

Teil 2/4 der Kendris-Serie «Immo-Check»

Steuerfragen beim Kauf, Halten und Veräussern von Immobilien

Wie bereits im ersten Teil des «Immo-Checks» in der letzten PRIVATE Ausgabe von Dieter Knapp ausgeführt, gilt es die Rentabilität eines Immobilienerwerbs nicht nur aus betriebswirtschaftlicher, sondern auch aus steuerlicher Optik zu betrachten. Denn: Nicht jede Immobilie ist Garant für eine sichere und rentable Investition. Teil 2 des «Immo-Checks» nimmt Steuerfragen beim Kauf, Halten und Veräussern von Immobilien anhand des Fallbeispiels Textil AG genauer unter die Lupe.



Von **Olivier Weber**
Partner
Kendris AG



und **Eveline Wildman**
Senior Manager
Kendris AG

Die Textil AG mit Sitz in Dietikon (ZH) beabsichtigt, ihre bisherige Produktionsimmobilie zu veräussern. Der aktuelle Buchwert beträgt 45 Mio. Franken. Kaufinteressent der Immobilie ist die Investment AG mit Sitz in Bern, welche der Textil AG ein Kaufangebot zu 40 Mio. Franken unterbreitet hat. Der Kaufpreis soll wie folgt fremdfinanziert werden: a) 50% durch eine Schweizer Bank, b) 30% durch eine ausländische Bank mit Sitz Berlin und c) 15% von einem deutschen Staatsangehörigen mit Wohnsitz in Berlin (Bruder des Hauptaktionärs der Investment AG). Die restlichen 5% werden durch Eigenmittel der Investment AG aufgebracht.

Bisheriges Halten

der Immobilie durch die Textil AG

Vorliegend handelt es sich um eine Immobilie am Hauptsitz und somit auch am Hauptsteuerdomizil der Textil AG. Die Mietzinserträge betragen rund 4,0 Mio. Franken abzüglich jährliche Betriebskosten von rund 400'000 Franken. Im Rahmen des handelsrechtlichen Abschlusses der Textil AG werden diese Erträge und Aufwendungen im Reingewinn der Gesellschaft erfolgswirksam erfasst und sind für die Bemessung des steuerbaren Reingewinnes zu berücksichtigen. Mangels ausserkantonaler Verknüpfungen wird der gesamte Reingewinn der Textil AG an ihrem Hauptsitz Dietikon (ZH) ver-

steuert und unterliegt einer geschätzten Steuerbelastung von rund 21,42% (auf dem Gewinn vor Steuern; Stand 2013). Die Kapitalsteuer von aktuell 0,18% (Stand 2013) wird auf dem Eigenkapital und nicht auf dem Wert der Immobilie erhoben.

Fremdfinanzierung durch ausländische Investoren

Seitens der Investment AG sind sämtliche Kapitalkosten aus der Fremdfinanzierung geschäftsmässig begründeter Aufwand und können vom Reingewinn in Abzug gebracht werden. Aus der Gewährung von finanziellen Mitteln zur Kaufpreisfinanzierung durch die Bank in Berlin sowie den Bruder

des Hauptaktionärs mit Wohnsitz in Berlin werden diese beiden Investoren in der Schweiz beschränkt steuerpflichtig, sofern deren Forderungen durch Grundpfand an der erworbenen Immobilie gesichert sind. In diesem Fall unterliegen sämtliche durch diese beiden ausländischen Investoren aus der Finanzierung erzielten Einkünfte der schweizerischen Besteuerung (auf Ebene Kantons- und Gemeindesteuern 14% sowie für die direkten Bundessteuern 3% der Bruttoeinkünfte).

Generelle Steuerfolgen der Veräusserung

Der aus einer entgeltlichen Veräusserung einer Immobilie erzielte Kapitalgewinn ist grundsätzlich steuerpflichtig. Bei Kantonen mit monistischem System (z.B. ZH) wird auch bei juristischen Personen die kantonale Grundstückgewinnsteuer erhoben. Dagegen wird bei Kantonen mit dualistischem System (z.B. SG) ausschliesslich die Gewinnsteuer erhoben.

Das monistische System der Kapitalgewinnbesteuerung unterstellt den Wertzuwachsge Gewinn (Differenz zwischen Verkaufserlös und Anlagekosten) der Grundstückgewinnsteuer auf Immobilien unabhängig davon, ob die Immobilie von einer natürlichen Person oder von einer juristischen Person gehalten wurde.

Bei Immobilien, die durch natürliche Personen im Geschäftsvermögen oder durch juristische Personen gehalten wurden, unterliegen die wiedereingebrachten Abschreibungen (Differenz zwischen Erwerbspreis und Buchwert) zusätzlich der ordentlichen Einkommens- respektive Gewinnsteuer. Dabei kann allerdings die geschuldete Grundstückgewinnsteuer in Abzug gebracht werden.

Steuerfolgen des konkreten Beispiels

Der Verkaufserlös von 40 Mio. Franken deckt in unserem Sachverhalt den aktuellen Buchwert von 45 Mio. Franken nicht. Die Veräusserung der Immobilie zu 40 Mio. Franken belastet die Erfolgsrechnung mit einem Buchverlust von 5 Mio. Franken, welcher im Rahmen der ordentlichen Abschluss-erstellung erfolgs- und steuerwirksam

Asset Deal versus Share Deal im Allgemeinen

Ein Asset Deal (im Gegensatz zu einem Share Deal als Kauf der Textil AG Aktien) bietet der Käuferschaft limitierte Steuerrisiken und geringe Due-Diligence-Abklärungen; zudem können die Finanzierungskosten von den laufenden Betriebserträgen in Abzug gebracht werden und ein allfälliger Mehrwert der Immobilie kann steuerwirksam abgeschrieben werden. Die realisierten Buchgewinne werden der direkten Bundessteuer unterstellt. Auf Ebene der Kantons- und Gemeindesteuern werden die Wertzuwachsge Gewinne mit der Grundstückgewinnsteuer erfasst und die wiedereingebrachten Abschreibungen der kantonalen Gewinnsteuer unterstellt. Eine spätere Weiterleitung des Veräusserungsgewinns an den Aktionär mittels Dividendenausschüttung wird zusätzlich beim Aktionär mit der Einkommenssteuer erfasst. Diese wirtschaftliche Doppelbelastung wird durch Anwendung der Teilbesteuerung der Dividenden erträge gemildert, und die Verrechnungssteuer kann dem Aktionär gegebenenfalls zurückerstattet werden.

Könnte der Aktionär der Textil AG, der die Anteile im Privatvermögen hält, zwischen einem Asset Deal und einem Share Deal wählen, dürfte er einen Share Deal bevorzugen, weil er damit einen steuerfreien Kapitalgewinn erzielt.

berücksichtigt wird. Decken die ordentlichen Betriebseinnahmen im Veräusserungsjahr diesen Buchverlust nicht, so kann der verbleibende Verlust innert den folgenden 7 Steuerperioden mit erwirtschafteten steuerbaren Gewinnen verrechnet werden.

Seitens der Käuferschaft ist zu erwähnen, dass das mittels Asset Deal erworbene Aktivum bei der Investment AG zum Kaufpreis von 40 Mio. Franken bilanziert wird. Bei einer späteren Weiterveräusserung der Immobilie durch die Investment AG würden tiefe Anlagekosten für die Bemessung der Grundstückgewinnsteuer angerechnet werden. Dies ist nachteilig, da die Steuersätze bei der Grundstückgewinnsteuer regelmässig höher sind als bei der Gewinnsteuer auf Kantons- und Gemeindeebene (v.a. wenn nicht von einer Besitzdauer der Investment AG von über 15 Jahren ausgegangen werden kann). Zudem ist auch das gewinnsteuerliche Abschreibungspotenzial wegen des tiefen Kaufpreises beschränkt. Damit erweist sich der Asset Deal auch für die Investment AG als nachteilig im Vergleich zu einem Share Deal. Denn bei einem Share Deal würde der aktuelle Buchwert der Textil AG von 45 Mio. Franken durch die Investment AG sowie deren Anlagekosten übernommen, und die potenziell höhe-

ren Abschreibungen (wenn das Kaufpreisangebot von 40 Mio. Franken als Marktwert herangezogen wird) würden der ordentlichen Gewinnsteuer unterliegen.

Fazit

Für die Textil AG entsteht aus der Veräusserung der Immobilie unter dem Buchwert keine Steuerbelastung auf Stufe Kantons-, Gemeinde- und direkte Bundessteuern. Das Aktivum wird ausgebucht und der Verlust kann steuerwirksam vorgetragen werden.

Mit einem Kaufpreisangebot von 40 Mio. Franken besteht für die Investment AG ein latentes Risiko, dass bei einem späteren Weiterverkauf der Immobilie der Wertzuwachsge Gewinn zu einer hohen Grundstückgewinnsteuer führen dürfte (abhängig von Marktbewegungen hinsichtlich eines zukünftig realisierbaren Verkaufserlöses).

Auch aus steuerlicher Sicht beurteilt lohnt sich der Kauf der Immobilie nur bedingt. Es bleiben jedoch noch die folgenden Teile 3 und 4 des «Immo-Checks» bezüglich mehrwertsteuerlicher und rechtlicher Aspekte eines Immobilienerwerbs abzuwarten, um endgültige Entscheidungen zu treffen.

o.weber@kendris.com
e.wildman@kendris.com
www.kendris.com