

Privat vermietete Liegenschaften steueroptimiert verwalten mit der Errichtung einer Immobilien-AG als Nutzniesserin



Von Dr. iur. Christian R. Rossmann
Head Private Clients, PrimeTax AG

Die Einräumung von Nutzniessungsrechten an privaten Liegenschaften gegenüber einer eigens dafür gegründeten Kapitalgesellschaft – sei es eine AG oder eine GmbH – kann zu einer von den kantonalen Steuerämtern anerkannten Steueroptimierung führen. Um nicht sämtliche bereits bestehenden Hypothekerverträge mit den involvierten Banken neu verhandeln zu müssen, was erhebliche Mehrkosten mit sich ziehen könnte, wird ein unentgeltliches Nutzungsrecht an einer oder mehreren vermieteten (privaten) Liegenschaften eingeräumt. Dies wird im Grundbuch der betreffenden Liegenschaften eingetragen.

Als Nutzniesserin der Liegenschaften wird die Immo AG sämtliche Liegenschaftenerträge (Mieten) vereinnahmen und auch Unterhaltsarbeiten ausführen lassen. Bei einer Nutzniessung ist vorgesehen, dass die Immo AG die Auslagen für den gewöhnlichen Unterhalt und die Bewirtschaftung der Grundstücke, die Zinsen für die darauf haftenden Kapitalschulden sowie die Steuern trägt. Steuerplanerisches Ziel ist die tiefere Steuerbelastung von Mieterträgen – die Gewinnsteuerbelastung der Immo-AG ist nor-

malerweise deutlich niedriger als die Einkommensteuerbelastung; allfällige Dividendenausschüttungen werden bei einer qualifizierten Beteiligung privilegiert besteuert.

Steuerliche Aspekte der privaten Immobilieneigentümer

Der Grundstückgewinnsteuer unterliegenden Gewinne, die aus Eigentumswechsel und Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt von Grundstücken des Privatvermögens oder von Anteilen an solchen erzielt werden. Der Immobilieneigentümer bleibt Eigentümer der Liegenschaften und somit kommt es zu keinem Eigentumswechsel – im Grundbuch wird lediglich das Nutzniessungsrecht, welches der Immo AG eingeräumt wird, eingetragen. Weiter ist die Einräumung einer unentgeltlichen Nutzniessung deshalb grundstückgewinnsteuerfrei, da die Nutzniessung höchstens 100 Jahre dauern kann und damit das Steuerkriterium der Dauerhaftigkeit nicht gegeben ist.

Durch die Einräumung der Nutzniessung an den Liegenschaften an die Immo AG fliessen sämtliche Mieterträge der Liegenschaften der Immo AG zu, bei der sie auch besteuert werden. Während der Laufzeit der Nutzniessung realisiert der Immobilieneigentümer somit keine der Einkommensteuer unterworfenen Einkünfte aus den Liegenschaften – kann allerdings auch keine Hypothekarzinsen mehr abziehen. Dies natürlich unter der Voraussetzung, dass während der Laufzeit der Nutzniessung dem Eigentümer keine (periodischen) Entschädigungen für die Nutzniessung an sich und keine Erträge aus den Nutzniessungsobjekten zufließen. Das Nutzniessungsvermögen wird zudem ebenfalls nicht mehr beim Eigentümer der Liegenschaften versteuert, und die Hypothekarschuld kann auch nicht mehr bei ihm abgezogen werden.

Steuerliche Aspekte der Nutzniesserin (Immo AG)

Die Einräumung der unentgeltlichen Nutzniessung an den Liegenschaften ge-

genüber der Immo AG bildet für die Nutzniesserin keinen steuerbaren Gewinn. Die Mieteinnahmen, die aus den Liegenschaften generiert werden, fliessen vollständig der Immo AG als Nutzniesserin zu und werden bei dieser besteuert. Entsprechend kann die Immo AG die bei ihr anfallenden Unterhaltsarbeiten und Hypothekarschuldzinsen als geschäftsmässig begründeten Aufwand verbuchen. Die Schuldzinsen sind objektmässig abzugsfähig und werden nicht durch allfälliges übriges Vermögen verwässert.

Bei der Kapitalsteuer richtet sich die Berücksichtigung der Nutzniessung nach den handelsrechtlichen Regeln. Grundsätzlich ist ein unentgeltliches Nutzungsrecht nicht separat zu bilanzieren bzw. zu aktivieren, so dass keine Abschreibungen möglich sind. Besteuert wird nur das Aktienkapital (und gegebenenfalls zukünftige Gewinnreserven). In der Regel ist die Kapitalsteuer tiefer als die Vermögenssteuer der Privatperson. Zudem kann die Immo AG mehrwertsteuerlich Vorsteuern zurückfordern, was insbesondere im Zusammenhang mit Umbauten materiell sein kann.

Ruling einholen

Infolge der Vielfalt in der kantonalen Steuerpraxis sowie in Anbetracht der Problemstellungen des Einzelfalls und der meist unterschiedlichen Gestaltungsmöglichkeiten bedarf die Steueroptimierung der konkreten Beratung im Einzelfall. Mit einem Steuervorbescheid (Ruling) ist man auf der sicheren Seite.

Achtung: Auslandschweizer müssen bei Ausschüttung der Dividenden der Immo AG darauf achten, dass zwischen ihrem Ansässigkeitsstaat und der Schweiz ein Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) besteht. Ohne DBA kann die Schweizer Verrechnungssteuer nicht zurückgefordert werden. Diese führt zu einer zusätzlichen Steuerbelastung von 35%.

christian.rossmann@primetax.ch
www.primetax.ch
www.andersentax.com