



## Liegenschaft im Privatvermögen oder Immobiliengesellschaft halten...!!

Der Trend nach einem Wohneigentum ist in der Schweiz und insbesondere in der Region ungebrochen. Aber auch den Erwerb (oder das Halten) einer Renditeliegenschaft / -Wohnung mit einer attraktiven Rendite überlegen sich immer mehr Anleger aufgrund der nervösen Märkte und aus Angst des Wertzerfalls der Geldwerte. Dabei stellen sich immer wieder die Fragen, ob eine Liegenschaft im Privatbesitz gehalten oder in eine Gesellschaft überführt werden soll. Besonders aus steuerlicher Sicht und aus Überlegungen der Nachlassplanung lohnt es sich hier bei der Wahl eine umsichtige Beachtung zu schenken.

### Selbstbewohntes Wohneigentum

Bei selbstbewohntem Wohneigentum stellt sich in der Regel die Frage nach indirektem Halten des Einfamilienhauses oder der Eigentumswohnung nicht. Die selbstbewohnten Objekte werden bereits steuerlich entlastet – so beim reduzierten Eigenmietwert (zumindest bis heute) oder dem reduzierten Vermögenssteuerwert.

### Anlage- / Renditeobjekte

Beabsichtigt ein Anleger oder Liegenschaftsbesitzer, mehrere Liegenschaften / Wohnungen zu kaufen / halten oder zu verkaufen, kann die Form einer Immobiliengesellschaft (z.B. GmbH) vorteilhafter sein. Hier können u.a. auf Liegenschaften im Geschäftsvermögen Abschreibungen vorgenommen werden, was wiederum zu tieferen Gewinnsteuern führt. Bei einer späteren Veräusserung der Immobilie sind die wieder eingebrachten Abschreibungen zu versteuern, der Gewinn untersteht jedoch nicht der Grundstücksgewinnsteuer, sondern dem Betriebsgewinn.

Bei der Planung und der späteren Umsetzung einer Immobilienstrategie sind die aktuellen Steuerpraxen einfließen zu lassen. Der Entscheid, Immobilien via eine juristische Person zu halten und erzielte Gewinne als reduziert besteuerte Dividendenbezüge dem Aktionär / Gesellschafter zukommen zu lassen sind in den Überlegungen miteinzubeziehen. Die Dividendenbesteuerung Kanton Wallis beträgt 50% bei einem Beteiligungs-Anteil von > 10%

## Liegenschaft im Privatvermögen versus Immobiliengesellschaft (Basis: Kanton Wallis)

### Privatvermögen

Im Kanton Wallis unterliegen Verkaufsgewinne aus Immobilien, die sich im privaten Besitze befinden der kantonalen Grundstücksgewinnsteuer. Es gilt, dass die Steuer mit zunehmender Haltedauer (38%-1%) abnimmt. Im Weiteren können steueraufschiebende Tatbestände geltend gemacht werden: z.B. Erbschaft in direkter Linie, Ersatzinvestition einer Erstwohnung usw.)

Die Besteuerung des Grundstücksgewinnes kann bei einer vollständigen oder teilweisen Veräusserung von Liegenschaften im Privatvermögen aufgeschoben werden, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Im Zeitpunkt der Veräusserung, muss die übertragene Liegenschaft ausschliesslich und mindestens seit 2 Jahren vom Veräusserer als Hauptwohnsitz genutzt worden sein.
- Die Ersatzliegenschaft hat den gleichen Zweck zu erfüllen.
- Der Eigentümer der veräusserten Liegenschaft und der Eigentümer der Ersatzbeschaffung ist dieselbe Person (gleiches Steuersubjekt); der Steueraufschub wird individuell festgelegt, einschliesslich Ehegatten.



- Der Verkaufserlös (Verkaufspreis) für den Erwerb eines neuen Hauptwohnsitzes wird wie folgt verwendet:  
Vollumfänglich: vollständiger Steueraufschub - keine Besteuerung bei dieser Veräußerung.  
Teilweise, aber mindestens die Aufwendungen und Erwerbspreise - teilweiser Steueraufschub, die Differenz zwischen der Reinvestition und dem Veräußerungserlös wird besteuert
- Die Ersatzbeschaffung muss 2 Jahre vor oder nach der Veräußerung erfolgen.

Die Nettoerträge aus Liegenschaften sind jedes Jahr in der privaten Steuererklärung als Einkommen aus unbeweglichem Vermögen zu deklarieren. Ab einer gewissen Höhe wird ein solches Sockeleinkommen zu einem steuerlichen Faktum. Andererseits sind Unterhalt und wertvermehrende Investitionen in Energiesparmassnahmen als Abzüge steuerlich interessant, wogegen Abschreibungen und Rückstellungen nicht möglich sind.

### **Geschäftsvermögen bei natürlichen Personen**

Natürliche Personen, welche beabsichtigen, mit Immobilien zu handeln, müssen sich bewusst sein, dass ihr Handeln als gewerbsmässige Tätigkeit qualifiziert werden kann. Dies hätte zur Folge, dass allfällige Grundstückgewinne nicht mehr mit der Grundstückgewinnsteuer, sondern mit der Einkommenssteuer und den Sozialleistungen (AHV) abgerechnet werden. Je nach Höhe des steuerbaren Immobiliengewinnes kann die Steuer- und AHV-Belastung erheblich sein (Progression).

Somit gibt es Liegenschaften, welche im Grundbuch auf den Namen einer natürlichen Person eingetragen sind, jedoch die einzig durch die steuerliche Qualifikation dem Geschäftsvermögen zugeordnet werden. Grundsätzlich geht es der Steuerverwaltung dabei um die Frage, inwieweit das Halten der Immobilie einer privaten Vermögensanlage entspricht oder eher einer selbstständigen Erwerbstätigkeit bzw. einem gewerbsmässigen Handeln gleichkommt.

Die Netto-Mieterträge (nach Unterhalt / Abschreibungen) werden in diesem Fall als selbständiges Einkommen erfasst und mit dem übrigen Einkommen kumuliert (Progression!) Auf dieses Einkommen werden zusätzlich die Sozialabgaben erhoben.

Verkaufsgewinne aus Geschäftsvermögen unterliegen im Kanton Wallis dem dualistischen System, heisst die Immobiliengewinne natürlicher und juristischer Personen unterstehen der ordentlichen Gewinnsteuer und somit als selbständiges Einkommen auch der AHV. Dieser realisierte Kapitalgewinn wird zum übrigen Geschäftsgewinn hinzugerechnet.

Bei der direkten Bundessteuer werden die Gewinne aus dem Verkauf von privaten Liegenschaften steuerlich nicht erfasst. Hingegen wird beim Verkauf von Geschäftsliegenschaften die Einkommens- bzw. Gewinnsteuer fällig.



---

### Immobilien-Gesellschaft (GmbH / AG)

Liegenschaften im Besitz einer Kapitalgesellschaft (z.B. GmbH / AG bzw. Liegenschaften, welche in einer Einzelfirma bilanziert und überwiegend geschäftlich genutzt werden, sind diskussionslos dem Geschäftsvermögen zuzuordnen.

Wenn mehrere Immobilien / STWE (reine Mietwohnungen) im Privatvermögen gehalten werden, stellt sich schon bald die Frage, ob diese Erträge bereits eine selbständige Erwerbstätigkeit darstellen.

Ob eine selbständige Erwerbstätigkeit als «gewerbsmässiger Liegenschaftshändler» vorliegt, muss immer nach der Gesamtheit der Umstände beurteilt werden. Dabei sind Kriterien heranzuziehen, wie:

- Systematisches, planmässiges Vorgehen
- Absicht, einen Gewinn zu erzielen
- Häufigkeit der Transaktionen
- Enger Zusammenhang mit der beruflichen Tätigkeit
- Spezielle Fachkenntnisse
- Kurze Besitzes Dauer
- Einsatz erheblicher fremder Mittel zur Finanzierung der Geschäfte
- Reinvestition der Gewinne in gleichartige Anlagen
- Nach aussen sichtbarem Auftreten am Markt

Diese Kriterien müssen keinesfalls kumulativ erfüllt sein, einzelne davon reichen aus.

In den Fällen kann die Gründung einer Immobilien-AG / GmbH sich lohnen.

### Fazit

Grundsätzlich gilt, durch den Inhaber privat genutzte Liegenschaften gehören ins Privatvermögen, berufsmässig genutzte (Rendite)-Liegenschaften eher ins Geschäftsvermögen (AG / GmbH).

Betriebs- / Renditeliegenschaften, die im massgeblichen Umfang mit dem Betrieb oder selbständigen Einkommen verknüpft sind, ist der Erwerb / Übertrag in das Geschäftsvermögen in der Regel von Vorteil.

Bei reinen Wohnliegenschaften als Kapitalanlage ist der Einzelfall zu prüfen. Hier gilt, je höher die Mieteinnahmen und je höhere die Steuerbelastung auf dem übrigen Einkommen, desto grösser der Steuervorteil zugunsten der Immobiliengesellschaft. Daneben ist eine langfristige, klare Strategie Voraussetzung für den Entscheid (z.B. Steuerplanung, Pensionskasse-(Einkäufe), Steuerung der steuerbaren Erträge, Vererbung etc.).



### Checkliste – Liegenschaften – Privatbesitz versus Immobiliengesellschaft

Liegenschaft im Privatvermögen	Vorteil	Nachteil
Grundstückgewinnsteuer auf Verkaufsgewinn	✓	
Abzug Besitzes-Dauer	✓	
Gestaltung erbrechtlicher Lösungen / Zuweisung einzelner Objekte	✓	
Vornahme Abschreibungen		✓
Netto-Mieterträge mit übrigem Einkommen steuerbar (Progression)		✓
Unterhaltskosten wird steuerlich auch ein Pauschalabzug gewährt	✓	
Steuerwert der Liegenschaft unterliegt der Vermögenssteuer	✓	
Kauf einer Liegenschaft löst die Handänderungssteuer aus		✓
Liegenschaft ist am Standort steuerbar	✓	✓
Liegenschaft als Geschäftsvermögen im Privatbesitz einer natürlichen Person: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abschreibungen möglich</li> <li>• Netto-Erträge sowie Verkaufsgewinne unterliegen der AHV</li> </ul>	✓	✓

Liegenschaft in Immobiliengesellschaft	Vorteil	Nachteil
Gewinnsteuer auf Verkaufsgewinn	✓	
Private steuerbare Einkommen und Miet-Erträge = zwei Steuersubjekte aufgeteilt	✓	
I.d.R. höherer Steuerwert (Vermögen) in der Immobiliengesellschaft		✓
Doppelbesteuerung bei Dividenden-Ausschüttungen (Kt. VS jedoch 60%)	✓	✓
Abschreibungen möglich unter Beachtung BG-Rechtsprechung 2C_107/2011	✓	
Verkaufsgewinn löst auf der Differenz Verkaufspreis / Verkehrswert zum Buchwert einen steuerbaren Ertrag / Gewinn aus		✓
Kein Besitzes-Dauer-Abzug		✓
Nur effektive Unterhaltskosten inkl. Verwaltung abziehbar (kein Pauschalabzug)		✓
I.d.R. tieferer Unternehmensgewinn-Steuersatz	✓	
Eine (Rück-)Überführung in das Privatvermögen löst ebenfalls die Besteuerung aus (auch bei den Erben)		✓
Vererbung Anteilscheine / Aktien in direkter Linie steuerfrei (bei Ausgleichszahlungen Grundstücksgewinnsteuer möglich)	✓	✓
Kauf einer Liegenschaft löst u.U. die Handänderungssteuer aus		✓
Bessere Planbarkeit der erwirtschafteten Gewinne, in dem diese vorerst in der Gesellschaft zurückbehalten werden können, um die Ausschüttung auf einen idealen Zeitpunkt zu verschieben	✓	
Frage der mehrwertsteuerlichen Behandlung, wenn die Liegenschaft für betriebliche Zwecke genutzt wird	✓	✓
Verzinsung Aktionärsdarlehen (Fremdkapital) zu marktüblichen (Zinsen (ESTV))		✓
Überführung einer privaten Liegenschaft in den Geschäftsbereich unterliegt der Grundstücksgewinnsteuer (Diff. Verkaufswert ./ Anlagekosten ./ Besitzes-Dauer)		✓