

Realisation von Liegenschaftsprojekten durch Privatpersonen aus steuerrechtlicher Optik



Von Dr. Julian Kläser, MLaw
Senior Associate / Tax Expert
Meyerlustenberger Lachenal AG
Rechtsanwälte

Hintergrund

In der Schweiz ist Bauland rar und damit ein teures Gut. Der ökonomische Wert eines alten Gebäudes steht oftmals in keiner Relation zum Wert des Bodens, auf dem dieses einst erbaut wurde. Viele private Besitzer von (häufig geerbten) Liegenschaften entscheiden sich daher vermehrt dafür, die finanzielle Rendite einer Liegenschaft zu maximieren, statt nur den ideellen Wert einer Liegenschaft mit einem sich darauf befindlichen Gebäude zu halten. Schweizweit werden infolgedessen vermehrt entsprechende Liegenschaftsprojekte realisiert. Immer häufiger verwirklichen dabei die privaten Eigentümer solche Projekte selbst. In Verbindung mit der Realisation solcher Projekte ist stets auch eine vorausschauende Steuerplanung angezeigt.

Der nachfolgende Beitrag stellt zwei mögliche Strukturierungsvarianten aus steuerlicher Perspektive vor. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf den Einkommens- und Gewinnsteuerfolgen, der Grundstückgewinnsteuer sowie der Handänderungssteuer (auch als Handänderungs-

abgabe oder -gebühr bezeichnet). In einer ersten Variante verbleibt die Liegenschaft im Privateigentum, während in einer zweiten Variante die Liegenschaft auf eine Kapitalgesellschaft übertragen wird, deren alleiniger Inhaber der bisherige Eigentümer der Liegenschaft ist.

Variante 1: Die Liegenschaft verbleibt im Privatvermögen

Die Liegenschaft verbleibt im Privatvermögen. Es erfolgt keine entgeltliche Veräusserung, d.h. es findet auch keine steuerlich relevante Realisation statt. Infolgedessen ergeben sich weder Grundstückgewinnsteuerfolgen noch ist die Handänderungssteuer berührt. Infolgedessen gibt es keine steuerlichen «Eintrittskosten», bevor die Realisation des Liegenschaftsprojektes durch den privaten Eigentümer erfolgen kann.

1.1 Realisation Liegenschaftsprojekt

Im Zuge der Realisation des Liegenschaftsprojektes durch den privaten Eigentümer ist zu unterscheiden zwischen Unterhaltskosten und wertvermehrenden Aufwendungen. Erstere können für Einkommenssteuerzwecke geltend gemacht werden, d.h. diese sind abzugsfähig, während letztere nicht in Abzug gebracht werden können. Die baulichen Massnahmen im Rahmen des Bauprojektes qualifizieren als wertvermehrend und sind somit bei der Einkommenssteuer nicht abzugsfähig. Diese Kosten können erst im Fall einer späteren Veräusserung der Liegenschaft bei der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten zum Abzug gebracht werden. Zu beachten ist, dass Investitionskosten für Energiesparen und Umweltschutz den Unterhaltskosten aus lenkungstechnischen Überlegungen gleichgestellt werden, d.h. ebenfalls bei der Einkommenssteuer abzugsfähig sind.

1.2 Vermietung der Liegenschaft

Die Erträge aus der Vermietung der Liegenschaft unterliegen als Einkünfte aus

unbeweglichem Vermögen der Einkommenssteuer. Von den Einkünften können die Unterhaltskosten sowie die anteiligen Schuldzinsen in Abzug gebracht werden. Sind der Ort der Liegenschaft und der Wohnsitz nicht identisch, ist zu beachten, dass am Liegenschaftsort ein Nebensteuermozil begründet wird. Damit verpufft u.U. der steuerliche Nutzen eines steuer günstigen Wohnsitzes des privaten Eigentümers, sollte dieser in einem steuergünstigen Kanton unbeschränkt steuerpflichtig sein. Denn die Netto-Erträge sind am Ort der belegenen Sache steuerbar.

1.3 Veräusserung der Liegenschaft

Vorbehaltlich der Qualifikation als gewerbmässiger Liegenschaftenhändler wird ein möglicher resultierender Gewinn bei einer Veräusserung der Liegenschaft (oder eines Anteils davon) für Einkommenssteuerzwecke (Stufe Bund) im Privatvermögen grundsätzlich steuerfrei gestellt (Art. 16 Abs. 3 DBG). Hingegen wird ein solcher Gewinn (Differenz zwischen Veräusserungserlös und Anlagekosten) in sämtlichen Kantonen mit der Grundstückgewinnsteuer erfasst.

Im Hinblick auf die steuerliche Belastung mit der Grundstückgewinnsteuer ist auch die Besitzesdauer von Bedeutung. Kurzfristig realisierte Grundstückgewinne werden in der Regel höher belastet. Je nach Belegenheitsort der Liegenschaft wird bei der Übertragung (d.h. der Handänderung) auf dem Transaktionswert zusätzlich in einigen Kantonen eine Handänderungssteuer (wie bereits oben erwähnt) erhoben.

1.4 Exkurs Qualifikation als gewerbmässiger Liegenschaftenhändler

Das steuerrechtliche Risiko der Qualifikation des privaten Eigentümers als gewerbmässiger Liegenschaftenhändler ist von grosser Bedeutung sowohl für die einkommenssteuerliche als auch für die sozialversicherungsrechtliche Behandlung von Liegenschaftsverkäufen.

Zum Begriff des gewerbmässigen Liegenschaftenshandels besteht mittlerweile eine etablierte Praxis des Bundesgerichts. Demnach erzielt eine Privatperson steuerbares Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit, wenn sie Grundstücke nicht bloss im Rahmen der Verwaltung des Vermögens oder unter Ausnützung einer sich zufällig bietenden Gelegenheit veräussert, sondern dies systematisch betreibt mit der Absicht, einen Gewinn zu erzielen (BGE 125 II 113). Ob Gewerbmässigkeit vorliegt, ist dennoch schwierig zu beurteilen. Eine Einzelfallbetrachtung unter Berücksichtigung der einschlägigen Kriterien ist jeweils angezeigt.

Sofern Gewerbmässigkeit vorliegt, unterliegen die realisierten Gewinne für Privatpersonen zusätzlich auf Bundesebene der Einkommenssteuer (neben der kantonalen Besteuerung) sowie den Sozialversicherungsabgaben. Auf allfälligen Einnahmen aus der Vermietung von Liegenschaften wären dann ebenfalls Sozialversicherungsabgaben geschuldet. Die Zuweisung der Liegenschaften zum Geschäftsvermögen führt denn auch dazu, dass resultierende Verluste aus den Liegenschaften steuerlich in Abzug gebracht und allenfalls bis 7 Jahre vorgetragen werden, sofern diese buchhalterisch korrekt erfasst wurden.

Variante 2: Überführung der Liegenschaft auf eine Kapitalgesellschaft

Durch die Überführung resultiert insbesondere Klarheit, was die Zuordnung der Liegenschaft anbetrifft. Nach der Überführung gehört die Liegenschaft zum Geschäftsvermögen der Kapitalgesellschaft.

Zuvor sind allerdings die steuerlichen «Eintrittskosten» zu prüfen. Der private Eigentümer realisiert bei der Einkommenssteuer (Ebene Bund) grundsätzlich einen steuerfreien Kapitalgewinn. Allerdings ist auf kantonalen Ebene die Grundstückgewinnsteuer auf der Differenz zwischen dem Verkaufserlös und den Anlagekosten geschuldet. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob allenfalls eine Übertragung zu den Anlagekosten von den zuständigen kantonalen Steuerbehörden akzeptiert würde und steuerlich sinnvoll ist.

Durch einen Transfer zu den Anlagekosten wird quasi ein Steueraufschub bei der Grundstückgewinnsteuer erzielt. Möglicherweise ist unter Berücksichtigung des Haltedauerabzugs aber auch die Abrech-

nung der Grundstückgewinnsteuer auf dem «vollen» Betrag von Vorteil. Denn viele Kantone sehen bei einer langen Haltedauer sehr geringe Grundstückgewinnsteuerbelastungen vor (bspw. 7% im Kanton Waadt ab 24 Jahren). Zudem gilt es zu beachten, dass höhere Anschaffungskosten das Abschreibungspotenzial auf Gesellschaftsebene erhöhen. Die Überführung der Liegenschaft unter dem Verkehrswert qualifiziert ausserdem als Zuschuss des Aktionärs an die Gesellschaft und löst die Emissionsabgabe unter Vorbehalt des gesetzlichen Freibetrages von 1 Mio. Franken aus.

Sodann ist in den meisten Kantonen die Handänderungssteuer auf dem Transaktionswert geschuldet. Die Belastungen sind kantonal unterschiedlich (bis maximal 3,3%, bspw. im Kanton Waadt).

Es ist empfehlenswert, die Steuerfolgen der Überführung der Liegenschaft auf die Kapitalgesellschaft durch den alleinigen Inhaber im Rahmen eines Steuervorbescheides durch die zuständige Steuerverwaltung bestätigen zu lassen, damit rechtliche Sicherheit betreffend die steuerlichen «Eintrittskosten» besteht.

2.1 Realisation des Liegenschaftsprojektes

Den Ausgangspunkt der steuerrechtlichen Gewinnermittlung der Kapitalgesellschaft bildet der Saldo der handelsrechtlichen Erfolgsrechnung (Art. 58 Abs. 1 lit. a DBG), d.h. die «Realisationskosten» werden auch gewinnsteuerlich nachvollzogen, sofern diese geschäftsmässig begründet sind. Wird die Liegenschaft dem Anlagevermögen der Kapitalgesellschaft zugeordnet, dann kann die Liegenschaft gewinnsteuerlich abgeschrieben werden. Somit wird dem nutzungs- und altersbedingten Wertverlust Rechnung getragen.

2.2 Vermietung der Liegenschaft

Die Besteuerung der Liegenschaft (Gewinn/Kapital) erfolgt grundsätzlich am Belegenheitsort. Sofern der Sitz der Gesellschaft und der Belegenheitsort auseinanderfallen, d.h. nicht im gleichen Kanton sind, ist eine interkantonale Steuerauscheidung (Gewinn/Kapital) vorzunehmen. Die Liegenschaft begründet ein Spezialsteuerdomizil und der Belegenheitskanton hat grundsätzlich ein ausschliessliches Besteuerungsrecht auf der Liegenschaft und des daraus erzielten Er-

trages. Für Kapitalsteuerzwecke wird die Liegenschaft ebenfalls zum Gewinnsteuerwert dem Belegenheitskanton zugeteilt. Befindet sich beispielsweise der Gesellschaftssitz in Zug während der Belegenheitsort der Liegenschaft im Kanton Zürich ist, erfolgt dennoch die Besteuerung der Mieterträge sowie des Gewinnsteuerwerts der Liegenschaft im Kanton Zürich zu höheren Gewinnsteuer- und Kapitalsteuersätzen als im Kanton Zug. Unbestritten ist jedoch, dass die kantonalen Gewinnsteuersätze gegenüber den Einkommensteuersätzen (Grenzsteuersätze von über 40%) grundsätzlich attraktiv sind. Die effektiven Gewinnsteuersätze liegen zwischen 12 und 24% in den einzelnen Kantonen.

2.3 Veräusserung der Liegenschaft

Der Gewinn aus dem Verkauf der Liegenschaft wird in Kantonen mit dualistischem System, wonach nur Gewinne aus Liegenschaften des Privatvermögens der Grundstückgewinnsteuer unterliegen, der ordentlichen Gewinnsteuer unterstellt. Hingegen wird der Gewinn aus der Veräusserung in Kantonen mit monistischem System, wonach alle Grundstückgewinne mit der Grundstückgewinnsteuer besteuert werden, getrennt besteuert und unterliegt der Grundstückgewinnsteuer. Zu beachten ist hierbei, dass in Kantonen mit monistischem System wieder eingebrachte Abschreibungen auf unbeweglichem Geschäftsvermögen mit der ordentlichen Gewinnsteuer erfasst werden.

Fazit

Tendenziell dürfte die Realisation eines Liegenschaftsprojektes über eine Kapitalgesellschaft nach der Überführung der Liegenschaft durch den privaten Eigentümer auf ebendiese steuerplanerisch interessant sein, insbesondere wenn die Liegenschaft über einen längeren Zeitraum gehalten werden soll und so kontinuierlich Mieterträge generiert werden. Die angedachte Strukturierung ist aus steuerrechtlicher Optik jedoch vorab sorgsam zu prüfen. Dabei empfiehlt es sich auch, die zuständigen Steuerbehörden rechtzeitig mit ins Boot zu holen, damit Rechtssicherheit hinsichtlich der Steuerfolgen besteht.

julian.klaeser@mll-legal.com
www.mll-legal.com