BLOG

MATTIG SUTER & PARTNER

info@mattig.ch
www.mattig.swiss



Marc Nideröst
LL.M. UZH International
Tax Law
dipl. Steuerexperte
dipl. Betriebsökonom FH
E-MAIL: marc.nideroest@mattig.ch

Anlageliegenschaften im Privatvermögen, im Geschäftsvermögen oder in einer Immobilien AG

Immobilien und Immobilienerträge sind grundsätzlich in dem Kanton zu versteuern, in welchem sie liegen bzw. erzielt werden. Die Zuweisung von Grundstücken zum Privat- oder Geschäftsvermögen ist in der Praxis oft nicht eindeutig und nur schwer vorzunehmen.



Immobilien im Privatvermögen
Familienwohnungen oder Liegenschaften für die private Vermögensverwaltung stellen in der Regel Privatvermögen dar. Die Zuordnung ist nicht frei wählbar, sondern sie richtet sich nach objektiven Kriterien.
Gewinne aus Verkäufen von Immobilien im Privatvermögen unterliegen der kantonalen Grundstückgewinnsteuer.

Immobilien im Geschäftsvermögen
Bewirtschaften Privatpersonen ihr Immobilienportefeuille professionell mittels Zu- und Verkäufen oder nutzt sie der Eigentümer mehrheitlich für eigene geschäftliche Zwecke, so liegt eine selbständige Erwebstätigkeit vor und die Liegenschaft ist folglich Geschäftsvermögen. Solche Personen werden als Liegenschaftenhändler eingestuft, was einer selbständigen Tätigkeit gleichkommt. Ebenfalls für eine Gewerbsmässigkeit sprechen eine berufliche Tätigkeit oder besondere Fachkenntnisse im Bau- oder baunahen Gewerbe und/oder der Einsatz von Fremdkapital.
Auf Geschäftsvermögen können Abschreibungen vorgenommen werden und es können Verluste aus Vorjahren verrechnet werden. Da auf dem Liegenschaftseinkommen Sozialversicherungsabgaben zu leisten sind, ist die steuerliche Belastung meist höher als diejenige des Privatvermögens.
Gewinne aus Verkäufen von Immobilien im Geschäftsvermögen unterliegen in den «monistischen Kantonen» BE, BL, BS, JU, NW, SZ, TI, UR und ZH der kantonalen Grundstückgewinnsteuer. In den übrigen «dualistischen Kantonen» sowie beim Bund werden die ordentlichen Einkommenssteuern sowie Sozialversicherungsabgaben erhoben.

Immobilien-Gesellschaften
Kapitalgesellschaften (AG/GmbH) gelten als selbständige Steuersubjekte. Sie haben Gewinnsteuern und im Kanton Kapitalsteuern zu bezahlen.
Der Steuerwert der Aktien der Immobiliengesellschaft stellt beim Aktionär steuerbares Vermögen dar. Gewinnausschüttungen aus Immobiliengesellschaften ab einer Beteiligung von 10% (Dividenden) werden je nach Kanton verschieden, zwischen 30% und 70%, privilegiert als Einkommen besteuert. Auf dem Liegenschaftseinkommen/Gewinn fallen keine Sozialversicherungsbeiträge an.
Kantonal werden Gewinne aus einzelnen Liegenschaftsverkäufen wiederum verschieden besteuert, nach «monistischem System» oder «dualistischem System».
Unter Umständen kann es Sinn machen, anstelle einer Liegenschaft gleich die ganze Kapitalgesellschaft zu verkaufen.
Der Verkauf einer Mehrheitsbeteiligung an einer Immobilien-Kapitalgesellschaft kommt einem Verkauf der Liegenschaften gleich; man spricht von einer wirtschaftlichen Handänderung. Ein solcher Aktien-Mehrheitsverkauf stellt keinen steuerfreien Kapitalgewinn dar, sondern löst die Grundstückgewinnsteuern in den einzelnen Kantonen der Liegenschaftsstandorte und evtl. die Handänderungssteuer aus.
Der Erwerb oder das Halten einer Immobiliengesellschaft kann sich aus steuerlicher Sicht vor allem lohnen, um die Progression beim Aktionär zu brechen. Ebenso können Haftungs- und erbrechtliche Gründe ausschlaggebend sein.

Fazit
Vor dem Kauf einer Anlage-Liegenschaft sollte das optimale Steuergefäss ermittelt und berechnet werden.

Tags: Steuerberatung, Immobilie, Liegenschaften, Vermögen, Steuerplanung, Privatvermögen, Geschäftsvermögen