

Laufende Steuern dank Immobiliengesellschaft senken

Wenngleich vorhersehbar ist, dass das Zinsniveau in den nächsten Jahren wieder steigen wird, so versprechen Immobilieninvestitionen nach wie vor attraktive Renditen. Neben Immobilienfonds sind neu auch Plattformen wie Crowdhouse.ch stark im Kommen und erlauben es dem Kleinanleger von Immobilien-erträgen zu profitieren. Mit jeglicher Art von Ertrag stellen sich aber unweigerlich auch steuerliche Fragen, teils mit ungeahnten Abgabefolgen. **Vorgängig zu einem Immobilienkauf oder -verkauf** lohnt es sich deshalb, sich mit den Risiken und der Frage einer Immobiliengesellschaft zu beschäftigen. Nachfolgende Ausführungen geben einen groben Überblick über die verschiedenen Ausgangslagen und Möglichkeiten.

Steuerrisiken

Das Stichwort "**Grundstückgewinnsteuer**" ist fast jedem Immobilieneigentümer geläufig: Hier wird auf Kantons- und Gemeindeebene vom Grundsatz des steuerfreien privaten Kapitalgewinns abgewichen und ein Ertrag besteuert, der sich aus der Marktentwicklung ergibt. Diese Steuer fällt jedoch nur im Zeitpunkt der Veräusserung der Liegenschaft an. Dagegen sind **Mietzinseinnahmen** und **Eigenmietwert** auch während der Besitzdauer zu versteuern.

Je nach Konstellation kann es aber dazu kommen, dass die Immobilie steuerlich als "**Geschäftsvermögen**" qualifiziert. Dies führt zu einer zusätzlichen Unterstellung des Grundstückgewinns unter die **Bundessteuer** und die **Sozialversicherungspflicht**, was weitere Abgaben von bis zu über 20% nach sich zieht. In Kantonen mit dem sogenannten "dualistischen System" (alle ausser ZH, BE, UR, SZ, NW, BS, BL, TI, JU) kommt zudem nicht die Grundstückgewinnsteuer, sondern die **Einkommenssteuer** zum Zug. Waren die Liegenschaften über längere Zeit im Besitz, fällt diese Steuer oftmals höher aus als die Grundstückgewinnsteuer.

Während diese Risiken beim privaten Halten von Immobilien nur schwer reduziert werden können, erlaubt das Halten von Liegenschaften mittels Immobiliengesellschaft (steuer-)planerische Sicherheit zu erlangen. Zudem kann die laufende Steuerlast mittels **Abschreibungen** gesenkt werden, was finanzielle Möglichkeiten für Investitionen eröffnet.

Immobilienerbe

In vielen Erbschaftsfällen bildet auch eine Immobilie Teil der Erbmasse. Oftmals handelt es sich um eine einzelne Liegenschaft, die zudem einen Grossteil der Hinterlassenschaft ausmacht. Als Beispiel mag der Fall des Ehepaars Betschart dienen, das in den frühen 1970er Jahren eine Liegenschaft erworben und darauf ein Einfamilienhaus errichtet hat. Nachdem nun auch die Ehefrau verstorben ist, treten die drei Nachkommen (zwei Töchter, ein Sohn) die Erbschaft an. Schnell stellen sie fest, dass ausser der Liegenschaft nur wenig Wertschriften vorhanden sind.

Keiner der drei Erben ist bereit, auf die Liegenschaft zu verzichten, aufgrund der Grundstückgrösse ist eine Dreiteilung aber ebenfalls nicht sinnvoll. Die Erbteilung endet hier in einer Sackgasse, aus der man nur schwer wieder hinausfindet. Daher könnte es entsprechend vorteilhaft sein, wenn die Immobilie sich in einer Kapitalgesellschaft befände: jedes der drei Geschwister könnte so einen Drittel der Anteile (entsprechend einem Drittel der Liegenschaft) erben und in Zukunft von den Erträgen profitieren. Ausserdem könnten laufende (Renovations-)Kosten direkt von der Gesellschaft bezahlt werden, ohne dass hier eine Aufteilung erfolgen muss.

Auch wenn dies eine reizvolle rechtliche Möglichkeit ist, empfiehlt es sich, die Rahmenbedingungen einer solchen Schicksalsgemeinschaft zu definieren (Nutzung, Verwaltung, Gleichbehandlung, Ausstieg etc.), um Uneinigkeiten unter den Erben zu vermeiden. Erst dann zeigt sich, ob nicht doch eine Veräusserung der zielführende Weg ist.

Vermietete Liegenschaft

Wer eine Liegenschaft vermietet, hat das daraus erzielte Einkommen zu versteuern. Solange die Immobilie oder Teile davon nicht veräussert werden, ergeben sich keine weiteren besonderen Steuerfragen.

Werden aber grössere Investitionen getätigt oder Änderungen (z.B. Begründung von Stockwerkeigentum, Abparzellierungen, Aufteilung in kleinere Wohneinheiten) vorgenommen, begeben sich die Eigentümer auf unsicheres steuerliches Terrain: Eine Qualifikation der Liegenschaft als Geschäftsvermögen spätestens beim Verkauf, rückwirkend auf den Zeitpunkt der Änderungen, ist nicht mehr auszuschliessen.

Es empfiehlt sich also bei vermieteten Liegenschaften und insbesondere auch bei anstehenden Liegenschaftsinvestitionen vorgängig genaue Abklärungen und allenfalls ein Steuerruling betreffend die steuerliche Behandlung vorzunehmen. Will man die **laufende** Steuerlast senken, ist die Gründung einer Immobilien-gesellschaft ins Auge zu fassen. Allerdings kann die Einbringung von Liegenschaften in eine Immobilien AG hohe einmalige Grundstücksgewinnsteuerfolgen auslösen. Die kantonalen Praxen sind dabei sehr unterschiedlich.

Selbstgenutzte Liegenschaft

Selbstbewohnte Liegenschaften unterliegen i.d.R. immer der steuerlich optimalen Behandlung als Privatvermögen. Aus steuerlicher Optik dürfte sich daher die Einbringung einer selbst genutzten Privatliegenschaft in eine Immobilien AG praktisch nie aufdrängen.

Gemeinschaftsinvestition

Wer über Online-Plattformen oder anderweitig zusammen mit anderen Investoren in eine Immobilie investiert wird dies meist in "kleinem" Rahmen tun. Es fehlt somit an der erforderlichen Grösse, ab welcher sich der administrative Zusatzaufwand einer eigenen Gesellschaft mit der Steuerersparnis rechtfertigen lässt bzw. ab welcher von einer Erwerbstätigkeit ausgegangen werden kann. Sobald die Investition aber nicht langfristig auf das Erzielen von Mietertrag, sondern eher spekulativ auf kurzfristige Grundstücksgewinne ausgerichtet ist, kann auch hier eine Besteuerung als Geschäftsvermögen stattfinden. Dies ist umso mehr der Fall, wenn verschiedene Objekte über einen gewissen Zeitraum mittels Käufen und Verkäufen faktisch gehandelt werden. Zudem gilt gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung die Beteiligung an einer Personengesellschaft oder an einer einfachen Gesellschaft als ein Kriterium für das Vorliegen von gewerbmässigem Liegenschaftshandel und damit von Geschäftsvermögen.

Ort der Liegenschaften und Sitz der Gesellschaft

Verfügt eine Gesellschaft über Immobilien in verschiedenen Kantonen, so sind die jeweiligen Erträge immer in dem Kanton zu versteuern, in welchem sich die entsprechende Liegenschaft befindet. Dies gilt sowohl für laufende Erträge, als auch für den Veräusserungsgewinn. Abhängig vom jeweiligen Kanton kommt hier aber entweder die Grundstücksgewinnsteuer oder die "normale" Gewinnsteuer zur Anwendung.

Im Gegensatz dazu befindet sich der Hauptsitz einer Immobiliengesellschaft am Ort der Geschäftsführung. Die Firma hat hier also freie Wahl, unabhängig davon, wo sich die Liegenschaften befinden. Sofern die Gesellschaft ausschliesslich über Liegenschaftserträge verfügt, ist aus steuerlicher Sicht lediglich eine allfällige Minimalsteuer zu berücksichtigen, da die Liegenschaftserträge ohnehin am Sitzkanton der Immobilie steuerbar sind. Sofern aber auch andere Einnahmen generiert werden, sind auch bei der Wahl des Sitzes der Gesellschaft steuerliche Überlegungen einzubeziehen.

Auflösung einer Immobiliengesellschaft

Trotz der verschiedenen Vorteile einer Immobiliengesellschaft, gilt es auch deren Ende zu bedenken. Dabei sind generell drei Konstellationen denkbar:

- 1) Die Immobilien werden im Rahmen der Auflösung vom Aktionariat übernommen.
- 2) Die Gesellschaft hat alle Liegenschaften verkauft und wird nun liquidiert.
- 3) Die Immobiliengesellschaft wird als Ganzes verkauft.

Steuertechnisch unterscheiden sich die ersten beiden Formen kaum voneinander: In ersterem Fall erfolgt die Übertragung an die Aktionäre steuerlich zum Verkehrswert, während beim vorgängigen Verkauf dieser ebenfalls anhand des Marktpreises erfolgt. Allfällige Abschreibungen in Vorjahren werden jetzt wieder gewinnwirksam und somit besteuert. Entsprechend ist bei beiden Varianten zunächst der Gewinn durch die Gesellschaft und anschliessend eine Dividende durch die Aktionäre zu versteuern. Die laufende Steuerersparnis einer Immobiliengesellschaft kann unter Umständen durch die Steuerfolgen bei der Auflösung vollständig zunichtegemacht werden.

Wird anstelle der Immobilien die Immobiliengesellschaft verkauft, fällt grundsätzlich lediglich die Grundstückgewinnsteuer und allenfalls die Handänderungssteuer an (sogenannte wirtschaftliche Handänderung). Ein versierter Käufer wird jedoch für die auf den Immobilien lastenden latenten Steuern einen Kaufpreiseinschlag einfordern.

Zusammenfassung

Ausser im Fall von ausschliesslich und vollumfänglich selbstgenutzten Liegenschaften, ist die Gründung einer Immobiliengesellschaft zwar mit Aufwand verbunden, führt jedoch in den meisten Fällen zu einer deutlichen Senkung der laufenden Steuerbelastung. Zudem kann dadurch verhindert werden, dass es zu einer Umqualifikation des Einkommens und insbesondere des Grundstückgewinns zu Geschäftserträgen kommt, welche zusätzlich der Bundessteuer sowie der Sozialversicherungspflicht unterliegen.

Trotz dieser an sich klaren Abwägung steuerlicher Vor- und Nachteile ist eine Betrachtung im Einzelfall unerlässlich. Insbesondere sind allfällige Steuerfolgen bei der Gründung einer Immobilien AG sorgfältig zu analysieren. Neben den damit verbundenen Notariats- und Grundbuchgebühren können auch Grundsteuern (Handänderungssteuer/Grundstückgewinnsteuer) und/oder die Emissionsabgabe anfallen. Ebenso sind die steuerlichen Folgen bei der Auflösung einer Immobilien AG in die Überlegungen miteinzubeziehen. Der Zuzug eines Experten sowie die vorgängige Klärung mit allen betroffenen Steuerbehörden ist deshalb meistens unerlässlich.