

Besteuerung von Grundeigentum

Peter Amrein

Inhaltsverzeichnis

1. Mietwertfestsetzung bei Neuschätzung / Revisionsschätzung	3
2. Steuerfolgen bei Wohnrecht mit periodischen Gegenleistungen	6
3. Besteuerung einer Liegenschaft mit Beteiligten an einer Erbengemeinschaft	8
4. Anspruchsvoraussetzungen für den Abzug des Gebäudeunterhalts bei Eigentum / Nutzniessung	10
5. Photovoltaikanlagen mit Einspeisevergütungen	12

1. Mietwertfestsetzung bei Neuschätzung / Revisions-schätzung

1.1. Ausgangslage

Die Berechnung des Mietwertes nach der ordentlichen Bemessung erfolgt gemäss § 1 Abs. 1 der Mietwertverordnung (MV). Mit Hilfe des amtlich ermittelten Mietwertes gemäss Schätzungsanzeige der Abteilung Immobilienbewertung und dem jeweils auf den Anfang jeder Steuerperiode durch den Regierungsrat an die aktuellen Verhältnisse angepassten Indexierungssatz (Teuerungszuschlag) kann der Mietwert nach der ordentlichen Bemessung in der Regel ohne Probleme festgesetzt werden.

Für die Berechnung des Mietwertes nach der ordentlichen Bemessung gelten dabei die Indexierungssätze in den Tabellen des LU StB Bd. 1 § 28 Nr. 2 oder der "Wegleitung zur Steuererklärung". Für die Berücksichtigung des korrekten Indexierungssatzes ist neben dem Baujahr auch auf das richtige Schätzungsjahr abzustellen. Wie nachstehend beschrieben, ist dabei entscheidend, ob es sich vorliegend um eine Neu- oder um eine Revisionsschätzung handelt.

1.2. Neuschätzung

Neuschätzungen werden durch das Finanzdepartement angeordnet. Die Grundstücke werden in der Regel im Zyklus zwischen 12 und 15 Jahren neu geschätzt (spätestens nach 15 Jahren), unabhängig davon, ob in dieser Zeitspanne an einer Liegenschaft etwas verändert wurde oder nicht (§ 8 SchG). Als Schätzungsjahr gilt das Datum 'Wertbasis (letzte Neuschätzung)', siehe auch Folie 6 der Powerpoint-Präsentation). In der Steuerveranlagung gilt der Eigenmietwert der Neuschätzung im Jahr der Neuschätzung für das ganze Jahr.

1.3. Revisionsschätzung zufolge Umbau

Eine Revisionsschätzung gemäss § 9 Abs. 1 des Schätzungsgesetzes (SchG) wird durchgeführt, wenn aufgrund einer baulichen Veränderung eines Objektes ein Revisionsgrund gemäss § 3 Schätzungsverordnung (SchV) vorliegt und sich durch den Revisionsstatbestand der Real- oder Ertragswert um mehr als 5 % verändert hat.

Dabei ist zu unterscheiden:

- Wenn sich im Zusammenhang mit dem Umbau eines Objektes der Real- oder Ertragswert um weniger als 30 % verändert hat und die letzte Neuschätzung weniger als 8 Jahre zurückliegt (§ 4 Abs. 2 SchV), werden die Wertfaktoren aus früheren Schätzungen übernommen. Für die Revisionsschätzung erfolgt kein Augenschein vor Ort. Auf der Schätzungsanzeige wird der höhere Katasterwert mit dem aktuellen Datum 'Katasterwert gültig ab' ausgewiesen, das Datum der letzten Neuschätzung bleibt jedoch unverändert. Für die Festsetzung des Eigenmietwertes gilt das Jahr der In-Kraftsetzung der Revisionsschätzung als Schätzungsjahr. Die Steuerveranlagung erfolgt im Jahr der Revisionsschätzung mit einem zusammengesetzten Mietwert (siehe auch Beispiel: Liegenschaft "Rigiblick" Udligenswil in der Powerpoint-Präsentation, Folien 11 und 12).

Der zusammengesetzte Mietwert (im Beispiel "Rigiblick" Fr. 20'335.--) ist dabei manuell zu ermitteln und auf dem Liegenschaftsverzeichnis unter A. Erträge, Ziffer 1, einzutragen.

- Wenn sich zufolge Umbau des Objektes der Real- oder Ertragswert um mehr als 30 % verändert hat und die letzte Neuschätzung mehr als 8 Jahre zurückliegt (§ 4 Abs. 1 SchV) gilt die Revisionsschätzung als Neuaufnahme. Auf der Schätzungsanzeige sind die Daten 'Wertbasis letzte Neuschätzung' und 'Katasterwert gültig ab' identisch. Obwohl die Wertfaktoren von Grund auf neu ermittelt werden, handelt es sich vorliegend nicht um eine Neu-, sondern um eine Revisionsschätzung. Für die Festsetzung des Eigenmietwertes gilt das 'Datum letzte Neuschätzung' als Schätzungsjahr.

1.4. Berichtigung der Schätzung

Eine Berichtigung der Schätzung erfolgt, wenn der Katasterwert wegen Nichtbeachtung wesentlicher Tatsachen oder infolge falscher Rechtsanwendung in erheblichem Mass unrichtig festgesetzt wurde, z.B. Rechnungsfehler, Eigentümermutation (§ 10 SchG, Berichtigungsgründe siehe auch LU StB Bd. 4 II / 3, Ziff. 3). In diesen Fällen wird der Katasterwert angepasst. Je nach Berichtigungsgrund kann sich auch der Mietwert verändern. Auf der Schätzungsanzeige wird der korrigierte Katasterwert mit einem aktuellen Datum 'Katasterwert gültig ab' ausgewiesen, das Datum der letzten Neuschätzung bleibt jedoch unverändert. Für die Festsetzung des Eigenmietwertes gilt das 'Datum letzte Neuschätzung' als Schätzungsjahr.

2. Steuerfolgen bei Wohnrecht mit periodischen Gegenleistungen

2.1. Ausgangslage

Das Wohnrecht wird gemäss § 28 Abs. 1b StG, bzw. Art. 21 Abs. 1b DBG mit 70 % von der mittleren Marktmiete durch die Wohnrechtsnehmerschaft besteuert. In vielen Fällen sind Wohnrechtsvereinbarungen mit periodischen Gegenleistungen verbunden, insbesondere wenn eine Liegenschaft innerhalb der Familie von den Eltern an Sohn oder Tochter veräussert wird. Diese periodischen Leistungen kommen faktisch Mietzinszahlungen gleich. Sie haben steuerliche Auswirkungen sowohl bei der Wohnrechtsnehmer- wie bei der Wohnrechtsgeberschaft.

2.2. Wohnrecht bei der Wohnrechtsnehmerschaft

Die periodischen Gegenleistungen werden der Wohnrechtsnehmerschaft an der mittleren Marktmiete angerechnet, d.h. sie hat nur die Differenz zwischen Marktmiete und ihren erbrachten Gegenleistungen zu 70 % zu versteuern. Liegt der Steuerveranlagung ein Eigenmietwert aus einer früheren Schätzung zugrunde, ist der Mietwert wie bei einem Eigentümer mit dem massgebenden Indexierungssatz an die aktuellen Verhältnisse anzupassen.

2.3. Wohnrecht bei der Wohnrechtsgeberschaft

Das Wohnrecht ist aus Sicht der Wohnrechtsgeberschaft im Nettoliegenschaftsertrag des Liegenschaftsverzeichnisses immer mit dem vollen Marktmietwert zu deklarieren, unabhängig davon, ob Gegenleistungen erbracht werden oder nicht.

Der Marktmietwert besteht aus den Gegenleistungen der Wohnrechtsnehmerschaft und dem Naturalanteil. Dieser Naturalanteil, welcher bereits durch die Wohnrechtsnehmerschaft versteuert wird, kann als Wohnrechtsabzug unter Ziffer 258 Steuererklärung wieder abgezogen werden. So unterliegen bei der Wohnrechtsgeberschaft

gesamthaft lediglich die Gegenleistungen der Wohnrechtsnehmerschaft gemäss § 28 Abs. 1a StG, bzw. Art. 21 Abs. 1a DBG der Besteuerung.

Wie hoch die monatlichen Gegenleistungen festgelegt sind, hat auf die Deklaration des Nettoliegenschaftsertrages im Liegenschaftenverzeichnis keinen Einfluss. Diese wirken sich jedoch auf die Höhe des Wohnrechtsabzugs (Ziffer 258 Steuererklärung) aus: Je höher die Miete, desto tiefer der Wohnrechtsabzug.

Das Wohnrecht ist auf dem Liegenschaftenverzeichnis unter A. Erträge, Ziffer 4, einzutragen. Liegt der Steuerveranlagung ein Eigenmietwert aus einer früheren Schätzung zugrunde, ist der Mietwert mit dem massgebenden Indexierungssatz an die aktuellen Verhältnisse anzupassen. Diese teuerungsbedingte Anpassung des Wohnrechtes ist manuell durchzuführen.

Wird der Gebäudeunterhalt von der Wohnrechtsgeberschaft getragen, wird der Pauschalabzug vom Marktmietwert - wie er im Liegenschaftenverzeichnis deklariert wird - ermittelt.

Es wird auf das Beispiel Liegenschaft "Pilatus", Malters, in der Powerpoint-Präsentation verwiesen (Folien 17 - 19).

3. Besteuerung einer Liegenschaft mit Beteiligten an einer Erbgemeinschaft

3.1. Ausgangslage

Sind mehrere Personen an einer Erbgemeinschaft, die nicht als solche gemäss § 17 Abs. 2 StG besteuert wird, beteiligt, so stellen sich in Bezug auf die Besteuerung der Liegenschaft im Vermögen, des Eigenmietwertes sowie der Schulden und Schulzinsen verschiedene Fragen.

3.2. Steuerwert Liegenschaft

Es sind die Eigentumsverhältnisse massgebend. Ob Mit- oder Gesamteigentum vorliegt, ist dabei unbedeutend. Der Steuerwert der Liegenschaft wird anteilmässig den einzelnen Teilhabenden zugewiesen. Die Besteuerung des Anteils erfolgt zu 75 %, wenn die Liegenschaft durch eine Teilhaberin oder einen Teilhaber am Wohnsitz dauernd selbst bewohnt wird. Ist dies nicht der Fall, unterliegt der Liegenschaftsanteil zu 100 % der Vermögensbesteuerung (§ 48 Abs. 2 StG).

3.3. Steuerbarer Eigenmietwert

Es sind ebenso die Eigentumsverhältnisse massgebend. Der Eigenmietwert ist anteilmässig zu versteuern, selbst wenn die Liegenschaft durch eine Teilhaberin oder einen Teilhaber alleine bewohnt wird.

Die Besteuerung erfolgt bei allen Mitgliedern der Erbgemeinschaft anteilmässig zu 70 %, unabhängig davon, ob die Liegenschaft von ihnen selber tatsächlich selbst genutzt wird oder nicht. Es gilt der Grundsatz: Wenn die Eigentümerschaft anderen Personen eine Wohnung (oder Teile davon) unentgeltlich zur Nutzung überlässt, hat sie sich gleichwohl den steuerbaren Eigenmietwert zu 70 % anrechnen zu lassen.

3.4. Schulden / Schuldzinsen

Für die Beurteilung der Abzugsfähigkeit der Schulden und Schuldzinsen sind nicht die Eigentumsverhältnisse massgebend, sondern der Umstand, wie das Schuldverhältnis gegenüber dem Gläubiger (z.B. Bank) geregelt ist (siehe auch LU StB Bd. 1 § 40 Nr. 1 Ziff. 1.1). Der Schulden- und Schuldzinsen-Abzug kann somit gegenüber der Eigenmietwertbesteuerung durchaus differieren.

Es wird auf das Beispiel Liegenschaft X (EFH) mit den Gebrüdern Bruno, Alois und Markus in der Powerpoint-Präsentation verwiesen (Folien 21 - 25).

4. Anspruchsvoraussetzungen für den Abzug des Gebäudeunterhalts bei Eigentum / Nutzniessung

4.1. Ausgangslage

Für die Besteuerung einer Liegenschaft, für die eine Nutzniessung errichtet wurde, gelten die gesetzlichen Bestimmungen gemäss § 43 Abs. 2 StG (Steuerwert Liegenschaft) und § 28 Abs. 1a und b StG, bzw. Art. 21 Abs. 1a und b DBG (Mietträge und Eigenmietwert). Die nutzniessende Person versteuert die ihr zur Nutzniessung überlassene Liegenschaft somit wie eine Eigentümerin oder ein Eigentümer.

Vorliegend geht es um die Frage, ob die Eigentümerschaft gleichwohl Gebäudeunterhaltskosten in Abzug bringen kann, obwohl sie gemäss vorstehenden Ausführungen die Liegenschaft nicht versteuert.

4.2. Gebäudeunterhaltsabzug aus Sicht der Eigentümerschaft

Nach dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, steht der Eigentümerschaft grundsätzlich ein Abzug für die von ihr getragenen Gebäudeunterhaltskosten zu, auch wenn sie selbst für die zur Nutzniessung überlassene Liegenschaft nicht steuerpflichtig ist (VGE-Urteil vom 21.09.1999 i.S. W.).

Voraussetzungen:

Beansprucht die nutzniessende Person für den Gebäudeunterhalt bisher den Pauschalabzug, so ist bei der Eigentümerschaft ein Abzug der effektiven Liegenschaftskosten möglich, wenn die Voraussetzungen für einen Wechsel der Abzugsart gemäss § 10 Abs. 4 StV erfüllt sind. Die Prüfung des Wechsels der Abzugsart über die Dauer von sechs Jahren erfolgt somit nicht einzeln über die betreffenden steuerpflichtigen Personen, sondern über die zu besteuernde Liegenschaft (hat die nutzniessende Person bisher die tatsächlichen Unterhaltskosten geltend gemacht, entfällt die Prüfung des Wechsels der Abzugsart).

Wird die bestehende Nutzniessung zu einem späteren Zeitpunkt abgelöst und der Eigentümerschaft übertragen, kann diese gleichwohl die Abzugsart der Gebäudeunterhaltskosten nicht neu wählen, auch wenn sie neu die Liegenschaft versteuert. Die Wahl der Abzugsart erfolgt bereits mit dem erstmaligen Antrag auf effektive Unterhaltskosten.

4.3. Gebäudeunterhaltsabzug aus Sicht der Nutzniesserschaft

Macht die Eigentümerschaft die effektiven Gebäudeunterhaltskosten geltend, so entfällt für dieselbe Steuerperiode ein Pauschalabzug für die Nutzniesserschaft. Für dieselbe Liegenschaft kann nicht zweimal ein Gebäudeunterhaltsabzug beansprucht werden, selbst wenn zwei Steuersubjekte betroffen sind.

Mit dem Wechsel vom Pauschalabzug zu den effektiven Unterhaltskosten können für die betreffende Liegenschaft in den Folgejahren sowohl von der Nutzniesserschaft als auch von der Eigentümerschaft nur die effektiven Kosten geltend gemacht werden.

5. Photovoltaikanlagen mit Einspeisevergütungen

5.1. Liegenschaft im Privatvermögen

5.1.1. Investitionskosten

Bei den Staats- und Gemeindesteuern stellen die Investitionskosten bei einem Ersteinbau Anlagekosten dar und sind weder bei einem bestehenden noch bei einem neuen Objekt abzugsfähig (können allenfalls bei einem späteren Verkauf der Liegenschaft bei den Grundstückgewinnsteuern berücksichtigt werden).

Bei den direkten Bundessteuern können Investitionskosten bei einem Ersteinbau gemäss Art. 32 Abs. 2 DBG in Verbindung mit Art. 1 lit. b Ziff. 4 der VO über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien (SR 642.116.1) abgezogen werden. Dieser Energieabzug beschränkt sich jedoch auf bestehende Bauten (Art. 5 VO SR 642.116).

5.1.2. Subventionen / Förderbeiträge

Sind bei den direkten Bundessteuern die Investitionskosten einer Photovoltaikanlage unter den energiesparenden Aufwendungen bei bestehenden Bauten abzugsfähig, werden allfällige Subventionen oder Förderbeiträge der öffentlichen Hand aufwandmindernd berücksichtigt. Dies führt zu einer Kürzung des Energiekostenabzuges.

Ist bei Neubauten oder neubauähnlichen Umbauten kein Energiekostenabzug möglich, entfällt die Besteuerung von allfällig ausgerichteten Subventions- oder Förderbeiträgen. Diese werden allenfalls bei einer künftigen Veräusserung der Liegenschaft bei den Grundstückgewinnsteuern (durch Abzug beim Anlagewert) erfasst.

5.1.3. Einspeisevergütungen

Die Entschädigungen für die Lieferung von Energie (Strom) aus Photovoltaikanlagen stellen grundsätzlich steuerbares Einkommen aus unbeweglichem Vermögen dar. Auf Empfehlung der Schweizerischen Steuerkonferenz (SSK) wird der den Eigenverbrauch übersteigende Ertrag dem steuerbaren Einkommen hinzugerechnet (siehe Beispiel unter 5.1.6.)

5.1.4. Katasterwert

Wenn durch den Bau einer Photovoltaikanlage die Voraussetzungen für eine Revisions-schätzung (§ 3 und 4 SchV) an einem bestehenden Objekt gegeben sind, verändert sich entsprechend der Katasterwert. Dies führt zu einer Erhöhung des Steuerwerts der Liegenschaft.

5.1.5. Mietwert

Die Korrektur des Katasterwertes würde zu einer automatischen Anpassung des Eigenmietwertes führen. Da - wie unter 5.1.3. ausgeführt - Einspeisevergütungen, soweit sie den Eigenverbrauch nicht übersteigen, von einer Besteuerung ausgenommen werden, bleibt die Höhe des Eigenmietwertes auch nach dem Einbau einer Photovoltaik-Anlage unverändert bestehen.

5.1.6. Beispiel über die Besteuerung von Einspeisevergütungen

(Abrechnung der CKW mit einem Wasserkraftwerk, das Prinzip mit Photovoltaikanlagen ist dasselbe)

Abrechnung des Stromlieferanten (CKW) an den Verbraucher "Bu Power"

DETAILINFORMATIONEN

Lieferung elektrischer Energie, Netznutzung und Abgaben

Rechnungsperiode vom 01.04.2012 bis 30.06.2012

Vertragsnummer 30424906 Säge- und Hobelwerk & Bezug Wasser
 Anlagennummer 6094479
 Kundensegment BU POWER Subsegment max
 Stromprodukt CKW Sprint Netzprodukt CKW Netz LM
 Hochtarif von 07:00 bis 22:00 Uhr / Niedertarif von 22:00 bis 07:00 Uhr

	Gerätenummer	Zählerstand alt	Zählerstand neu	Differenz	Faktor	Effektiver Verbrauch	Messperiode von	bis
Zählerinformationen / Datenerhebung								
Leistung	85992587	173.0	205.0	32.0	3	96.0 kW	01.04.12	30.06.12
Wirkenergie								
Hochtarif	85992587	11'386	13'034	1'668	3	5'004 kWh	01.04.12	30.06.12
Niedertarif	85992587	14'987	16'622	1'635	3	4'905 kWh	01.04.12	30.06.12
Blindenergie								
Hochtarif	85992587	6'454	7'063	609	3	1'827 kvarh	01.04.12	30.06.12
Niedertarif	85992587	6'027	6'433	406	3	1'218 kvarh	01.04.12	30.06.12

	Blindenergieverbrauch	zulässiger Blindenergieverbrauch	Effektiver Verbrauch/Blindenergie-Überversuch	Preis pro Einheit in CHF	Betrag in CHF
Lieferung elektrischer Energie					
Leistung			96.0 kW	0.5000	48.00
Wirkenergie					
Hochtarif			5'004 kWh	0.0940	470.38
Niedertarif			4'905 kWh	0.0550	269.78
Total Lieferung elektrischer Energie					788.16
Netznutzung					
Leistung			96.0 kW	5.1000	489.60
Wirkenergie inkl. Systemdienstleistungen (SDL)					
Hochtarif			5'004 kWh	0.0634	317.25
Niedertarif			4'905 kWh	0.0404	198.16
Blindenergie					
Hochtarif	1'827	1'978	0 kvarh	0.0450	0.00
Niedertarif	1'218	1'938	0 kvarh	0.0450	0.00
Grundpreis					72.00
Total Netznutzung					1'077.01
Abgaben					
Konzessionsabgaben 6 % von CHF 1'865.17					111.91
Förderabgabe für erneuerbare Energien (KEV)			9'909 kWh	0.0035	34.68
Gewässerschutz (GSchG)			9'909 kWh	0.0010	9.91
Total Abgaben					156.50
Rundungsdifferenz					-0.02
Total exkl. MWST					2'021.65
Mehrwertsteuer 8.0 % von CHF 2'021.65					161.75
Rechnungsbetrag inkl. MWST					2'183.40

Abrechnung der CKW über die Einspeisung von Strom von "Bu Power"

Kundennummer
 Rechnungsnummer 611 154 886
 Rechnungsdatum 18.07.2012
 Unsere MWST-Nr. CHE-105.941.235 MWST
 Ihre MWST-Nr. CHE-102.675.422 MWST

DETAILINFORMATIONEN

Einspeisung elektrischer Energie
 Rechnungsperiode vom 01.04.2012 bis 30.06.2012
 Vertragsnummer 30425395 Energie: Rücklieferung Laufwasserkraftwerk
 Anlagenummer 6141015
 Kundensegment BU POWER
 Stromprodukt R1 NS Wasser Preisblatt

Zählpunkt CH10036012345000000000000000004489

Gerätenummer	Zählerstand alt	Zählerstand neu	Differenz	Faktor	Effektiver Verbrauch	Massperiode vom	bis
--------------	-----------------	-----------------	-----------	--------	----------------------	-----------------	-----

Zählerinformationen / Datenerhebung

Wirkenergie	Gerätenummer	Zählerstand alt	Zählerstand neu	Differenz	Faktor	Effektiver Verbrauch	Massperiode vom	bis
Hochtarif	85992587	52'217	58'377	6'160	3	18'480 kWh	01.04.12	30.06.12
Niedertarif	85992587	12'777	14'848	2'071	3	6'213 kWh	01.04.12	30.06.12

Blindenergieverbrauch	zulässiger Blindenergieverbrauch	Effektiver Verbrauch/Blindenergie-überverbrauch	Preis pro Einheit in CHF	Betrag in CHF
-----------------------	----------------------------------	---	--------------------------	---------------

Einspeisung elektrischer Energie

Wirkenergie				
Hochtarif		18'480 kWh	0.1800	-3'326.40
Niedertarif		6'213 kWh	0.1000	-621.30
Total exkl. MWST				-3'947.70
Mehrwertsteuer 8.0 % von CHF 3'947.70-				-315.80
Gutschriftsbetrag inkl. MWST				-4'263.50

Differenzabrechnung (Gutschrift / Rechnung)

GUTSCHRIFT

Lieferung und Einspeisung elektrischer Energie, Netznutzung und Abgaben
Rechnungsperiode vom 01.04.2012 bis 30.06.2012

Vertragsnummer	Text zum Vertrag	Rechnungsbetrag exkl. MWST in CHF	MWST in %	MWST-Betrag in CHF	Rechnungsbetrag inkl. MWST in CHF
30424906	Säge- und Hobelwerk & Bezug Wasser	2'021.65	8.0	161.75	2'183.40
30425395	Energie: Rücklieferung Laufwasserkraftwerk	-3'947.70	8.0	-315.80	-4'263.50
Gutschriftsbetrag					-2'080.10

Ihr Guthaben werden wir Ihnen in den nächsten Tagen auf das uns bekannte Post-/Bankkonto überweisen.

Es gelten die Bestimmungen gemäss unserem Vertrag beziehungsweise die jeweils gültigen allgemeinen Geschäftsbedingungen AGB Energie, AGB Netznutzung sowie die Netzanschlussrichtlinien von CKW. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen können unter www.ckw.ch/agb heruntergeladen werden.

Hinweise zur Gutschrift: www.ckw.ch oder Gratisnummer 0800 88 77 66

Da für die Berechnung des steuerbaren Ertrages nur die Einspeisung und der Bezug von elektrischer Energie verrechnet werden darf, ist die Abrechnung des Stromlieferanten detailliert zu betrachten.

Der steuerbare Ertrag wird vorliegend wie folgt berechnet:

Bezug Strom CKW	788.16	
zuzügl. 8 % MWST	63.05	
	<hr/>	
Total Bezug Strom		851.21
Einspeisung an CKW		-4'263.50
		<hr/>
steuerbarer Ertrag		3'412.30

Die eigentliche Differenzabrechnung (im vorliegenden Beispiel wird eine Gutschrift von Fr. 2'080.10 ausgewiesen) erweist sich daher als ungeeignet, da diese auch Kosten für die Netznutzung und Abgaben enthält. Diese Kosten beinhalten keine Leistungserbringung von elektrischer Energie und werden gesamtschweizerisch jedem Verbraucher - unabhängig einer eigenen Einspeisung - in Rechnung gestellt (Netznutzung = Abgeltung für die Benützung des Netzbereiches).

Ist im umgekehrten Fall der eigene Stromverbrauch höher als die Einspeisung, fällt die Rechnung des Stromlieferanten entsprechend tiefer aus.

Allen Stromproduzenten (Private und Gewerbebetriebe), die dem Förderprogramm des Bundes KEV (Kostendeckende Einspeisevergütung) angeschlossen sind, werden die Einspeisevergütungen durch 'Energiepool Schweiz' ausgerichtet. Diese Vergütungssätze der vom Bund geförderten Photovoltaikanlagen (KEV) wurden seit anfangs 2010 sukzessive etwas reduziert, sind aber immer noch kostendeckend, da die Inbetriebnahme neuer Anlagen mit Fortdauer in der Anschaffung günstiger wurden.

Wer nicht im KEV ist und im Versorgungsgebiet der CKW Photovoltaik-Strom produziert, wird direkt durch die CKW entschädigt. Diese Vergütungen sind nicht kostendeckend.

5.2. Liegenschaft im Geschäftsvermögen

Wird eine Photovoltaikanlage an einem Gebäude angebracht, das zum Geschäftsvermögen gehört, stellt auch die Photovoltaikanlage Geschäftsvermögen dar.

Die Investitionskosten sind Anlagekosten. Sie sind zu aktivieren.

Es gelten die ordentlichen Abschreibungssätze gemäss Merkblatt A 1995 der Eidg. Steuerverwaltung. Einmalige Subventionsbeiträge können als Sofortabschreibungen einkommensneutral verbucht werden.

Einspeisevergütungen wie Subventionen zählen zum selbständigen Erwerbseinkommen. Für die Beurteilung, ob Erträge aus dem Stromverkauf Liegenschaftsertrag oder selbständiges Einkommen darstellen, gilt die Zuweisung zum Geschäfts- oder Privatvermögen nach der Präponderanzmethode.