

# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Immobilien im Privatvermögen oder in einer (Immobilien-) Gesellschaft: Wesentliche Unterschiede und Steuerfolgen



**Michel Fringer**

M.A. HSG  
Mandatsleiter Wirtschaftsprüfung,  
Unternehmensberatung, Immobilien

Immobilien können grundsätzlich direkt, im Privatvermögen (= natürliche Person / NP oder indirekt, in einer juristischen Person / JP, z.B. in einer Immobiliengesellschaft, gehalten werden. Beim Halten von Immobilien (mit Ziel Kauf, Verkauf, Entwicklung, etc.) gibt es - für unselbständig wie auch für selbständig Erwerbende - wesentliche Unterschiede und Steuerfolgen abhängig davon, ob die Immobilie einer NP oder einer JP gehört. Die wesentlichen Punkte werden nachfolgend beleuchtet (Fokus Kanton Aargau):

**Direkter oder indirekter Immobilienbesitz: Mit durchdachter Anlagestrategie und kluger Steuerplanung Steuern sparen.**

#### Privatvermögen (NP)

- Vermögenssteuerwert von Liegenschaften abzgl. Hypotheken (Mittel aus Verkehrs- und Ertragswert).
- Bei selbstbewohnten Liegenschaften wird ein Eigenmietwert als Einkommen besteuert (ab 2025 62% einer Marktmiete).
- Mieterträge (Immobilie als Anlage) unterliegen Einkommenssteuer (Steuerprogression).
- Unterhaltskosten sind effektiv oder pauschal steuerlich abzugsfähig. Hypothekarzinsen sind abzugsfähig. Nicht abzugsfähig sind wertvermehrende Investitionen (Anlagekosten).
- Mieterträge unterliegen der progressiven Einkommenssteuer, aber keine (wirtschaftliche) Doppelbesteuerung wie in einer JP (Gewinnsteuer in JP + Einkommenssteuer (Dividende) in NP).

Vermögen

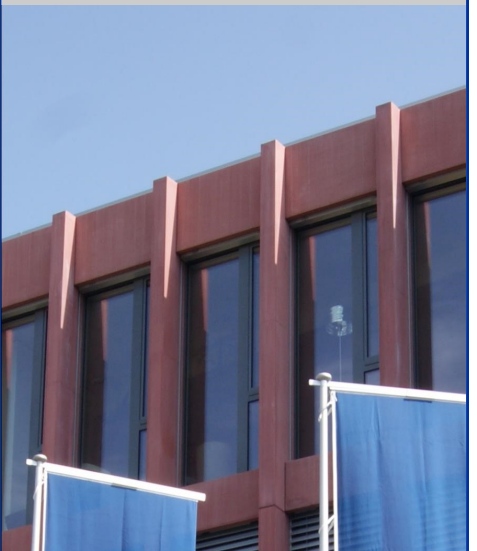
Einkommen

#### Immobilien-Gesellschaft (JP)

- Vermögenssteuerwert von nicht kotierten Wertpapieren / Aktien (gewichteter Durchschnitt aus Substanz- und Ertragswert).
- Mieterträge unterliegen - sofern die Gesellschaft ein Gewinn erzielt - der Gewinnsteuer (15.1% Steuerbelastung ab 2024).
- Kalkulierbare Steuerbelastung, zusätzliche Erträge (Gewinne) führen zu keiner Progression.
- Nur effektive Unterhaltskosten sind abzugsfähig. Auf aktivierbare Investitionen sind Abschreibungen möglich sowie die Bildung von Rückstellungen. Hypothekarzinsen sind abzugsfähig.
- Dividendenerträge (mind. 10% Kapitalanteil) werden privilegiert, d.h. nur zu 50% (Kantons- und Gemeindesteuern) bzw. 70% (Direkte Bundessteuer) besteuert (Einkommen beim Aktionär).

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Juni 2024



[www.realit.ch](http://www.realit.ch)

- «Verlustvorträge» (Investition > Reineinkommen): Nur in Ausnahmefällen sind Investitionen (Energiespar- / Umweltschutzmassnahmen, Rückbaukosten bei Ersatzneubau) auf zwei Folgeperioden übertragbar.

Einkommen

- Beim (Ver-)Kauf einer Liegenschaft wird eine Grundbuchgebühr und -abgabe erhoben. Der Kt. AG kennt keine klassische Handänderungssteuer.

- Wird eine Liegenschaft privat gekauft und später in eine eigene Gesellschaft übertragen, unterliegt dieser Vorgang grundsätzlich der Grundstückgewinnsteuer (je nach Kaufzeitpunkt / Verkehrswert) und löst Grundbuchgebühren / -abgaben aus. Werden privat mehrere Liegenschaften gehalten und u.a. Übertragungen / Verkäufe getätigt, kann dies eine steuerliche Qualifikation als Geschäftsvermögen auslösen (= «gewerbmässiger» Liegenschaftshandel), wobei Verkaufserlöse der Einkommenssteuer und den Sozialabgaben unterliegen.

Kauf

- Beim Verkauf einer Liegenschaft wird eine Grundstückgewinnsteuer erhoben (im Kt. AG 5% (> 25 Jahre Besitzdauer) bis 40% auf dem Gewinn). Die Anlagekosten - als Grundlage für die Gewinnberechnung - können unter Umständen «pauschaliert» werden (Gewinn im Minimum nur 35% des Verkaufserlöses). Bei der Qualifikation als Geschäftsvermögen unterliegt der Gewinn der Einkommenssteuer (Progression / Grenzsteuersatz) und den Sozialabgaben (für selbständig Erwerbende).

Verkauf

- Bei der Absicht, bspw. eine Liegenschaft zu entwickeln und zu verkaufen, gilt es die Bedingungen des nicht MWST-relevanten Liegenschaftshandels einzuhalten (keine Verträge vor Baubeginn; sonst MWST-pflichtig).

Mehrwertsteuer

- Bei Erbgang wird die Liegenschaft vererbt, was bei mehreren Erben komplizierter ist.

Erbgang

- Verlustvorträge, d.h. die Summe der Verluste (z.B. Unterhaltskosten > Mieterträge) aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren können steuerlich geltend gemacht bzw. vom aktuellen Reingewinn abgezogen werden.

- Beim (Ver-)Kauf einer Liegenschaft wird eine Grundbuchgebühr und -abgabe erhoben. Der Kt. AG kennt keine (klassische) Handänderungssteuer.

- Die Gründung einer Gesellschaft (z.B. Immo-AG) für den Kauf einer Liegenschaft ist mit einem zeitlichen und finanziellen Aufwand (ab ca. 2'000.-) verbunden. Die beabsichtigte Sachübernahme gibt es im neuen Aktienrecht per 01.01.2023 zwar nicht mehr (= weniger Aufwand), wird eine Liegenschaft aber im Zuge einer Gründung in die Gesellschaft eingebracht, handelt es sich um eine qualifizierte Sacheinlage, welche wiederum mit mehr Aufwand verbunden ist (u.a. Gründungsbericht, Prüfbestätigung eines Revisors, etc. notwendig).

- Wird eine Liegenschaft von einem Aktionär in eine Gesellschaft unter dem Verkehrswert und ohne Kapitalerhöhung übertragen, ist eine Emissionsabgabe auf dem Zuschuss fällig.

- Der Verkaufsgewinn einer Liegenschaft unterliegt nicht der Grundstückgewinnsteuer, sondern der Gewinnsteuer (Steuerbelastung 15.1%). Werden hingegen mehr als 50% der Aktien einer reinen Immobiliengesellschaft verkauft, unterliegt der Verkauf der Grundstückgewinnsteuer (max. 40%).

- Mieterträge sind grundsätzlich von der MWST ausgenommen (freiwillige Optierung möglich). Bei einer Entwicklung mit Verkauf gelten die gleichen Bestimmungen wie bei einer NP (kein Bau auf «fremden» Land).

- Bei Erbgang werden die Aktien vererbt, was eine viel einfachere Handhabung (Vorteil) verspricht.

## Unser ganzheitlicher Beratungsansatz

Die Wahl der aus steuerlicher Sicht attraktivsten Halteform lässt sich nur durch eine ganzheitliche Betrachtung beurteilen und ist abhängig von der Ausgangslage / Strategie (z.B. «günstig» Halten, Vorsorge, Verkauf, Entwicklung, Erbe, Vererbung, Wachstum).

Als Treuhandunternehmen mit hoher Immobilienkompetenz verstehen wir es, unsere Kompetenzen im Sinne dieser Fragestellungen, Herausforderungen und Bedürfnisse umfassend zu vernetzen und Eigentümer/Investoren auf ihrem Weg zu begleiten:

- **Gründung** einer Immo-AG mit Sacheinlage: Prüfbericht der Realit Revisions AG
- **Immobilienbewertung:** Für eine Akquisition, Entwicklung, einen Verkauf oder eine Wiederbewertung (Aktualisierung)
- **Verkauf** einer Liegenschaft inkl. steuerliche und rechtliche Analyse / Beurteilung
- **Potenzialanalyse,** Entwicklungsplanung / Strategie (z.B. bei Bauland / Reserve)
- **Bewirtschaftung** ihrer Liegenschaft, Liegenschaftsbuchhaltung / Abschluss
- **Jahresabschluss** Immo-AG, **Steuern**
- **Private Steuererklärung,** Optimierung
- **Immobilienstrategie** mit **Steuerplanung** (z.B. (Ver-)kauf, Erbe, Entwicklung, etc.)
- ...



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](mailto:info@realit.ch)  
Web: [www.realit.ch](http://www.realit.ch)

Für die Wahl der richtigen Halteform braucht es eine auf die Bedürfnisse des Investors/Eigentümers abgestimmte Lösung. Wir verfolgen einen ganzheitlichen Ansatz, der sämtliche Faktoren in die Analyse miteinbezieht und Investoren auch bei der Umsetzung weitgehend unterstützt (siehe rechts).