

Immobilien sind auch bei Privatpersonen als Kapitalanlagen sehr gefragt. Beim Erwerb stellt sich die Frage, ob ein solches Anlageobjekt als Privatperson erworben werden soll oder ob allenfalls der Kauf über eine juristische Person (AG/GmbH) oder die spätere Übertragung in eine juristische Person sinnvoll sein könnte.

AUTOREN



Mario Gander

mario.gander@truvag.ch
dipl. Steuerexperte
DAS FH in MWST
CAS FH in internationaler MWST



Daniel Linggi

daniel.linggi@truvag.ch
BSc Betriebsökonomie Immobilien
MAS FH in Swiss and International
Taxation, MAS FH in MWST/VAT

Vorab ist zu erwähnen, dass natürliche und juristische Personen unterschiedlich besteuert werden. Eine natürliche Person versteuert Liegenschaftserträge am Ort der Liegenschaft, während Dividendenbezüge aus einer Kapitalgesellschaft am Wohnort des Inhabers besteuert werden. Je nach Konstellation kann deshalb die Gründung einer Immobiliengesellschaft sinnvoll oder ungeeignet sein.

Belastungsvergleich

Für die zwei Optionen «Halten der Immobilien im Privatvermögen» und «Halten über eine Immobiliengesellschaft» wird anhand verschiedener Faktoren wie Liegenschaftserträge, Unterhaltskosten, Hypothekarzinsen, übriges Einkommen ein Belastungsvergleich angestellt. Dabei werden auch sämtliche Initialkosten berücksichtigt, denn bei der Übertragung einer Liegenschaft aus dem Privatvermögen in eine Immobiliengesellschaft fallen neben den Gründungskosten der Kapitalgesellschaft auch Handänderungssteuern sowie Notariats- und Grundbuchgebühren an.

Was spricht für die Halteform Privatvermögen?

- Selbstbewohnte Liegenschaften sollten im Privatvermögen gehalten werden, da der Eigenmietwert oft unter der Marktmiete liegt.
- Ein Gewinn beim Verkauf einer Liegenschaft kann mit der Grundstückgewinnsteuer abgerechnet werden. Diese ist in der Regel tiefer als die Steuerbelastung in einer Immobiliengesellschaft da bei einem Verkauf Steuern in der Gesellschaft und beim Anteilsinhaber infolge Dividendenbezug anfallen.

Was spricht für die Halteform einer Immobiliengesellschaft?

- In einer Immobiliengesellschaft können je nach Ergebnis Abschreibungen vorgenommen werden (Gestaltungsspielraum).
- Grössere Unterhaltskosten können die anderen Einkünfte übersteigen, womit steuerlich ein «Minuseinkommen» entsteht. Bei Liegenschaften im Privatvermögen fällt ein solcher «Verlust» ins Leere, d.h. er kann nicht mit Einkünften in einer anderen Steuerperiode verrechnet werden. Bei einer Immobiliengesellschaft besteht in diesem Fall die Möglichkeit, den Verlust vorzutragen und über sieben Jahre mit künftigen Gewinnen zu verrechnen.
- Bei der Nachlassplanung können anstelle der Liegenschaft einzelne Aktien/Stammanteile an Nachkommen übertragen werden. Dadurch entfallen Notariats- und Grundbuchkosten.

Gewerbsmässiger Liegenschaftshändler?

Sofern eine aktive Immobilien-Strategie verfolgt wird, zum Beispiel durch regelmässige Zukäufe und Verkäufe von Liegenschaften, besteht die Gefahr, dass man von der Steuerbehörde als gewerbsmässiger Liegenschaftshändler qualifiziert wird, was beachtliche Steuern und Sozialversicherungsabgaben auslösen kann. In einer solchen Konstellation ist die Immobiliengesellschaft das geeignete Transaktionsgefäss.

FAZIT

Mietzinseinnahmen > CHF 70'000



Wenn man mehrere Liegenschaften besitzt und die jährlichen Mietzinseinnahmen CHF 70'000 übersteigen, sollte die Option «Immobiliengesellschaft» geprüft werden.

Eine Immobiliengesellschaft ermöglicht Steueroptimierungen. Sofern die Liegenschaftserträge nicht unmittelbar für andere Verpflichtungen benötigt werden, können diese in der Immobiliengesellschaft belassen werden. Die so in der Immobiliengesellschaft zurückbehaltenen Gewinne können dann beispielsweise nach der Pensionierung als Dividenden schrittweise ausgeschüttet werden, d.h. in einer Phase, in der die Steuerbelastung aufgrund des gesunkenen Einkommens tiefer ausfällt. Möglicherweise ist gar eine Anstellung in der Immobiliengesellschaft prüfenswert. ●