

Immobilien-AG – nur eine Mode?

Immobilien als Anlagegefässe, als Klumpfüsse bei Firmenverkäufen und Nachfolge, als Spekulationsvehikel; die Frage betreffend der Halteform ist immer aktuell! Absicht dieses Artikels ist es, die Funktionsweise einer Immobilien-AG aufzuzeigen, nicht ohne auch die klassische Halteform im Privatvermögen zu würdigen.

Immobilien können als Privatvermögen, als Geschäftsvermögen oder in einer Immobiliengesellschaft gehalten werden. Gewinne beim Verkauf unterliegen der Grundstückgewinnsteuer, unter Umständen der Einkommenssteuer oder der Gewinnsteuer. Als weitere Abgaben sind zu beachten: Erbschafts-, Schenkungs-, Handänderungs- und Mehrwertsteuer sowie Emissionsabgabe.

Immobilien im Privatvermögen

In allen Kantonen unterliegen hier Verkaufsgewinne aus Immobilien der kantonalen Grundstückgewinnsteuer, deren Höhe sehr unterschiedlich ist. Für alle Kantone gilt jedoch, dass die Steuer mit zunehmender Haltedauer abnimmt. Im Weiteren können steueraufschiebende Tatbestände geltend gemacht werden: z.B. Erbschaft in direkter Linie, Ersatzinvestition einer Erstwohnung usw.

Die Nettoerträge aus Liegenschaften sind jedes Jahr in der privaten Steuererklärung als Einkommen aus unbeweglichem Vermögen zu deklarieren. Ab einer gewissen Höhe wird ein solches Sockeleinkommen zu einem steuerlichen Faktum. Andererseits sind Unterhalt und wertvermehrnde Investitionen in Energiesparmassnahmen als Abzüge steuerlich interessant, wogegen Abschreibungen und Rückstellungen nicht möglich sind.

Immobilien im Geschäftsvermögen

Hier werden Verkaufsgewinne je nach Kanton steuerlich unterschiedlich gehandhabt: TI, BE, ZH, UR, SZ, NW, BS, BL und JU erfassen diese Gewinne ebenfalls mit der Grundstückgewinnsteuer. Das ist das **monistische Steuersystem**. Die restlichen Kantone unterstellen die Immobiliengewinne natürlicher und juristischer Personen hingegen der ordentlichen Gewinnsteuer. Dieser realisierte Kapitalgewinn wird

zum übrigen Geschäftsgewinn hinzugerechnet. Kantone, bei welchen die Grundstückgewinne aus Privatvermögen und Geschäftsliegenschaften unterschiedlich besteuert werden, wenden das **dualistische System** an.

Bei der direkten Bundessteuer werden die Gewinne aus dem Verkauf von privaten Liegenschaften steuerlich nicht erfasst. Hingegen wird beim Verkauf von Geschäftsliegenschaften die Einkommens- bzw. Gewinnsteuer fällig. Der steuerlichen Qualifikation einer Liegenschaft zum Privat- oder zum Geschäftsvermögen kommt somit eine wesentliche Bedeutung zu. Liegenschaften im Besitz einer Kapitalgesellschaft bzw. Liegenschaften, welche in einer Einzelfirma bilanziert und überwiegend geschäftlich genutzt werden, sind diskussionslos dem Geschäftsvermögen zuzuordnen.

Hingegen gibt es Liegenschaften, welche im Grundbuch auf den Namen einer natürlichen Person eingetragen sind und die einzig durch die steuerliche Qualifikation dem Geschäftsvermögen zugeordnet werden. Grundsätzlich geht es der Steuerverwaltung dabei um

die Frage, inwieweit das Halten der Immobilie einer privaten Vermögensanlage entspricht oder eher einer selbstständigen Erwerbstätigkeit bzw. einem gewerbmässigen Handeln gleichkommt. Folgendes ist relevant:

- Systematisches, planmässiges Vorgehen
- Absicht, einen Gewinn zu erzielen
- Häufigkeit der Transaktionen
- Enger Zusammenhang mit der beruflichen Tätigkeit
- Spezielle Fachkenntnisse
- Kurze Besitzesdauer
- Einsatz erheblicher fremder Mittel zur Finanzierung der Geschäfte
- Reinvestition der Gewinne in gleichartige Anlagen
- Nach aussen sichtbares Auftreten am Markt

Diese Kriterien müssen keinesfalls kumulativ erfüllt sein, einzelne davon reichen aus.

Sprungartiger Steueranstieg

Wenn nun der Verkaufsgewinn in Kantonen mit dem dualistischen System sowie bei der direkten Bundessteuer als Einkommen aus selbst-

Überblick über die Kantone mit monistischem und dualistischem Besteuerungssystem für Grundstückgewinne in der Schweiz



ständiger Erwerbstätigkeit versteuert werden muss, erhöht sich das private steuerbare Einkommen sprunghaft, in aller Regel ergibt sich ein Grenzsteuersatz von 35%. Dazu kommen AHV und Familienzulagen von knapp 12%, was zu Totalabgaben von 47% führt.

Es ist möglich, dass eine Liegenschaft im Laufe der Zeit seitens der Steuerverwaltung aufgrund eines neuen Sachverhaltes umqualifiziert wird. (z.B. Umnutzung oder Gewerbetätigkeit). Zum Zeitpunkt der Umqualifikation ist der aufgelaufene Gewinn bei Kantonen mit dualistischem System mit der Grundstückgewinnsteuer abzurechnen, ohne dass sich grundbuchmässig etwas ändert! Der abgerechnete Betrag ist die Grundlage zur Berechnung eines allfälligen Verkaufsgewinnes, sobald die Liegenschaft tatsächlich verkauft wird.

Zweck einer Immobiliengesellschaft

Dank einer Immobiliengesellschaft können exzessiv hohe Abgaben verhindert werden, insbesondere wenn eine solche frühzeitig Anwendung findet.

Worin liegen die Vorteile?

- Kalkulierbare Steuerbelastung sowohl der jährlichen Erträge als auch eines allfälligen Spekulationsgewinnes in der Gesellschaft (13–25% je nach Kanton)
- Keine AHV und Familienzulagenabgaben
- Abschreibungen/Rückstellungen zulässig
- Privilegierte Besteuerung von Dividendenausschüttungen beim Aktionär
- Aktionärsdarlehen steuerneutral zurückführen
- Grösserer Freiraum bei der Steuerplanung (z.B. Zeitpunkt, Höhe von Dividenden)
- Einfachere Handhabung bei Vererbung (Aktien statt Liegenschaften)

Welches sind die Nachteile?

- Grundstückgewinnsteuer beim Übertrag der Liegenschaft in die eigene Gesellschaft
- Allenfalls 1% Emissionsabgabe
- Neben der Gewinnbesteuerung in der AG/GmbH ist die rabattierte Besteuerung im Zeitpunkt der Ausschüttung zu beachten.
- Wirtschaftliche Handänderung bei Verkauf der Aktienmehrheit (Grundstückgewinnsteuer)
- Kein pauschaler Unterhaltsabzug möglich

- Allenfalls höhere Vermögenssteuer (Aktienwert ist tendenziell höher als Katasterwert der Liegenschaft)

Übergeordnet zu den erwähnten Vor- und Nachteilen sind folgende Aspekte massgebend:

- Zeitpunkt und Höhe des steuerbaren Betrages pro steuerbaren Tatbestand bestmöglich lenken: vom Tag an, an welchem mehr Geld verdient wird als zum Lebensbedarf benötigt wird, bis zum Ableben!
- Mit zunehmendem Alter z.T. Lohn aus Erwerbseinkommen durch steuerlich privilegierte Dividenden ersetzen
- Erwirtschaftete Gewinne verbleiben teilbesteuert in der Immobiliengesellschaft und können dort direkt wieder reinvestiert werden. Dem Inhaber steht somit mehr freies Geld zur Verfügung, bis die definitive Entnahme über Dividenden erfolgt.
- Die aktuelle Steuersystematik belastet die Einkünfte von Pensionären am stärksten, weil hier zahlreiche Abzugsmöglichkeiten entfallen: Berufsauslagen, Einzahlungen 2./3. Säule, Kinder- und Zweitverdienerabzug. Da steigt die Progression raketentartig, insbesondere wenn noch nachhaltig Immobilienerträge anfallen.

Gut abklären – klar entscheiden

Dank tieferer Besteuerung von Gesellschaftsgewinnen und reduzierter Dividenden-Besteuerung ist die Immobiliengesellschaft attraktiv. Bei Prüfung einer Vermögensumschichtung ist es zentral, die Höhe der einmalig anfallenden – kanton unterschiedlichen – Kosten zu eruieren und dem potenziellen Langzeitnutzen gegenüber zu stellen. Wenn abgesehen von selbst bewohnten Liegenschaften die Absicht besteht, Liegenschaften als Anlagegefäss zu erwerben, ist eine Immobiliengesellschaft von Anbeginn empfehlenswert, da die Einmalkosten grösstenteils entfallen.

Bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen drängt sich das Prüfen einer Umstrukturierung in jedem Fall auf. Bei Liegenschaften im Privatvermögen stehen zwei Fragen im Raum:

- Wie hoch sind die nachhaltigen Nettoerträge aus Liegenschaften?
- Wie hoch sind die Einmalkosten infolge Umstrukturierung?



Hans Marugg
Dipl. Treuhandexperte
Betriebsökonom FH

Hans Marugg ist Mitinhaber der Treuhand Marugg + Imsand AG. Er verfügt über langjährige Treuhanderfahrung und beschäftigt sich im Speziellen mit Umstrukturierungen und umfassender Steuerberatung.

hans.marugg@trmi.ch
www.trmi.ch

Treuhand Marugg + Imsand AG

Treuhand Marugg + Imsand AG ist in den Bereichen Revision, Treuhand, Steuern und Unternehmensberatung tätig. In der Unternehmensberatung heisst die klare Devise: «Gut geplant ist halb gewonnen». Dies bewahrheitet sich besonders bei Firmengründungen, kann aber auch entscheidend sein für das Fortbestehen und die Nachfolge einer Unternehmung. Die Treuhand Marugg + Imsand AG ist in Brig-Glis, Baden, Susten / VS und Zug aktiv.