

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Vorteile / Nachteile einer Immobiliengesellschaft



Andreas Lengyel
lic. oec. HSG / dipl. Treuhandexperte
Mitglied der Geschäftsleitung

Soll eine Immobilie in einer Gesellschaft oder privat gehalten werden?

Für den Entscheid, eine Liegenschaft direkt oder indirekt über eine juristische Person (Aktiengesellschaft oder GmbH) zu halten, sind verschiedene Faktoren zu berücksichtigen. Nebst den rechtlichen Aspekten sind u.a. steuerliche Argumente entscheidend. Da es sich bei Liegenschaften meist um sehr langfristige Investitionen handelt, müssen auch die Verhältnisse der Eigentümer (Einkommen, Verwendung etc.) über eine längere Frist zum voraus eingeschätzt werden.

Welche rechtlichen Unterschiede gibt es?

Ob eine natürliche oder eine juristische Person eine Liegenschaft erwirbt, spielt im Erwerbszeitpunkt kaum eine grosse Rolle. Es fallen gleiche Transaktionskosten an und auch aus Sicht der Einschränkung des Erwerbs durch Ausländer (Lex Koller) werden dieselben Abklärungen notwendig. Bei einer juristischen Person haften nebst der Immobilie nur die übrigen Aktiven der Gesellschaft, hingegen bei einer natürlichen Person das gesamte Vermögen und indirekt auch zukünftige Einkommen. Da beim Kauf einer Liegenschaft meist eine Rendite erzielt werden soll und dauerhafte Verluste wenig wahrscheinlich sind, spielt die Haftungsbeschränkung jedoch eine untergeordnete Rolle.

Auch die Finanzierungsfrage ist zu klären. Nebst der Eigenkapitalquote spielt v.a. die Tragbarkeitsrechnung eine

wichtige Rolle. Das Eigenkapital muss unabhängig von der rechtlichen Struktur aufgebracht werden, damit die Schuldbriefe auf der Liegenschaft für die Bank eine angemessene Sicherheit darstellen. Bei der Tragbarkeit der Unterhalts- und Finanzierungskosten müssen die Mieterträge langfristig die Kosten und Amortisationen decken und im richtigen Verhältnis zur Finanzierung der Lebenskosten stehen. Aufgrund der in letzter Zeit verschärften Vorschriften der Banken ist die individuelle Situation genau zu analysieren (Alter, Familiensituation, Einkommensverhältnisse, Vermögenssituation, Gewerbeanteil der Liegenschaft, etc.).

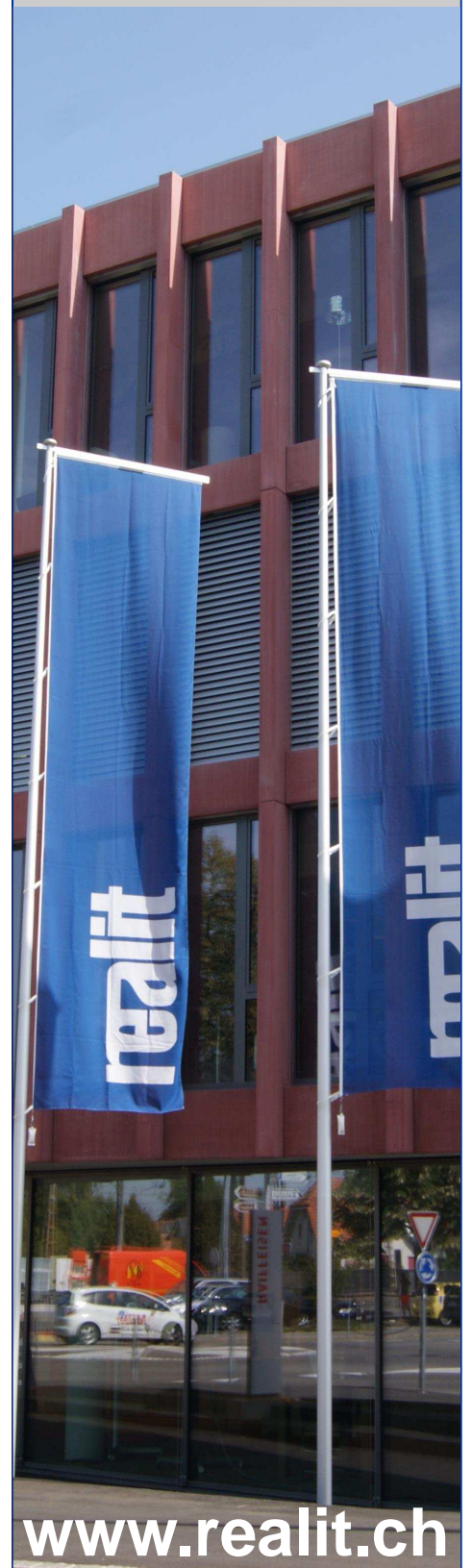
Selbstverständlich muss eine juristische Person zuerst gegründet werden, bevor diese eine Liegenschaft käuflich erwerben kann. Die Gründung ist allerdings nicht allzu schwierig. Dennoch muss ein Verwaltungsrat und eine Geschäftsleitung bestellt werden, welche die Geschäfte führen, und die Verwaltung einer juristischen Person ist mit mehr administrativem Aufwand verbunden als bei Grundbesitz durch eine natürliche Person.

Welche Steuerarten sind zu berücksichtigen?

Aus steuerlicher Sicht kommen verschiedene Steuerarten ins Spiel, nämlich die Einkommens- und / oder Ertragssteuern, die Vermögens- und / oder Kapitalsteuern und die Grundstückgewinnsteuern. Dabei spielen nebst dem Ort und Kanton der gelegenen Liegenschaft auch die Haltedauer

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Juni 2015



Vorteile / Nachteile einer Immobiliengesellschaft

Vereinfachtes Beispiel: (vor Vermögenssteuern und Gründungskosten)

Kaufpreis Liegenschaft: CHF 5 Mio., Hypothek CHF 3 Mio. (zu 2 %), Bruttorendite 5 %

Unterhaltskosten 15 % der Erträge, Abschreibungen 0,75 %

Steuersätze gemäss Annahme (ist fallbezogen zu berechnen), Var. 1 = Kt. AG / Var. 2 = Kt. ZH

Belastungsvergleich:	Var. 1	nat. Person	AG/GmbH	Var. 2	nat. Person	AG/GmbH
Nettoertrag nach Kosten		152'500	152'500		152'500	152'500
Steuern nat. Person	35 %	53'375	-	25 %	38'125	-
Steuern jur. Person	16 %	-	18'400	21 %	-	24'150
Steuern auf Dividende	14 %	-	13'524	20 %	-	18'170
latente Steuer auf Abschreibung	28 %	-	10'500	37 %	-	13'875
Total Steuern		53'375	42'424		38'125	56'195
in %		35.0 %	27.8 %		25.0 %	36.8 %

und das Ertrags- und Gewinnpotential sowie das Steuerdomizil des Eigentümers eine Rolle.

Ist die Doppelbesteuerung der Einkünfte ein Nachteil?

Es hängt von den Verhältnissen ab. Die Nettoerträge aus Liegenschaften sind zunächst vom Eigentümer zu versteuern. Bei einer natürlichen Person sind die Erträge steuerpflichtig, die Unterhalts- und Zinskosten abzugsfähig. Zusammen mit dem übrigen Einkommen ergibt das eine gewisse Grenzsteuerbelastung. Diese dürfte regelmässig zwischen 20 und 40 Prozent liegen, kann aber in einzelnen Jahren stark davon abweichen. Eine juristische Person muss dieselben Faktoren versteuern, kann aber auch abhängig von der Art der Liegenschaft Abschreibungen tätigen. Je nach Lage des Objektes und Höhe der Erträge dürfte unter Berücksichtigung der Abschreibungen eine Belastung zwischen Null bis 20 Prozent erfolgen. Sind diese Erträge zum Verbrauch bestimmt, muss eine Ausschüttung via Dividende erfolgen, was nochmals je nach Situation ca. 15 % Steuern kostet, somit insgesamt ca. 30 Prozent der Erträge. Werden die Erträge reinvestiert und sind nicht für den Verbrauch bestimmt, so fällt die Steuer auf der Dividende erst weit in der Zukunft an und wird durch den Diskontierungseffekt stark reduziert bzw. entfällt ganz.

Gibt es Unterschiede bei der Grundstückgewinnsteuer?

Ja, es gibt Unterschiede. Bei Kantonen mit dualistischem System (z. B. Kt. AG) gibt es nur für Liegenschaften im Privatvermögen eine Grundstückgewinnsteuer. Bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen und bei juristischen Personen wird der ganze Gewinn der Einkommens- und / oder der Ertragssteuer unterworfen. Im Kt. AG sind die Grundstückgewinnsteuern bei langen Haltdauern sehr moderat und können bis

auf 5 % sinken. Zusätzlich sind im Kt. AG die Anlagekosten pauschalierbar, wenn das Grundstück länger als zehn Jahre gehalten wurde und überbaut ist.

In Kantonen mit monistischem System (z. B. Kt. ZH) werden in allen Konstellationen Grundstückgewinnsteuern erhoben. Daher hat die rechtliche Struktur aus diesem Gesichtspunkt keinen Einfluss.

Gibt es Unterschiede beim Liegenschaftshandel?

Wird eine Liegenschaft im Geschäftsvermögen gehalten, so fallen nebst der ordentlichen Einkommenssteuer auch AHV-Beträge auf dem Ertrag und dem Gewinn an, was insgesamt regelmässig zu einer Gesamtbelastung von 50 % führt. In solchen Konstellationen ist das Eigentum über eine juristische Person meist steuergünstiger. Nicht nur der regelmässige Handel mit Liegenschaften führt zu Geschäftsvermögen, sondern oft auch schon das einmalige Parzellieren und Entwickeln einer Zusatzfläche. Es ist also mit der Planung auch die rechtliche Struktur zu überdenken.

Zusammenfassung

Ein Patentrezept zum Entscheid, ob eine Liegenschaft direkt oder indirekt gehalten werden soll, gibt es nicht. Verschiedene Abhängigkeiten, insb. die Einkommenssteuerbelastung und die Grundstückgewinnstruktur am Ort der Liegenschaft spielen eine Rolle. In der Tendenz ist das Halten im Privatvermögen für selbstbewohnte Liegenschaften vorteilhafter. Zur Vermeidung des Liegenschaftshändlerstatus und bei Renditeobjekten mit dauerhafter Thesaurierung der Gewinne kann eine juristische Person mehr Vorteile bringen.

Die REALIT TREUHAND AG steht Ihnen zur Beurteilung Ihrer Situation und Implementierung der richtigen Struktur gerne zur Verfügung.



realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg 1

Tel 062 885 88 00
Fax 062 885 88 99
E-Mail: info@realit.ch
Web: www.realit.ch