschaft eingestuft wird. Dies ist der Fall, wenn das bereinigte Betriebseinkommen kleiner ist als der Liegenschaftsertrag.

Wird eine Geschäftsliegenschaft ins Privatvermögen überführt, müssen im Jahr der Überführung alle auf der Liegenschaft getätigten Abschreibungen erfolgswirksam aufgelöst werden. Das heisst, die Abschreibungen werden besteuert und müssen bei der AHV abgerechnet werden. Je nach Höhe der Abschreibungen kann dies zu einer grossen AHV- und Steuerbelastung führen.



AUFZEICHNUNGSPFLICHT

Sinnvolle Arbeitsaufteilung mit dem Treuhänder

► Was erledige ich im Büro selber und welche Arbeiten delegiere ich an meinen Treuhänder?

Viele Landwirte und Besitzer von kleinen Unternehmen stellen sich diese Frage zu spät und beginnen mit folgender Arbeitsaufteilung:

WAS	ERLEDIGUNG DURCH
Rechnungen schreiben und Debitorenkontrolle	Unternehmer
Zahlungen von Rechnungen	Unternehmer
Erfassen von Einnahmen und Ausgaben am PC	Unternehmer
Lohnabrechnungen und Lohnmeldungen	Unternehmer
Abschlussarbeiten der Buchhaltung	Treuhänder
Ausfüllen der Steuererklärung	Treuhänder
MWST-Abrechnung erstellen	Treuhänder

Diese Arbeitsaufteilung ist in den meisten Fällen sinnvoll. Wir stellen aber in letzter Zeit vermehrt fest, dass die Betriebsleiterfamilie mit den Büroarbeiten wegen **zu hoher Arbeitsbelastung** (Nebenerwerb, Kinder usw.) in Verzug geraten oder durch **Liquiditätsgpässe** Zahlungen nicht mehr fristgerecht auslösen können.

Arbeitsbelastung und Liquiditätsgpässe führen oft dazu, dass die Arbeiten im Büro in der Agenda immer wieder nach hinten verschoben werden (Motivationsprobleme). Dies kann hohe Kosten verursachen:

- Mahngebühren, Verzugszinsen bis hin zu Betreibungen bei Kreditoren.
- Rechnungen an Kunden werden nicht mehr ausgestellt.
- Fristen für Einsprachen bei AHV und Steuern werden nicht eingehalten. Schnell fallen durch ungerechtfertigte Aufrechnungen und Korrekturen Beträge im fünfstelligen Bereich an.

In schlimmen Fällen werden nicht nur Kosten anfallen, es kann auch zu **Frust, Verzweiflung** und sogar zu **Depressionen** oder **Burnout** führen (Briefe werden nicht mehr geöffnet).

Damit es bei Ihnen nicht soweit kommt, nehmen Sie die oben erwähnten Probleme ernst und überlegen Sie, welche Arbeiten an den Treuhänder delegiert werden können. Unsere Dienstleistungspakete können wie folgt aufgeteilt werden:

VOLLSERVICE	Wir erledigen alle oben erwähnten Arbeiten. Sie konzentrieren sich auf das Tagesgeschäft. Die Unterlagen werden monatlich bei uns abgegeben oder wir besuchen Sie auf dem Betrieb.
KLASSIKER	Sie erledigen die Zahlungen fristgerecht und schreiben die Kundenrechnungen selber. Periodisch geben Sie die Belege für die Buchhaltung bei uns ab.
ERFASSEN AM PC	Sie erfassen die Einnahmen und Ausgaben selbständig in einem Buchhaltungsprogramm. Wir erledigen den Jahresabschluss für Sie.
REVISION	Sie erledigen die Buchhaltung selbständig und wir machen nur eine Revision der Buchhaltung.

Wir beobachten, dass viele Jungunternehmer der Meinung sind, dass sie möglichst viel selber erledigen können. Nach dem ersten Jahr merken viele, dass die Zeit für die Buchhaltung fehlt, und geben uns die Belege ab. In den meisten Fällen lohnt es sich also nicht, ein teures Buchhaltungsprogramm zu kaufen. Aus diesem Grund empfehlen wir Ihnen, wenn Sie die Buchhaltung am PC führen möchten, das Erfassungsprogramm Cash zu mieten. So können Sie jeder Zeit zum **Vollservice** oder zum **Klassiker** wechseln.

Haben Sie Fragen zu unseren Dienstleistungen, so nehmen Sie doch mit uns Kontakt auf. ▲

Ringtagungen 2015/2016

Die Ringtagungen finden diesen Winter in den Monaten Dezember und Januar statt. Unsere Mitarbeiter werden folgende Themen aufarbeiten und Ihnen präsentieren:

1. Versicherungen (Sozialversicherungen, Vorsorge, Krankenkasse und Sachversicherungen)
2. Steuern (Änderungen und Optimierung)
3. Analyse Betriebswirtschaftlicher Buchhaltungsabschluss
4. Agrarpolitik / Betriebsführung
5. Ringtabelle (Vergleichsbetriebe)

Die Gruppen sind aufgeteilt in Tal- und Bergbetriebe. Wenn Sie Interesse haben und keinem Ring angeschlossen sind, so melden Sie sich bitte bis Ende November 2015 bei uns an.

Telefon 034 409 37 50 oder E-Mail info@treuhand-emmental.ch ▲