

Steuern und Immobilien

Management Summary

BBook Steuern und Immobilien, WEKA Business Media AG

Vorwort

Das vorliegende Management Summary von Burkhalter Rechtsanwälte befasst sich mit der Besteuerung von Immobilien in der Schweiz. Die Immobilienbesteuerung gehört zu den komplexesten Gebieten des schweizerischen Steuerrechts.

Als Experten mit langjähriger Erfahrung im Immobilienbereich begrüßen wir diese Komplexität, da sie unseren Klienten Gestaltungsspielraum und Optimierungsmöglichkeiten bietet.

In dem von uns schon lange begleiteten Seminar „Die Immobilien Aktiengesellschaft“ der WEKA Business AG geht es insbesondere um folgende Themen:

- Wie wird eine Immobiliengesellschaft gegründet?
- Welche rechtlichen Herausforderungen ergeben sich beim Betrieb einer Immobiliengesellschaft?
- Transaktionen von Immobilien, Asset Deal / Share Deal - Wie gehen wir vor?

In diesem Kontext von Immobilien kommt der Besteuerung eine grosse Bedeutung zu. Nachfolgend werden zuerst summarisch die steuerrechtlichen Elemente von Immobilien im Allgemeinen und im Anschluss Immobilientransaktionen und die Immobilien Aktiengesellschaft insbesondere beleuchtet.

Kontaktieren Sie uns für umfassende Auskünfte und ein persönliches Beratungsgespräch. Gerne stehen wir Ihnen als Partner zur Seite und unterstützen Sie bei der Umsetzung Ihrer Projekte.



Dr. Peter Burkhalter
Rechtsanwalt

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	1
1. Grundbegriffe.....	3
1.1. Grundstücke.....	3
1.2. Steueraufschub	3
1.3. Latente Steuern.....	3
1.4. Monistisches vs. Dualistisches System	3
1.5. Wiedereingebrachte Abschreibungen.....	4
2. Steuerarten bei Immobilien	4
2.1. Ort der Besteuerung.....	4
2.2. Einkommenssteuer	4
2.3. Vermögenssteuer	4
2.4. Sozialabgaben	4
2.5. Gewinnsteuer	5
2.6. Grundstückgewinnsteuer.....	5
2.7. Handänderungssteuer.....	5
2.8. Liegenschaftsteuer.....	5
2.9. Mehrwertsteuer	5
3. Die Grundstückgewinnsteuer.....	5
3.1. Handänderung	6
3.2. Besteuerung des Grundstückgewinnes	6
3.3. Steueraufschubtatbestände.....	7
4. Liegenschaften im Privatvermögen.....	7
4.1. Verkauf von Grundstücken	7
4.2. Kauf von Grundstücken.....	7
4.3. Nutzung von Immobilien.....	8
5. Liegenschaften im Geschäftsvermögen	8
5.1. Verkauf von Grundstücken	8
5.2. Nutzung von Immobilien.....	8
5.3. Ersatzbeschaffung	9
6. Liegenschaften und Kapitalgesellschaften	9
6.1. Verkauf von Immobilien.....	9
6.2. Kauf und Bau von Liegenschaften.....	9
6.3. Trennung / Umstrukturierung von Immobilien.....	10
7. Vor- und Nachteile einer Immobiliengesellschaft	10

1. Grundbegriffe

1.1. Grundstücke

Die Umschreibung der Grundstücke richtet sich nach deren Definition in Art. 655 ZGB. Gegenstand des Grundeigentums sind die Grundstücke. Grundstücke im Sinne von Art. 655 ZGB sind:

- Liegenschaften;
- die im Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte;
- die Bergwerke;
- die Miteigentumsanteile an Grundstücken.

1.2. Steueraufschub

Ein Steueraufschub bedeutet, dass die Besteuerung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt. Die Besteuerung wird jedoch nicht aufgehoben, sondern nur aufgeschoben.

1.3. Latente Steuern

Die latente Steuer ist die mögliche Steuerschuld, die der neue Eigentümer übernimmt, insbesondere bei Steueraufschüben im Zusammenhang mit der Grundstücksgewinnsteuer. Da die Grundstücksgewinnsteuer nur aufgeschoben wird, erfolgt die Besteuerung zu einem späteren Zeitpunkt.

1.4. Monistisches vs. Dualistisches System

Beim monistischen System unterliegt jede Veräußerung von Grundstücken der Grundstücksgewinnsteuer, unabhängig davon, ob sich das Grundstück im Privat- oder Geschäftsvermögen oder im Eigentum einer juristischen Person befindet.

Beim dualistischen System werden Grundstücksgewinne unterschiedlich besteuert. Grundstücke im Privatvermögen unterliegen der Grundstücksgewinnsteuer, Grundstücke im Geschäftsvermögen und von juristischen Personen der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer.

1.5. Wiedereingebrachte Abschreibungen

Die Veräusserung einer Liegenschaft des Geschäftsvermögens stellt im monistischen System einen Grundstückgewinnsteuertatbestand dar. Die Grundstückgewinnsteuer berechnet sich auf der Differenz zwischen dem Verkaufspreis und den Anlagekosten.

Die Differenz zwischen den Anlagekosten und dem Buchwert im Zeitpunkt des Verkaufs unterliegt im monistischen System nicht der Grundstückgewinnsteuer, sondern der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer (sog. wieder eingebrachte Abschreibungen).

2. Steuerarten bei Immobilien

2.1. Ort der Besteuerung

Der Ort der Besteuerung von Grundstücken ist national und international relativ einfach geregelt. Grundsätzlich gilt, dass Grundstücke ein besonderes Steuerdomizil an dem Ort begründen, an dem sie belegen sind (sog. Belegenheitsort bzw. Belegenheitskanton). Liegenschaftenbesitz in einem anderen Kanton bedeutet immer auch Steuerpflicht in diesem anderen Kanton.

2.2. Einkommenssteuer

Der Einkommenssteuer unterliegen die Einkünfte aus Liegenschaften, die sich im Privatbesitz oder im Besitz von Personengesellschaften befinden. Ebenfalls der Einkommenssteuer unterliegen die Gewinne aus selbständiger Erwerbstätigkeit bzw. bei gewerbmässigem Liegenschaftshandel. Die Einkommenssteuer wird auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene erhoben.

2.3. Vermögenssteuer

Die Vermögenssteuer erfasst das gesamte Vermögen des Steuerpflichtigen. Zum steuerbaren Vermögen gehören auch Grundstücke im Privat- und Geschäftsvermögen. Die Vermögenssteuer wird von den Kantonen und Gemeinden erhoben. Der Bund selbst erhebt keine Vermögenssteuer.

2.4. Sozialabgaben

Werden Grundstücke in Form einer Personengesellschaft gehalten oder gilt der Steuerpflichtige als gewerbmässiger Liegenschaftshändler, ist der Gewinn zusätzlich sozialversicherungspflichtig.

2.5. Gewinnsteuer

Die Gewinnsteuer besteuert den Gewinn der juristischen Personen analog zur Einkommenssteuer der natürlichen Personen und Personengesellschaften. Die Gewinnsteuer wird auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene erhoben. Aufgrund des föderalistischen Systems mit 26 verschiedenen kantonalen Steuergesetzen ist die Steuerbelastung in der Schweiz sehr unterschiedlich.

2.6. Grundstückgewinnsteuer

Die Grundstückgewinnsteuer ist eine Objektsteuer und kann beim Verkauf (Handänderung) von Grundstücken anfallen. Bei der Grundstückgewinnsteuer wird nur der beim Verkauf realisierte Gewinn (Wertzuwachs) besteuert.

2.7. Handänderungssteuer

Auf Bundesebene ist keine Handänderungssteuer geschuldet. Die Handänderungssteuer ist somit eine kantonale oder kommunale Steuer. Sie wird erhoben, wenn ein dingliches Recht an einem Grundstück von einer Person auf eine andere übergeht.

2.8. Liegenschaftsteuer

Die Liegenschaftssteuer ist wie die Handänderungssteuer eine kantonale Steuer. Die Erhebung der Liegenschaftssteuer (auch Grund- oder Grundstücksteuer genannt) knüpft an das Eigentum an Grundstücken an. Die Liegenschaftssteuer wird in der Regel vom Verkehrswert erhoben und ist jährlich fällig.

2.9. Mehrwertsteuer

Werden Grundstücke ausschliesslich für private Zwecke genutzt, ist weder auf dem Verkauf noch auf der Vermietung Mehrwertsteuer geschuldet. Gemäss MWSTG sind der Verkauf und die Vermietung von Grundstücken von der Mehrwertsteuer ausgenommen. Dies bedeutet natürlich im Umkehrschluss, dass die darauf entfallende Vorsteuer nicht abgezogen werden kann. Die mehrwertsteuerliche Behandlung von Grundstücken ist eine komplexe Materie. Aufgrund der Optionsmöglichkeit besteht jedoch ein relativ grosser Gestaltungsspielraum und Optimierungspotenzial.

3. Die Grundstückgewinnsteuer

Die Grundstückgewinnsteuer ist eine kantonale Steuer. Erfasst wird der Gewinn (Wertzuwachs) aus der Veräusserung eines Grundstücks, eines Grundstückanteils oder eines

Rechts an einem Grundstück. Als Gewinn gilt der Betrag, um den der Veräußerungserlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt. Der Grundstücksgewinnsteuer unterliegt somit der Wertzuwachs.

Auf Bundesebene erzielt der Verkäufer einen steuerfreien privaten Kapitalgewinn im Sinne von Art. 16 Abs. 3 DBG, sofern sich die Liegenschaft im Privatvermögen befindet. Befindet sich die Liegenschaft hingegen im Geschäftsvermögen, unterliegt der Gewinn auf Bundesebene der Einkommenssteuer. Auf kantonaler Ebene gibt es zwei unterschiedliche Systeme der Grundstücksgewinnsteuer, nämlich das monistische und das dualistische System.

3.1. Handänderung

Die Steuerpflicht wird durch jede Veräußerung eines Grundstückes begründet. Den Veräußerungen sind im Sinne von Art. 12 Abs. 2 StHG gleichgestellt:

- die Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über ein Grundstück wirtschaftlich wie eine Veräußerung wirken;
- die Überführung eines Grundstückes sowie von Anteilen daran vom Privat- in das Geschäftsvermögen des Steuerpflichtigen;
- die Belastung eines Grundstückes mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn diese die unbeschränkte Bewirtschaftung oder den Veräußerungswert des Grundstückes dauernd und wesentlich beeinträchtigen und dafür ein Entgelt entrichtet wird;
- die Übertragung von Beteiligungsrechten des Privatvermögens des Steuerpflichtigen an Immobiliengesellschaften, soweit das kantonale Recht für diesen Fall eine Steuerpflicht vorsieht;
- die ohne Veräußerung erzielten Planungsmehrwerte im Sinne des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979, sofern das kantonale Recht diesen Tatbestand der Grundstücksgewinnsteuer unterstellt.

3.2. Besteuerung des Grundstückgewinnes

Die Höhe des Grundstückgewinnes und die Besitzdauer sind die massgebenden Faktoren, um die effektive Steuerbelastung zu berechnen.

Fast in allen Kantonen wird der errechnete Grundstücksgewinn progressiv besteuert. Dies bedeutet, je höher der steuerbare Grundstücksgewinn, desto höher die prozentuale Belastung.

Der zweite Faktor ist die sog. Besitzesdauer. Je länger ein Grundstück im Besitz des Verkäufers war, desto grösser fällt die prozentuale Ermässigung aus. Bei kurzer Besitzesdauer (bis zu 6 Jahren), kann sogar ein Zuschlag erhoben werden. Dies wird häufig als «Spekulationssteuer» betitelt. In Extremfällen kann es vorkommen, dass die Grundstückgewinnsteuer rund 60% beträgt.

3.3. Steueraufschubtatbestände

Wie bereits dargelegt, wird die Grundstückgewinnsteuer bei Veräusserungstatbeständen erhoben. Es gibt jedoch Fälle, wo eine Veräusserung vorliegt, die Grundstückgewinnsteuer jedoch nicht erhoben wird. Diese Fälle werden als steueraufschiebende Veräusserungen qualifiziert. Ein Steueraufschub bedeutet, dass die Grundstückgewinnsteuer, heute aufgeschoben, in einem späteren Zeitpunkt fällig wird. Ein Steueraufschub kommt häufig in Erbfällen zum Zug.

4. Liegenschaften im Privatvermögen

Im Steuerrecht ist die Abgrenzung zwischen Privat- und Geschäftsvermögen von zentraler Bedeutung. Werden Grundstücke im Privatvermögen gehalten, so sind die daraus erzielten Erträge als Einkommen zu versteuern. Wird die Liegenschaft selbst privat genutzt, ist der Eigenmietwert (bzw. in einigen Kantonen der Mietwert) als Einkommen zu versteuern. Neben dem Einkommen unterliegt auch der Wert der Liegenschaft der Vermögenssteuer.

Handelt es sich jedoch um Geschäftsvermögen, so sind aufgrund der selbständigen Erwerbstätigkeit zusätzlich Sozialabgaben auf dem Gewinn geschuldet. Zudem unterliegt ein Gewinn im Zeitpunkt der Veräusserung noch der direkten Bundessteuer.

4.1. Verkauf von Grundstücken

Die Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens führt gemäss Art. 16 Abs. 3 DBG zu einem privaten Kapitalgewinn, der bei der direkten Bundessteuer steuerfrei ist. Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens unterliegen gemäss Art. 12 Abs. 1 StHG der kantonalen Grundstückgewinnsteuer.

4.2. Kauf von Grundstücken

Eigentümer eines Grundstücks des Privatvermögens wird man in der Regel durch Kauf, Tausch, Schenkung, Erbschaft oder güterrechtliche Eigentumsübertragung zwischen Ehegatten. Der Erwerb selbst löst beim Erwerber keine direkten Steuerfolgen aus.

4.3. Nutzung von Immobilien

Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen im Privatvermögen unterliegen der Einkommensteuer. Dabei ist zu unterscheiden, ob die Liegenschaft dauernd selbst genutzt oder vermietet wird. Bei vermieteten Liegenschaften sind die Mieterträge als Einkommen zu versteuern, bei selbst bewohnten Liegenschaften der steuerliche Eigenmietwert (bzw. Eigenmietwert in einzelnen Kantonen).

5. Liegenschaften im Geschäftsvermögen

5.1. Verkauf von Grundstücken

Ein steuerfreier Kapitalgewinn wie beim Verkauf von Grundstücken im Privatvermögen ist auf Bundesebene nicht möglich. Der Verkauf von Grundstücken im Geschäftsvermögen führt zu einem steuerbaren Vermögensertrag im Sinne von Art. 18 Abs. 2 DBG.

Auf kantonaler Ebene sehen die Steuerfolgen unterschiedlich aus, je nach kantonaler Systematik:

- Im monistischen System: Die Differenz zwischen dem Veräusserungserlös und den Anlagekosten stellt den Grundstücksgewinn dar, der der Grundstückgewinnsteuer unterliegt. Die wieder eingebrachten Abschreibungen (Anlagekosten - Buchwert) ist die Einkommenssteuer geschuldet.
- Im dualistischen System: Die Differenz zwischen dem Veräusserungserlös und dem Buchwert unterliegt der Einkommenssteuer.

Zusätzlich sind auf dem erzielten Gewinn die Sozialabgaben zu entrichten (unabhängig vom System), da es sich um eine selbständige Erwerbstätigkeit handelt.

5.2. Nutzung von Immobilien

Die Erträge aus den Immobilien im Geschäftsvermögen stellen im Sinne von Art. 8 Abs. 1 StHG und Art. 18 Abs. 1 DBG Ertrag dar. Vom Ertrag können die geschäfts- oder berufsmässigen Kosten in Abzug gebracht werden, insbesondere:

- die ausgewiesenen Abschreibungen des Geschäftsvermögens;
- die Rückstellungen für Verpflichtungen, deren Höhe noch unbestimmt ist, oder für unmittelbar drohende Verlustrisiken;
- die eingetretenen und verbuchten Verluste aus dem Geschäftsvermögen;
- die Zuwendungen an Vorsorgeeinrichtungen zugunsten des eigenen Personals, sofern jede zweckwidrige Verwendung ausgeschlossen ist;

- Zinsen auf Geschäftsschulden.

Der daraus resultierende Gewinn unterliegt zudem den Sozialversicherungsabgaben aufgrund der selbständigen Erwerbstätigkeit.

5.3. Ersatzbeschaffung

Werden Gegenstände des betriebsnotwendigen Anlagevermögens ersetzt, so können die stillen Reserven auf die als Ersatz erworbenen Anlagegüter übertragen werden, wenn diese ebenfalls betriebsnotwendig sind und sich in der Schweiz befinden. Vorbehalten bleibt die Besteuerung beim Ersatz von Liegenschaften durch Gegenstände des beweglichen Anlagevermögens.

6. Liegenschaften und Kapitalgesellschaften

Steuerrechtliche Folgen bzw. Problematiken können auftreten, wenn Immobilien von Kapitalgesellschaften gehalten werden. Die häufigste Konstellation ist sicherlich die Mischung aus Betriebsgesellschaft und Betriebsimmobilie bzw. Kapitalanlageimmobilie. Insbesondere im Bereich der KMU findet sich auch häufig die Konstellation, dass sich eigentlich privat genutzte Immobilien des Gesellschafters in der Betriebsgesellschaft befinden.

Der zweite Hauptfall sind die so genannten Immobiliengesellschaften. Hier halten und verwalten juristische Personen ein eigenes Immobilienportfolio.

6.1. Verkauf von Immobilien

Bei der Veräusserung von Immobilien sind zwei Konstellationen denkbar. Zum einen kann die Immobilie direkt aus der Kapitalgesellschaft heraus veräussert werden, zum anderen wird die Kapitalgesellschaft als Ganzes veräussert. Die steuerlichen Folgen sind unterschiedlich.

6.2. Kauf und Bau von Liegenschaften

Bereits beim Kauf einer Immobilie sollte über die optimale Struktur nachgedacht werden. Später wird es schwierig, die Liegenschaft vom Betrieb zu trennen. Spätestens im Zeitpunkt eines allfälligen Verkaufs sind die potentiellen Käufer oftmals nicht bereit, für die Immobilie den wahren Wert zu bezahlen, da für die Käufer der Betriebsteil interessant ist.

Dementsprechend sollten vor dem Kauf folgende Konstellationen mitberücksichtigt werden:

- Kauf der Immobilie privat?
- Kauf der Immobilie in die Betriebsgesellschaft?
- Kauf der Immobilie mittels separater Kapitalgesellschaft (Immobilien-gesellschaft)?
- Mieten anstelle eines Kaufes?

Je nach Konstellation kann die eine Variante besser ausfallen als die andere. Im Steuerrecht ist es in der Regel so, dass keine allgemeingültige Lösung von vornherein besteht. Es kommt auf die jeweilige Situation drauf an und jede Variante sollte überprüft werden.

6.3. Trennung / Umstrukturierung von Immobilien

Sobald in einer Kapitalgesellschaft neben dem Betriebsteil auch Immobilien vorhanden sind, wird es relativ schwierig, eine Trennung vorzunehmen. Die Konstellation, dass neben dem Betrieb auch Immobilien in der Kapitalgesellschaft vorhanden sind, ist heute häufig anzutreffen. Über die Jahre konnten durch Abschreibungen auf den Immobilien Steuern gespart werden. Zudem sind Immobilien in der Schweiz sehr wertbeständig und die meisten Immobilien haben über die Jahre eine Wertsteigerung erfahren.

Die Trennung von Betrieb und Liegenschaft ist relativ einfach zu bewerkstelligen, zieht aber in der Regel steuerliche Konsequenzen nach sich. Eine steuerneutrale Trennung ist schwierig bis unmöglich. Möglichkeiten eine Liegenschaft von einem Betrieb zu trennen sind:

- Überführung ins Privatvermögen;
- Ausschüttung einer Naturaldividende;
- Spaltung;
- Ausgliederung gefolgt von Übertragung;
- Verkauf Betrieb zu Verkehrswerten.

7. Vor- und Nachteile einer Immobiliengesellschaft

Aufgrund unserer bisherigen Erfahrungen können die Vorteile für die Gründung einer Immobiliengesellschaft kurz wie folgt zusammengefasst werden:

- Sofern sich eine steuerneutrale Umstrukturierung zum Beispiel von einer Personengesellschaft in eine Kapitalgesellschaft gemäss Kreisschreiben 5a «Umstrukturierungen» der Eidgenössischen Steuerverwaltung umsetzen lässt.

- Wenn eine klare Trennung zwischen Geschäftsvermögen und Privatvermögen herbeigeführt werden muss. Dieses Thema ist oft in der Konstellation von Nachfolgeregelungen zu prüfen.
- Bei einem langfristig angelegten Betrieb welcher sowohl Immobilien und auch weitere Dienstleistungen verbunden werden. Können Aktionäre welche ihre Aktien als natürliche Person halten einen steuerfreien Kapitalgewinn anstreben.
- Ab- und Aufspaltung von Immobilien können im Rahmen von erblichen und betrieblichen Nachfolgeregelung sinnvoll sein.
- Wenn es darum geht Kapital für den Immobilienerwerb und die Weiterentwicklung von Immobilien zu beschaffen.
- Wenn die Aktionäre daran interessiert sind, Gewinne steuerlich abzuschreiben.
- Wenn es darum geht, eine klare Abgrenzung zu einem gewerblichen Immobilienhändler zu erreichen.
- Um Haftungsrisiken zu reduzieren, welche beim Halten von Immobilien durch eine natürliche Person nicht reduziert werden können.

Die Gründung von Immobiliengesellschaften machen dann keinen Sinn, wenn die kritische Grösse nicht vorliegt, bei einer fehlenden Qualifikation als aktuellen oder künftigen Betrieb sowie in den Fällen, wo eine klare Erb- oder eine klare Unternehmensnachfolge unabhängig vom Gründen einer Immobiliengesellschaft gelöst werden können.

Transaktionsempfehlungen:

- Wie alle Transaktionen sind insbesondere auch Immobilientransaktionen (Share oder Asset Deal) in zeitlicher und inhaltlicher Hinsicht klar zu strukturieren.
- Bei einem Verkauf einer Immobiliengesellschaft zeigt die Erfahrung, dass in aller Regel der Verkäufer die Aktien (Shares) veräussern will und der Erwerber die Grundstücke (Assets) erwerben will.
- In aller Regel sind institutionelle Anleger nicht am Erwerb von Immobiliengesellschaften unter einem bestimmten Schwellenwert interessiert.