

Immobilieninvestments in der Schweiz. Steuerliche Überlegungen.

Beim Entscheid, ob eine schweizerische Immobilie direkt oder indirekt erworben werden soll, spielen steuerliche Überlegungen eine wichtige Rolle. Unsere Fachautoren präsentieren Kernwissen in übersichtlicher Form.

Die Ausgangssituation...

Erwirbt eine natürliche Person eine Immobilie direkt, hält sie diese entweder im Privat- oder Geschäftsvermögen. Erfolgt hingegen ein Erwerb in den Indirektbesitz, wird eine Kapitalgesellschaft (AG oder GmbH) zwischengeschaltet.

...und ihre Folgen.

Die unterschiedlichen Halteformen haben Auswirkungen beim Erwerb, der laufenden Besteuerung während der Besitzperiode sowie bei der Veräusserung.

Nachfolgend wesentliche Merkmale, welche die Mechanismen für den Entscheid der optimalen Erwerbsform aus Steuersicht aufzeigen. Dabei gehen wir

nicht detailliert auf die unterschiedlichen steuerlichen Regimes der Kantone ein, sondern bieten grundsätzliche Informationen.

Was ist zu tun?

Es empfiehlt sich dringend, den Einzelfall auf die steuerlich optimale Halteform zu prüfen. Bei Immobilieninvestments geht es oft um grössere Beträge, die bei einer optimalen Halteform eingespart werden können. Wenn beispielsweise eine nur kurze Haltedauer vorgesehen ist, kann die Grundstückgewinnsteuerbelastung auf Gewinnen erheblich höher sein als bei ordentlicher Gewinnbesteuerung. Ein Indirektbesitz schirmt gegen die Qualifikation als gewerbsmässiger Wertschriftenhandel ab, welche zu einer Gesamtbelastung von bis zu rund 45 % (je nach Wohnsitz; inkl. AHV von 9.5%) führen kann.

Neben steuerlichen Faktoren sind aber auch rechtliche Aspekte mit einzubeziehen und die Struktur sowie die Finanzierungssituation ist mit Kreditgebern abzustimmen.



Peter Happe, Dr., dt. Steuerberater, C.P.A. und Fachberater für internationales Steuerrecht; Reto Giger, lic. iur., eidg. dipl. Steuerexperte: beide Partner bei GIGER Tax AG, Zug und Stans, www.gigertax.ch

Ein Immobilieninvestment mit internationaler Anknüpfung ist zusätzlich herausfordernd, denn dann sind steuerliche (inklusive Doppelbesteuerungsabkommen), rechtliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen in zwei oder mehr Ländern zu prüfen. ■■■

* Grundstückgewinnsteuersystem auf kantonaler Ebene (beim monistischen System werden Grundstückgewinne auch beim Geschäftsvermögen mit der separaten Grundstückgewinnsteuer erfasst, beim dualistischen nur beim Privatvermögen). Die Unterscheidung zwischen Privat- und Geschäftsvermögen hängt von verschiedenen Kriterien ab, u.a. von der Nutzung.

Kanton	AG	AI	AR	BL	BS	BE	FR	GE	GL	GR	JU	LU	NE	NW	OW	SG	SH	SZ	SO	TG	TI	UR	VS	VD	ZG	ZH
(mehrheitlich) dualistisch	■		■				■		■	■		■	■		■	■	■		■				■	■	■	
(mehrheitlich) monistisch		■		■	■	■					■							■			■	■				■
Mischsystem								■						■						■						

** vgl. Reto Giger in «Steuern und Immobilien», Hauseigentümergebund Schweiz / Balmer-Etienne, 2007

Steuerfolgen beim Erwerb	Privatvermögen, Direktbesitz	Geschäftsvermögen, Direktbesitz	Indirektbesitz (AG oder GmbH)
Handänderungssteuer	Fällt an, bei Indirektbesitz ist die sog. wirtschaftliche Handänderung bei Immobiliengesellschaften zu analysieren. Steuerbefreiungen und -aufschübe zu prüfen. Es existieren Kantone ohne Handänderungssteuerpflicht. Kostenübernahme oder Aufteilung der Handänderungssteuer zwischen Käufer und Verkäufer zu prüfen.		
Grundstückgewinnsteuer oder Gewinnsteuer *	Pflichtig ist grundsätzlich der Veräusserer. Vorsicht betreffend Solidarhaftung des Erwerbers, wenn der Veräusserer die Steuern nicht bezahlt. Dualistisches versus monistisches System zu unterscheiden, je nach Kanton, was zur Anwendung der Grundstückgewinnsteuer oder der Gewinnsteuer (beim Indirektbesitz und beim Geschäftsvermögen) führt. Allfällige Spezialregelungen beim Immobilienhändler.		
Mehrwertsteuer	Frage, ob Vertragspartei(en) mehrwertsteuerpflichtig sind, werden oder aus der Mehrwertsteuerpflicht entlassen werden. Nutzungsänderungen analysieren. Zu prüfen, ob Immobilienerwerb vor oder nach Spatenstich sinnvoll ist.		
Laufende Besteuerung **			
Wirtschaftliche Doppelbelastung	Nein	Nein	Ja. Sowohl auf Einkünften wie Vermögen; allenfalls privilegierte Besteuerung / Milderung der Doppelbelastung. Möglichkeit der Brechung der Progression beim Inhaber infolge Thesaurierung und zeitlich verzögerter Ausschüttung von Gewinnen.
Eigenmietwert und Mietzinszahlung	Bei selbst bewohnten Liegenschaften: Versteuerung zu reduziertem Ansatz im Vergleich zur Marktmiete. Bei vermieteten Liegenschaften: Versteuerung effektiv erzielte Miete; Vorbehalt Vorzugsmiete.	Abgrenzung Geschäfts- und Privatvermögen, prinzipiell Drittvergleichsmiete massgebend.	Ist Miete von Aktionären zu bezahlen, muss diese mind. Kosten der Liegenschaft in AG abdecken («Bellatrix-Praxis»), prinzipiell Drittvergleichsmiete massgebend.
Liegenschaftenunterhalt	Anstelle effektiver Kosten Pauschale zu prüfen.	Effektive Unterhaltskosten abzugsfähig.	Effektive Unterhaltskosten abzugsfähig.
Schuldzinsen	Beschränkung Schuldzinsenabzug (Vermögenserträge zzgl. TCHF 50).	Effektive Schuldzinsen abzugsfähig, keine Beschränkung.	Effektive Schuldzinsen abzugsfähig, keine Beschränkung.
Abschreibungen	Nicht möglich	Möglich	Möglich
Berücksichtigung von Verlusten	Allenfalls verrechenbar mit übrigen Erträgen derselben Steuerperiode; nicht periodenübergreifend.	Auch periodenübergreifende Verlustverrechnung möglich.	Auch periodenübergreifende Verlustverrechnung möglich.
Sozialversicherungsabgaben	Grundsätzlich nein (Spezialfall AHV auf Vermögen).	Ja, auf Mieteinkommen (nach Abzügen) und Verkaufsgewinn.	Ja, auf Lohnzahlung durch AG.
Vermögens- resp. Kapitalbesteuerung	Liegenschaftswert zu reduziertem Ansatz für die Vermögenssteuer.	Besteuerung des Geschäftsvermögens.	Besteuerung Eigenkapital der AG sowie Vermögenssteuerwert der Aktien beim Aktionär.
Minimalsteuer / Mindeststeuer	Pro memoria, je nach kantonaler Regelung.		
Liegenschaftensteuer	Pro memoria, je nach kantonaler Regelung.		
Mehrwertsteuer	Je nach Verwendungszweck zu prüfen.		
Exitbesteuerung	Grundsätzlich analog zum Erwerb. Nachstehend einige zusätzliche Hinweise.		
Wiedereingebrachte Abschreibungen	n/a	Abgrenzung zwischen Grundstückgewinnsteuer und ordentlicher Gewinnsteuer betreffend den Veräusserungsgewinn.	
Dividendenbesteuerung auf Gewinnausschüttung	n/a	n/a	Vgl. Information zur wirtschaftlichen Doppelbelastung.
Mehrwertsteuer	Vgl. vorstehend.		