

Immobilien und Steuern

Kundenanlass

VOSER RECHTSANWÄLTE

Referenten:

Dieter Egloff
Dr. Philip Funk
Barbara Sramek
Joachim Huber

Themen

- | | |
|--|-----------------|
| 1. Grundsätze der Besteuerung von Immobilien | Dr. Philip Funk |
| 2. Renditeliegenschaften: Direktbesitz oder Immobiliengesellschaft? | Dieter Egloff |
| 3. Verkauf von Immobiliengesellschaften (wirtschaftliche Handänderung) | Barbara Sramek |
| 4. Immobilien und Mehrwertsteuer | Joachim Huber |

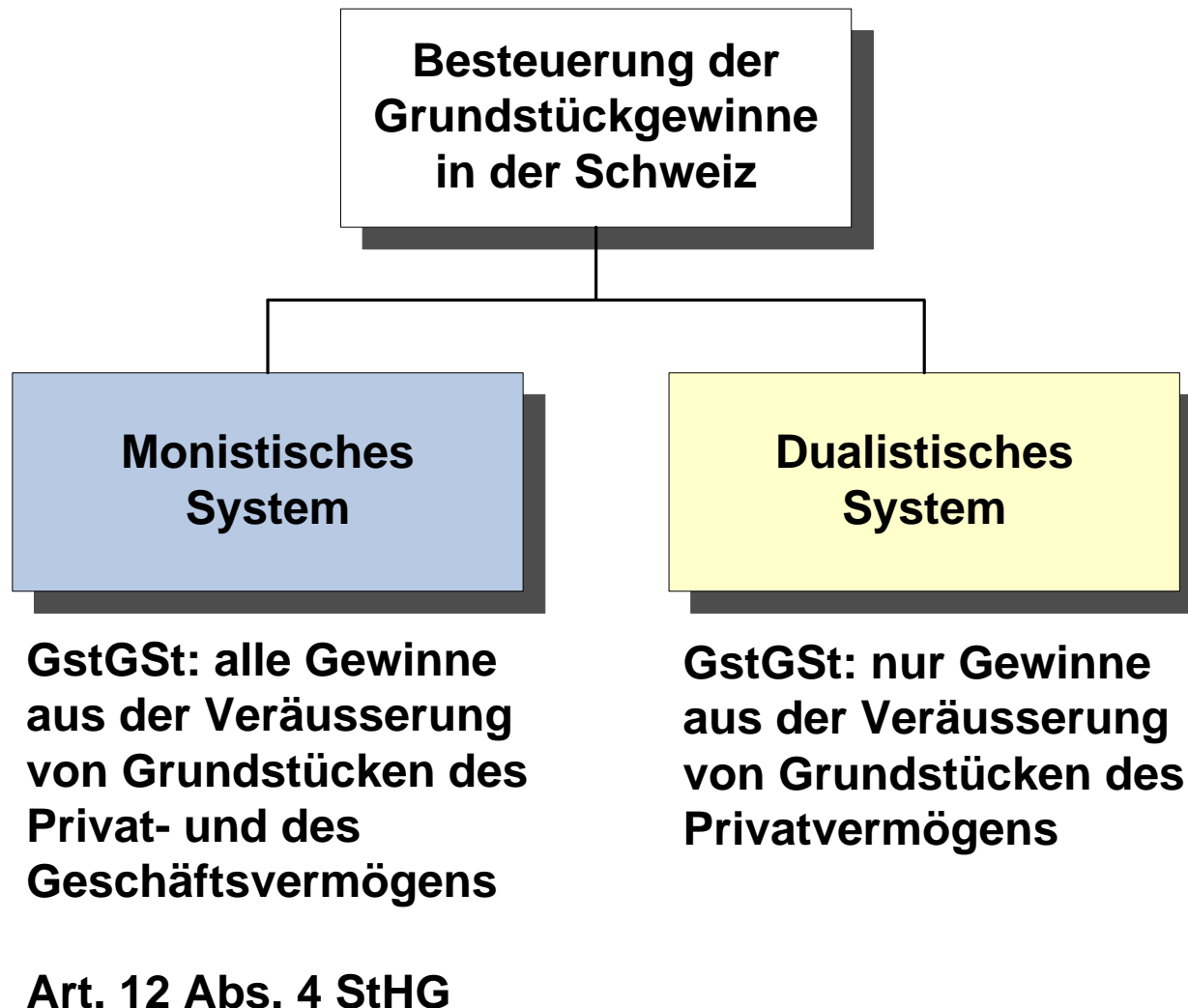
Themen

- | | |
|--|-----------------|
| 1. Grundsätze der Besteuerung von Immobilien | Dr. Philip Funk |
| 2. Renditeliegenschaften: Direktbesitz oder Immobiliengesellschaft? | Dieter Egloff |
| 3. Verkauf von Immobiliengesellschaften (wirtschaftliche Handänderung) | Barbara Sramek |
| 4. Immobilien und Mehrwertsteuer | Joachim Huber |

Merkmale der Grundstücksgewinnsteuer

- Spezialeinkommenssteuer
- Objektsteuer
- direkte Steuer
- harmonisierte Steuer: Art. 129 BV, Art. 2 und Art. 12 StHG
- Bund erhebt keine Grundstücksgewinnsteuer

Monistisches und dualistisches System

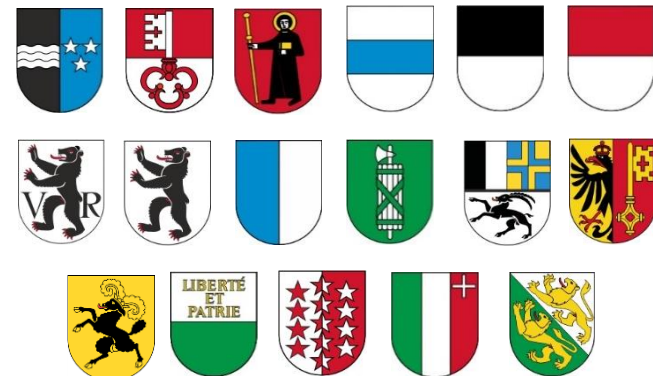


Monistisches und dualistisches System: Kantonale Unterschiede

**Monistisches
System**



**Dualistisches
System**



Monistisches und dualistisches System: Grundsätze

	Monistisches System	Dualistisches System
Privatvermögen	Grundstückgewinnsteuer	Grundstückgewinnsteuer
Geschäftsvermögen: Wertzuwachsgeinn	Grundstückgewinnsteuer	Einkommens- oder Gewinnsteuer
Geschäftsvermögen: wieder eingebrachte Abschreibungen	Einkommens- und Gewinnsteuer	Einkommens- oder Gewinnsteuer

Verkauf eines Grundstücks im Geschäftsvermögen

	Monistisches System	Dualistisches System
Verkaufspreis 1'000'000	Grundstückgewinnsteuer	Einkommens- oder Gewinnsteuer
Anlagekosten 700'000		
Buchwert 500'000	Einkommens- oder Gewinnsteuer	

Privat- oder Geschäftsvermögen?

- dient das Grundstück privaten oder geschäftlichen Zwecken?
- massgebend ist die technisch-wirtschaftliche Funktion
- bei gemischter Nutzung: Präponderanzmethode
Die überwiegende Nutzung ist entscheidend

Gewerbsmässiger Liegenschaftenhandel I

Indizien:

- Häufung von Liegenschaftskäufen und -verkäufen
- kurze Besitzesdauer
- Wiederanlage von Erlösen in Immobilien
- systematische und planmässige Art und Weise des Vorgehens
- enger Zusammenhang mit der beruflichen Tätigkeit bzw. Einsatz spezifischer Fachkenntnisse
- Verwendung bedeutender Fremdmittel zur Finanzierung
- Realisierung im Rahmen einer Personengesellschaft

Gewerbsmässiger Liegenschaftenhandel II

- Indizien wiegen nicht alle gleich stark
- Indizien müssen nicht kumulativ erfüllt sein

Der Liegenschaftenhändler befasst sich in einer Art mit Liegenschaften, die über die blosse Vermögensverwaltung hinausgeht.

Themen

- | | |
|--|-----------------|
| 1. Grundsätze der Besteuerung von Immobilien | Dr. Philip Funk |
| 2. Renditeliegenschaften: Direktbesitz oder Immobiliengesellschaft? | Dieter Egloff |
| 3. Verkauf von Immobiliengesellschaften (wirtschaftliche Handänderung) | Barbara Sramek |
| 4. Immobilien und Mehrwertsteuer | Joachim Huber |

Halten von Renditeliegenschaften

Frage: Werden Renditeliegenschaften aus steuerrechtlicher Sicht sinnvoller direkt oder indirekt über eine Immobiliengesellschaft gehalten?

Antwort: Es kommt darauf an.....

Anschlussfrage: Auf was kommt es an?

Externe Einflussfaktoren

1. Allgemeine steuerliche Einflussfaktoren während der Haltedauer

- *Wohnsitz* des Steuerpflichtigen (wegen Steuertarif bzw. satzbestimmendem Einkommen).
- *Höhe des übrigen steuerbaren Einkommens* des Steuerpflichtigen und seines allfälligen Ehepartners (wegen Steuerprogression).
- *Lageort der Liegenschaft:*
Befindet sich die Renditeliegenschaft im Wohnsitzkanton oder nicht (womit es (zu einer *interkantonale Steuerausscheidung* kommt)?
Hinweis: Der Steuereffekt der Verlegung von Schulden und Schuldzinsen im Rahmen der interkantonalen Steuerausscheidung wirkt diametral entgegengesetzt, je nachdem ob ein Steuerpflichtiger mit hohem beweglichem Vermögen im Kanton Zug wohnt und eine Liegenschaft im Kanton Bern kauft oder ob sich der Sachverhalt umgekehrt abspielt.
- Gibt es eine *innerkantonale Steuerausscheidung*, wenn die Liegenschaft im gleichen Kanton liegt wie der Wohnsitz des Steuerpflichtigen (Steuerfuss)?

Externe Einflussfaktoren

2. Spezielle steuerliche Einflussfaktoren während der Haltedauer

- Dürfen *Abschreibungen* auf Renditeliegenschaften vorgenommen werden (Sonderfall gewerbsmässiger Liegenschaftenhandel)?
Beispiel: Bei einer Renditeliegenschaft mit BR von 4.5% und zulässiger Abschreibung von 1.5% wird der steuerbare Gewinn massiv kleiner).
- Dürfen bei Liegenschaften des Privatvermögens für geschäftlich bzw. überwiegend geschäftlich genutzte Liegenschaften *pauschale Unterhaltskosten* (von 10% bzw. 20% des Mietrohertrags) geltend gemacht werden?
- Qualifiziert der Steuerpflichtige (bereits) als *gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler* oder gibt es Aktivitäten (berufliche oder als Investor), die eine solche Qualifikation künftig als möglich erscheinen lassen (vorab bei Aktivitäten im Baugewerbe)?

Externe Einflussfaktoren

3. Steuerliche Gründe bei anstehenden grossen Erneuerungsarbeiten (Problemfelder: Steuerprogression und negatives Einkommen)

- Dürfen *Rückstellungen für künftige Grossreparaturen* an Gebäuden gebildet werden? Falls ja, in welchem Umfang?

Antwort: Die Bandbreite reicht von Nein, über individuelle Lösung gemäss Absprachen mit dem Kantonalen Steueramt (Beispiel Kt. SO) bis zu Pauschalen. Beispiele: 0.5% p.a., max. aber 3% des Buchwertes (Kt. AG) oder 1% p.a., max. aber 15% des Gebäudeversicherungswertes der Liegenschaft (Kantone ZH und TG).

Externe Einflussfaktoren

4. Steuerliche Gründe beim Verkauf der Liegenschaft

- Kennt der Kanton am Ort der gelegenen Liegenschaft das *monistische* oder *dualistische System*?
Hinweis: Das monistische System führt bei kurzer Besitzesdauer für Liegenschaften des Geschäftsvermögens in der Regel zu höheren Steuerfolgen.
- Wie sieht der *tarifarische Verlauf* der Grundstückgewinnsteuer aus (sofern anwendbar)?
- Gibt es *Zuschläge* beim Steuertarif bei kurzer Besitzesdauer?
Beispiel: Der maximale Grundstückgewinnsteuersatz in den Kantonen Zürich und Zug beträgt je 60%; diesem Spitzensteuersatz kann im Kanton Zug ausgewichen werden, indem die Liegenschaft durch eine juristische Person gekauft wird (da dualistisches System), im Kanton Zürich nicht (da monistisches System).
- Gibt es eine *doppelte Progression* (d.h. Abstufung des Steuersatzes nach Massgabe der Gewinnhöhe und der Besitzesdauer)?

Externe Einflussfaktoren

4. Steuerliche Gründe beim Verkauf der Liegenschaft Beispiel Grundstückgewinnsteuertarif Kanton Zürich (§ 225 StG)

Die *Grundstückgewinnsteuer* beträgt:

10 % für die ersten	CHF	4'000
15 % für die weiteren	CHF	6'000
20 % " " "	CHF	8'000
25 % " " "	CHF	12'000
30 % " " "	CHF	20'000
35 % " " "	CHF	50'000
<i>40 % für die Gewinnteile über</i>	CHF	100'000

Die gemäss Abs. 1 berechnete Grundstückgewinnsteuer *erhöht* sich bei einer anrechenbaren Besitzesdauer:

- von weniger als 1 Jahr um 50 Prozent,
- von weniger als 2 Jahren um 25 Prozent.

Externe Einflussfaktoren

4. Steuerliche Gründe beim Verkauf der Liegenschaft Beispiel Grundstückgewinnsteuertarif Kanton Zürich (§ 225 StG)

Die gemäss Abs. 1 berechnete Grundstückgewinnsteuer *ermässigt sich* bei einer anrechenbaren Besitzesdauer von

vollen 5 Jahren um	5 %	vollen 13 Jahren um	29 %
" 6 " "	8 %	" 14 " "	32 %
" 7 " "	11 %	" 15 " "	35 %
" 8 " "	14 %	" 16 " "	38 %
" 9 " "	17 %	" 17 " "	41 %
" 10 " "	20 %	" 18 " "	44 %
" 11 " "	23 %	" 19 " "	47 %
" 12 " "	26 %	vollen 20 Jahren und mehr um	50 %

Externe Einflussfaktoren

4. Steuerliche Gründe beim Verkauf der Liegenschaft Beispiel Grundstückgewinnsteuertarif Kanton Aargau (§ 109 StG)

Die Steuer wird in *Prozenten des steuerbaren Grundstückgewinns* berechnet und beträgt:

40 % bis zum vollendeten 1. Besitzesjahr
38 % bis zum vollendeten 2. Besitzesjahr	12 % bis zum vollendeten 19. Besitzesjahr
36 % bis zum vollendeten 3. Besitzesjahr	11 % bis zum vollendeten 20. Besitzesjahr
34 % bis zum vollendeten 4. Besitzesjahr	10 % bis zum vollendeten 21. Besitzesjahr
32 % bis zum vollendeten 5. Besitzesjahr	9 % bis zum vollendeten 22. Besitzesjahr
30 % bis zum vollendeten 6. Besitzesjahr	8 % bis zum vollendeten 23. Besitzesjahr
28 % bis zum vollendeten 7. Besitzesjahr	7 % bis zum vollendeten 24. Besitzesjahr
26%	6 % bis zum vollendeten 25. Besitzesjahr
	5 % ab dem vollendeten 25. Besitzesjahr

Externe Einflussfaktoren

4. Steuerliche Gründe beim Verkauf der Liegenschaft

- Bei *indirektem Immobilienbesitz*: Wie sehen die Folgen beim Verkauf der Aktienmehrheit einer reinen Immobiliengesellschaft (sog. wirtschaftliche Handänderung) aus und
- können diese steuerlich optimiert werden (so z.B. bei einer familieninternen Nachfolgeregelung, indem bei der Festsetzung des Kaufpreises auf die Höhe der Anlagekosten geachtet wird)?

Externe Einflussfaktoren

5. Weitere wirtschaftliche Einflussfaktoren

- Wird die Liegenschaft sehr günstig, zum Verkehrswert oder allenfalls (viel) zu teuer erworben?
Hinweis: Aufbau latente Steuerlast; Abschreibungspotential?
- Mit welcher *laufender Rendite* auf der Liegenschaft und mit welcher *Wertsteigerung* der Liegenschaft über die Zeit bis zum Verkauf wird gerechnet?
- Untersteht der Gewinn aus den laufenden Mieteinnahmen und der Veräußerungsgewinn den Sozialabgaben (AHV)
(Anmerkung: So bei Liegenschaften im Eigentum von Einzelunternehmen [inkl. gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler] und Personengesellschaften.)

Eigenes Anlageverhalten

Folgende Fragen stellen sich in Bezug auf das Anlageverhalten:

- Wird der Ertragsüberschuss aus der Liegenschaft für die *Deckung der Lebenshaltungskosten* verwendet bzw. benötigt?
Hinweis: Womit es beim Besitz via Immobiliengesellschaft stets zu einer wirtschaftlichen Doppelbelastung der gleichen Gewinne kommt.
- Wird der Ertragsüberschuss ganz oder teilweise *reinvestiert*?
- Was ist der Anlagehorizont?
Hinweis: Es ist ein Unterschied, ob die Liegenschaft durch eine 45-jährige Person gekauft wird, die zusätzlich über ein hohes Erwerbseinkommen verfügt, oder durch eine 65-jährige Person, die mit der ausbezahlten Pensionskasse ein Mehrfamilienhaus kauft und mit dem Ertragsüberschuss die Lebenshaltungskosten decken will.

Beispiel - Sachverhalt

Ausgangslage

Hans und Erika Muster, beide 45-jährig, führen miteinander erfolgreich ein Architekturbüro in Form einer Kollektivgesellschaft. Sie wohnen und arbeiten in Baden. Sie haben viel freie Liquidität im Betrieb und könnten ein Mehrfamilienhaus in Gebenstorf kaufen. Ihr gemeinsames steuerbares Einkommen beträgt CHF 400'000.

Der Kaufpreis für das Mehrfamilienhaus beträgt CHF 3.5 Mio. Ihre Eigenmittel betragen CHF 1.0 Mio. Für die Kaufpreisrestanz von CHF 2.5 Mio. würden sie eine 10-jährige Festhypothek zu 1.0% abschliessen. Die Soll-Mieteinnahmen betragen CHF 150'000. Sie rechnen für die ältere Liegenschaft mit Unterhaltskosten von jährlich CHF 25'000. Die Hypothekarzinsen betragen CHF 25'000 per anno.

Sie überlegen sich, wie sie das Haus kaufen sollen. Mit ihrem Architekturbüro, wo die Liquidität auf dem Bankkonto liegt, privat oder über eine Immobilien-gesellschaft.

Beispiel – Kollektivgesellschaft (auch wenn EF)

Liegenschaft im Architekturbüro (Kollektivgesellschaft)

Mieteinnahmen	CHF	150'000
Unterhaltskosten	./. CHF	25'000
Hypothekarzinsen	./. CHF	25'000
Bruttoeinnahmen	CHF	100'000
<hr/>		
<i>AHV von 10%</i>	<i>./. CHF</i>	<i>10'000</i>
Steuerbares Nettoeinkommen	CHF	90'000
Einkommenssteuer 34.42 %*	<i>./. CHF</i>	<i>30'978</i>
<i>Verfügbare Liquidität</i>	<i>CHF</i>	<i>59'022</i>

*Hinweis zum Steuersatz: = Durchschnittlicher Steuersatz auf den zusätzlichen CHF 90'000 Einkommen ohne Kirchensteuer

Beispiel – Privatvermögen

Liegenschaft im Privatvermögen

Mieteinnahmen	CHF	150'000	
Unterhaltskosten	./. CHF	30'000	(Pauschal 20% vom Mietertrag)
Hypothekarzinsen	./. CHF	25'000	
Steuerbares Einkommen	CHF	95'000	
<hr/>			
Einkommenssteuer von 34.42 %	./. CHF	32'699	
Differenz LUK-Pauschale zu effektiven Liegenschaftsunterhaltskosten	CHF	5'000	
<i>Verfügbare Liquidität</i>	<i>CHF</i>	<i>62'301</i>	

Beispiel – AG / GmbH im Jahr 2019

Liegenschaft im Eigentum einer Kapitalgesellschaft

	ohne Abschreibung	
Mieteinnahmen	CHF	150'000
Unterhaltskosten	./. CHF	25'000
Hypothekarzinsen	./. CHF	25'000
Abschreibung	CHF	0
Steuerbarer Gewinn	CHF	100'000
Gewinnsteuer 15.5 %	./. CHF	15'500
<i>Offene Reserven / verfügbare Liquidität</i>	<i>CHF</i>	<i>84'500</i>
Einkommenssteuer auf Dividende (Steuersatz 18.26 %)	./. CHF	15'433
<i>Verfügbare Liquidität</i>	<i>CHF</i>	<i>69'067</i>

Beispiel – AG / GmbH im Jahr 2019

Liegenschaft im Eigentum einer Kapitalgesellschaft

	mit Abschreibung		
Mieteinnahmen	CHF	150'000	
Unterhaltskosten	./. CHF	25'000	
Hypothekarzinsen	./. CHF	25'000	
<i>Abschreibung</i>	./. CHF	50'000	
Steuerbarer Gewinn	CHF	50'000	
Gewinnsteuer 15.5 %	./. CHF	7'750	
Offene Reserven / verfügbare Liquidität	CHF	42'250	CHF 92'250
Einkommenssteuer auf Dividende (Steuersatz 18.42 %)	./. CHF	7'781	
<i>Verfügbare Liquidität</i>	CHF	34'469	
+ Liquidität aus Abschreibung	+ CHF	50'000	
<i>Total verfügbare Liquidität</i>	CHF	84'469	

Beispiel – AG / GmbH im Jahr 2021

Liegenschaft im Eigentum einer Kapitalgesellschaft

	ohne Abschreibung		mit Abschreibung	
Mieteinnahmen	CHF	150'000	CHF	150'000
Unterhaltskosten	./. CHF	25'000	./. CHF	25'000
Hypothekarzinsen	./. CHF	25'000	./. CHF	25'000
Abschreibung	CHF	0	./. CHF	50'000
Steuerbarer Gewinn	CHF	100'000	CHF	50'000
Gewinnsteuer 15.5 %	./. CHF	15'500	./. CHF	7'750
Offene Reserven / verfügbare Liquidität + Liquidität aus Abschreibung	CHF	84'500	CHF	42'250
			CHF	92'250
Einkommenssteuer auf Dividende (Steuersatz 19.79 / 19.77 %)	./. CHF	16'722	./. CHF	8'355
Verfügbare Liquidität	CHF	67'778	CHF	33'896
+ Liquidität aus Abschreibung			+ CHF	50'000
Total verfügbare Liquidität			CHF	83'896

Beispiel – Liquiditätsvergleich der Varianten

	Steuern und Abgaben		Verfügbare Liquidität	
Kollektivgesellschaft	CHF	40'978	CHF	59'022
Privatvermögen	CHF	32'699	CHF	67'301
AG / GmbH 2019 <i>ohne</i> Abschreibung				
a) mit Dividende	CHF	30'933	CHF	69'067
b) ohne Dividende	CHF	15'500	CHF	84'500
AG / GmbH 2019 <i>mit</i> Abschreibung				
a) mit Dividende	CHF	15'531	CHF	84'469
b) ohne Dividende	CHF	7'750	CHF	92'500

Beispiel – Liquiditätsvergleich der Varianten

	Steuern und Abgaben		Verfügbare Liquidität	
AG / GmbH 2021 <i>ohne</i> Abschreibung				
a) mit Dividende	CHF	32'222	CHF	67'778
b) ohne Dividende	CHF	15'500	CHF	84'500
AG / GmbH 2021 <i>mit</i> Abschreibung				
a) mit Dividende	CHF	16'105	CHF	83'896
b) ohne Dividende	CHF	7'750	CHF	92'500

Fazit

Frage: Ist es aus steuerrechtlicher und wirtschaftlicher Sicht sinnvoller Renditeliegenschaften direkt oder indirekt über eine Immobiliengesellschaft zu halten?

Fazit: «Es kommt darauf an».

Es gilt im Einzelfall aufgrund der Steuerprogression bei der natürlichen Person, der Anlagestrategie sowie der verschiedenen Einflussfaktoren stets die Vor- und Nachteile der verschiedenen Varianten gegeneinander abzuwägen.

Eine sinnvolle Antwort kann dabei auch sein:
«Das eine tun und das andere nicht lassen»
(Mischvariante)

Themen

- | | |
|--|-----------------|
| 1. Grundsätze der Besteuerung von Immobilien | Dr. Philip Funk |
| 2. Renditeliegenschaften: Direktbesitz oder Immobiliengesellschaft? | Dieter Egloff |
| 3. Verkauf von Immobiliengesellschaften (wirtschaftliche Handänderung) | Barbara Sramek |
| 4. Immobilien und Mehrwertsteuer | Joachim Huber |

Veräußerung von Grundstücken

- Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen die Gewinne aus der **Veräußerung von Grundstücken** (vgl. Art. 12 StHG).

- **Zivilrechtliche Handänderungen:**
 - Eigentümer des Grundstückes wechselt und
 - neuer Eigentümer wird im Grundbuch eingetragen.

 - Beispiele: Verkauf, Tausch, Sacheinlage

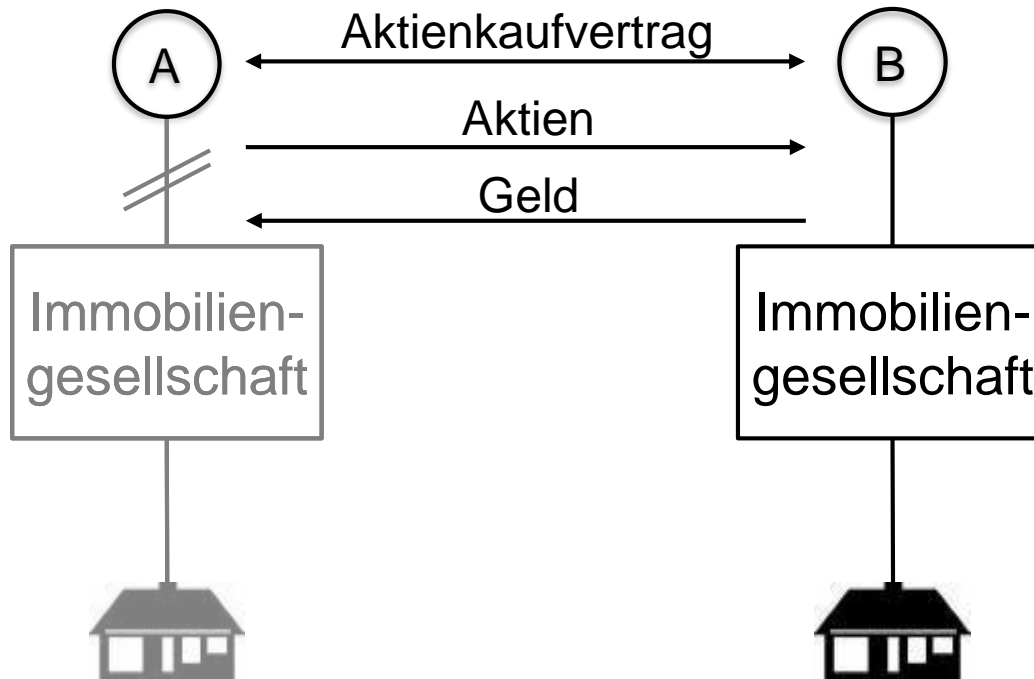
Veräußerung von Grundstücken

- Den zivilrechtlichen Handänderungen sind **gleichgestellt** (vgl. Art. 12 Abs. 2 lit. a StHG):

Die Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die **Verfügungsgewalt** über ein Grundstück **wirtschaftlich wie eine Veräußerung wirken**.

- Wirtschaftliche Betrachtungsweise
- **Wirtschaftliche Handänderungen:**
 - Zivilrechtlicher Eigentümer des Grundstückes wechselt nicht,
 - aber eine neue Person wird indirekt verfügungsberechtigt.
 - Beispiel: Verkauf der **Mehrheitsbeteiligung** an einer **Immobilien-gesellschaft**

Veräußerung von Grundstücken



Kantonale Steuern

ACHTUNG:

- Bei der Grundstückgewinnsteuern handelt es sich um **kantonale (oder kommunale) Steuern**.
- Die Kantone kennen **unterschiedliche Systeme** für die Besteuerung der Grundstückgewinne.
- **Die kantonalen Steuergesetze und die Praxis der Steuerbehörden zur wirtschaftlichen Handänderung sind sehr unterschiedlich!**
- Die Steuerhoheit für die Grundstückgewinnsteuer liegt immer im **Liegenschaftskanton**.

Immobilien-gesellschaft

- In den Steuergesetzen **nicht** definiert.
- Eine Immobilien-gesellschaft liegt vor, wenn
 - sich die Gesellschaft praktisch ausschliesslich mit Liegenschaften befasst;
 - ihre Einnahmen praktisch ausschliesslich aus Ertrag aus Liegenschaften bestehen;
 - ihr Vermögen praktisch ausschliesslich aus Liegenschaften besteht.
- Massgebend sind die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt des Aktienverkaufs.
- Aktiengesellschaft oder GmbH

Veräußerung einer Mehrheitsbeteiligung

- **Mindestens 50% der Anteile** wechselt die Hand.
- Stimmenmehrheit über die Immobiliengesellschaft ändert.
- Auch beim gemeinsamen Verkauf mehrerer Minderheitsbeteiligungen, welche dem Käufer die Verfügungsmacht verschaffen.
- Auch beim Verkauf einer Mehrheitsbeteiligung an verschiedene Käufer von Minderheitsbeteiligungen.
- Keine Grundstückgewinnsteuern bei steueraufschiebenden Veräußerungen (Erbgang, Erbteilung, Erbvorbezug, Schenkung, güterrechtliche Auseinandersetzung usw.).

Berechnung der Grundstücksgewinnsteuern

- Grundstücksgewinnsteuerberechnung:

$$\begin{array}{r} \text{Erlös aus dem Verkauf} \\ \text{./.} \quad \underline{\text{Anlagekosten (Erwerbspreis + Investitionen usw.)}} \\ = \quad \text{Grundstückgewinn} \end{array}$$

davon ...% = Grundstücksgewinnsteuer

- Bei der wirtschaftlichen Handänderung werden der Erlös und die Anlagekosten **über den Preis der Aktien hergeleitet.**

Beispiel: Sachverhalt

- X hat 1995 zum Preis von CHF 300'000 sämtliche Aktien der Immobilien AG gekauft.
- Die Immobilien AG ist Eigentümerin von drei Mehrfamilienhäusern im Kanton Aargau.
- Beim Kauf 1995 betragen die Hypotheken auf den drei Liegenschaften CHF 500'000 und das bewegliche Vermögen CHF 100'000.
- Investitionen in die Liegenschaften 1995 bis 2019: CHF 200'000.
- Im Sommer 2019 verkauft X seine Aktien der Immobilien AG zum Preis von CHF 2 Mio. an die Holding AG.
- Beim Verkauf betragen die Hypotheken auf den drei Liegenschaften der Gesellschaft CHF 400'000 und das bewegliche Vermögen der Gesellschaft CHF 300'000.

Beispiel: Grundstücksgewinnsteuerberechnung

Massgebender Erlös:

Verkaufspreis der Aktien	CHF	2'000'000
./. bewegliches Vermögen der Immobilien AG	CHF	- 300'000
+ Hypotheken der Immobilien AG	<u>CHF</u>	<u>400'000</u>
	CHF	2'100'000

Anlagekosten (effektiv):

Kaufpreis der Aktien 1995	CHF	300'000
./. bewegliches Vermögen der Immobilien AG beim Kauf	CHF	- 100'000
+ Hypotheken der Immobilien AG beim Kauf	CHF	500'000
+ Investitionen 1995 bis 2019	<u>CHF</u>	<u>200'000</u>
	CHF	900'000

Beispiel: Grundstücksgewinnsteuerberechnung

Erlös	CHF	2'100'000
./. Anlagekosten	CHF	<u>- 900'000</u>
= Grundstücksgewinn	CHF	1'200'000
Grundstücksgewinnsteuer, 5%	CHF	60'000

Beispiel: Grundstücksgewinnsteuerberechnung

Anlagekosten der Aktien der Immobilien AG (pauschaliert):

65% des Erlöses	CHF	1'365'000
Erlös	CHF	2'100'000
./. Anlagekosten	CHF	<u>- 1'365'000</u>
Grundstückgewinn	CHF	735'000
Grundstückgewinnsteuer, 5%	CHF	36'750

Berechnung der Grundstücksgewinnsteuern

- Wenn nicht 100% der Aktien verkauft werden, ist das bewegliche Vermögen und das Fremdkapital anteilmässig miteinzubeziehen.
- Bei Liegenschaften in mehreren Kantonen sind die ausserkantonalen Liegenschaften jeweils auf die Liegenschaftskantone auszuscheiden.
- Hat die Gesellschaft während der Besitzdauer der Aktien Liegenschaften verkauft, sind diese bei den Anlagekosten rauszurechnen.
- Hat die Gesellschaft während der Besitzdauer der Aktien Liegenschaften gekauft, sind diese bei den Anlagekosten dazuzurechnen. Der Steuer auf dem Wertzuwachs auf diesen Liegenschaften wird mit der (kürzeren) Besitzdauer seit dem Kauf der Liegenschaft berechnet.
- Es können sich komplexe Steuerberechnungen ergeben.

Berechnung der Grundstückgewinnsteuern

EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE:

- Die Steuerfolgen vor dem Verkauf der Aktien einer Immobiliengesellschaft unbedingt analysieren und berechnen.
- Verschiedene Kantone erheben bei wirtschaftlichen Handänderungen zusätzlich zu den Grundstückgewinnsteuern auch Handänderungssteuern.
- Abklären, ob nach dem kantonalen Regelung die Möglichkeit besteht, die Grundstückgewinnsteuern bei den Gewinnsteuern der Immobiliengesellschaft anrechnen zu lassen.

Themen

- | | |
|--|----------------|
| 1. Grundsätze der Besteuerung von Immobilien | Philip Funk |
| 2. Renditeliegenschaften: Direktbesitz oder Immobiliengesellschaft? | Dieter Egloff |
| 3. Verkauf von Immobiliengesellschaften (wirtschaftliche Handänderung) | Barbara Sramek |
| 4. Immobilien und Mehrwertsteuer | Joachim Huber |

Inhalt

- Das System der Mehrwertsteuer: Ein Crashkurs
- Die Mehrwertsteuer bei Grundstücken: Eine Übersicht
- Einzelfragen: Einige konkrete Fallbeispiele
 - Verkauf schlüsselfertiger Häuser und Wohnungen (Immobilienlieferung)
 - Verkauf von Geschäftsliegenschaften ohne Mehrwertsteuer (Eigenverbrauch)
 - Optierung bei Geschäftsliegenschaften
 - Übertragung von Geschäftsliegenschaften im Meldeverfahren

Das System der Mehrwertsteuer

Was wird besteuert?

- Der unternehmerische Endverbrauch
- Der Konsum von Waren (Lieferungen) und Dienstleistungen

Wer trägt die Steuer?

- Belastet wird der Endverbraucher (Konsument)

Wer liefert die Steuer ab?

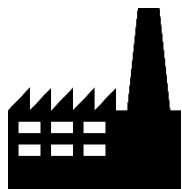
- Mehrwertsteuerpflichtige Unternehmen
 - Unternehmerische Tätigkeit unabhängig der Rechtsform
 - Im MWST-Register eingetragen (ab 100'000 Umsatz obligatorisch)
- Gewisse Wirtschaftszweige und Leistungen sind ausgenommen

Wie funktioniert die Mehrwertsteuer?

- Netto-Allphasensteuer mit Vorsteuerabzug

Wie funktioniert die Mehrwertsteuer?

Papierfabrik



Händler



Notar



Konsumenten



Papier: 100.00
+ MWST: 7.70
 = Preis: 107.70

MWST: 7.70
Vorsteuer: -0.00
An ESTV: 7.70



Papier: 200.00
+ MWST: 15.40
 = Preis: 215.40

MWST: 15.40
Vorsteuer: -7.70
An ESTV: 7.70



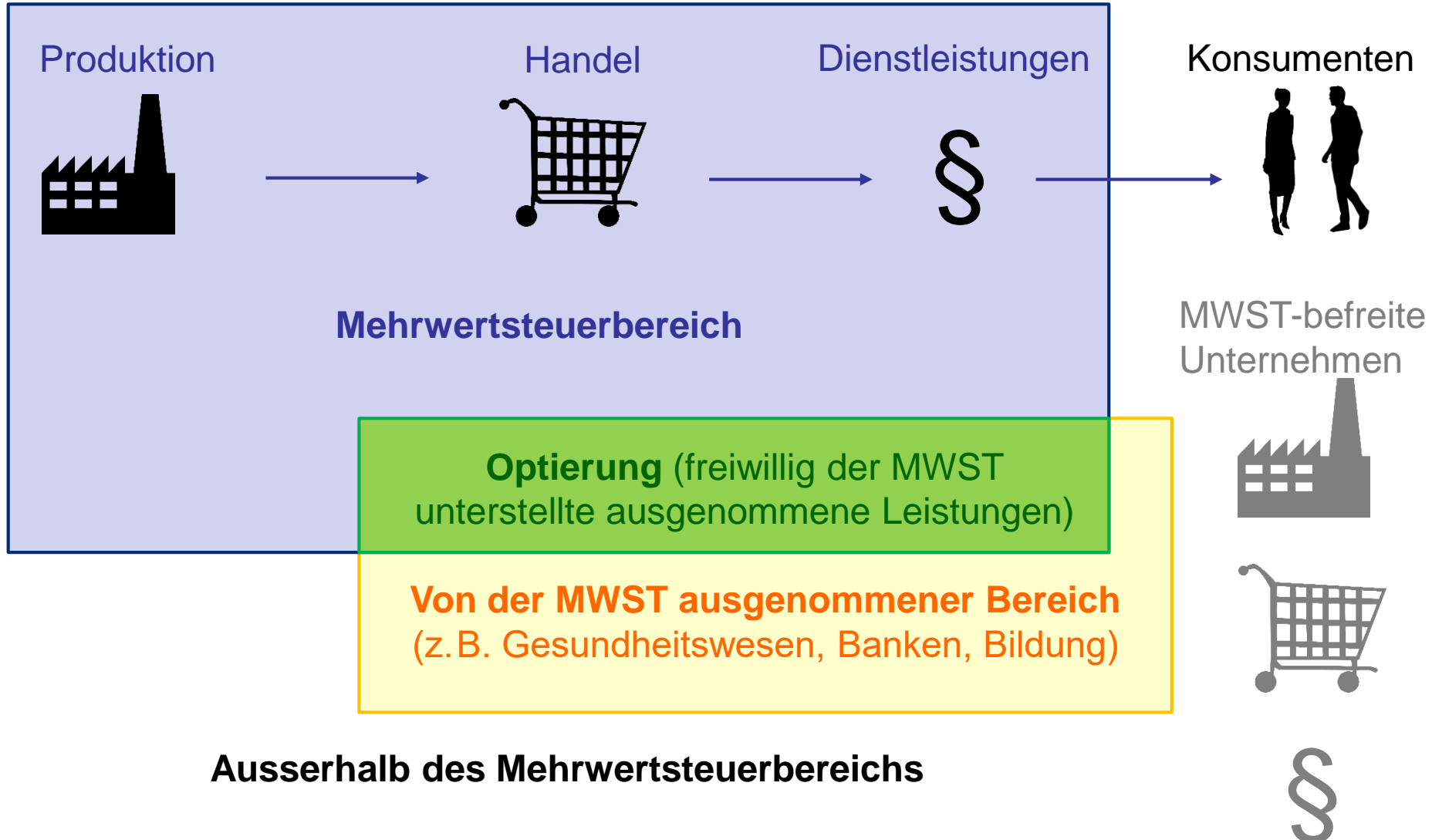
Honorar: 5'000.00
+ MWST: 385.00
 = Preis: 5'385.00

MWST: 385.00
Vorsteuer: -15.40
An ESTV: 369.60

MWST:
385.00

Total ESTV:
385.00

Begriffe zur Mehrwertsteuer



Mehrwertsteuer bei Grundstücken

Mehrwertsteuerbereich

Vermietung

- zur Beherbergung (Hotel, Gastgewerbe, Ferienwohnung)
- von Konferenz und Schulungsräumen im Gastgewerbe
- von Campingplätzen
- von Parkplätzen (sofern keine Nebenleistung zur ausgenommenen Immobilienvermietung)
- von Schliessfächern und Messeständen

Optierung

Nur für Geschäftsliegenschaften möglich

Von der MWST ausgenommener Bereich
Verkauf und Vermietung
von Grundstücken

Ausserhalb des Mehrwertsteuerbereichs

Wert des Bodens

Konsumenten



MWST-befreite
Unternehmen



Einzelfragen: Immobilienlieferung

Sachverhalt

- Verkauf einer schlüsselfertigen 4½-Zimmerwohnung in einem Mehrfamilienhaus
- Beginn der Aushubarbeiten: 20. Mai 2019
- Variante A: Kaufvertrag wird am 3. Juni 2019 öffentlich beurkundet

Variante A:

- Kaufvertrag wurde **nach Baubeginn** abgeschlossen
- Wird insgesamt als Verkauf eines Grundstücks behandelt
- Von der MWST ausgenommene Immobilienlieferung

Einzelfragen: Immobilienlieferung

Sachverhalt

- Verkauf einer schlüsselfertigen 4½-Zimmerwohnung in einem Mehrfamilienhaus
- Beginn der Aushubarbeiten: 20. Mai 2019
- Variante B: Kaufvertrag wird am 6. Mai 2019 öffentlich beurkundet

Variante B:

- Kaufvertrag wurde **vor Baubeginn** abgeschlossen
- Wird insgesamt als steuerpflichtige Werklieferung behandelt
- Mehrwertsteuerpflichtige Immobilienlieferung
- Wert des Bodens unterliegt nicht der MWST

Einzelfragen: Geschäftsliegenschaften

Ausgangslage:

- Immo AG erstellt auf eigenem Land Geschäftsliegenschaft für CHF 10,77 Mio.
- Darin enthalten sind CHF 770'000 MWST

Immo AG vermietet die Liegenschaft:

- Ohne MWST
- Mit MWST (optiert)

Fünf Jahre nach Fertigstellung der Geschäftsliegenschaft:

- Verkauf der Geschäftsliegenschaft ohne MWST
- Optierter Verkauf der Geschäftsliegenschaft (d. h. mit MWST)
- Verkauf der Geschäftsliegenschaft im Meldeverfahren

Vermietung ohne MWST

Mehrwertsteuerbereich

Bau AG

Bauleistungen

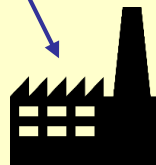
Bau: 10'000

+ MWST: 770

= Preis: 10'770

Optiert

Immo AG



Ausgenommen



Ausserhalb des Mehrwertsteuerbereichs

Optierte Vermietung (mit MWST)

Mehrwertsteuerbereich

Bau AG

Bauleistungen

Bau: 10'000

+ MWST: 770

= Preis: 10'770

1. Abrechnung

MWST: 0

Vorsteuer: -770

Von ESTV: 770

Immo AG



Optiert



Ausgenommen

Ausserhalb des Mehrwertsteuerbereichs

Verkauf ohne MWST: Eigenverbrauch

Mehrwertsteuerbereich

1. MWST-Abrechnung

MWST: 0
Vorsteuer: -770

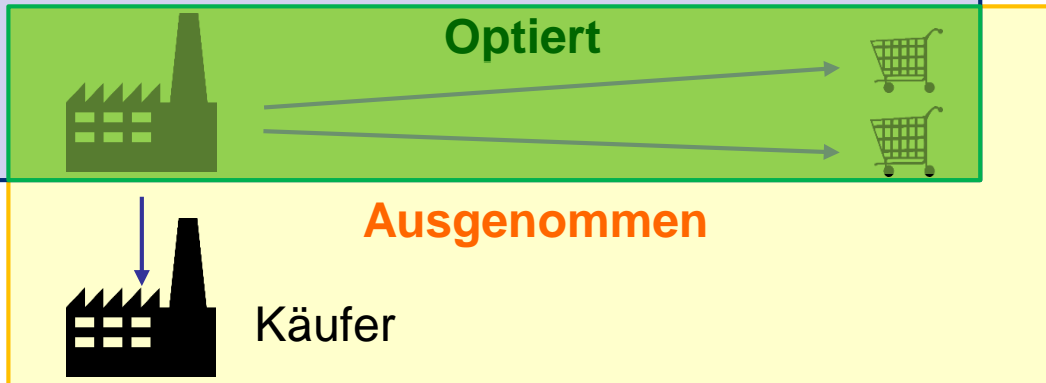
Von ESTV: 770

Abrechnung Eigenverbrauch

Erhaltene Vorsteuer: 770.0
Abschreiber (5x5%): -192.5

An ESTV: 577.5

Immo AG



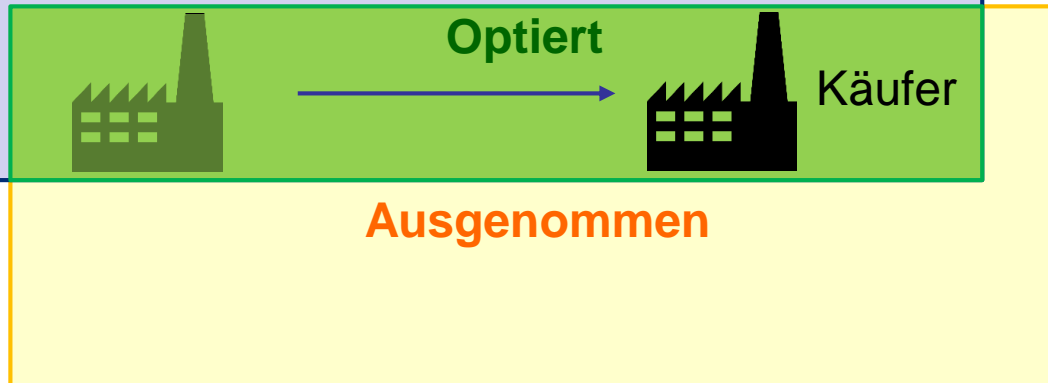
Ausserhalb des Mehrwertsteuerbereichs

Optierter Verkauf (mit MWST)

Mehrwertsteuerbereich

Kein Eigenverbrauch

	Boden	5'000.0
	Gebäude:	10'400.0
	+ MWST:	800.8
	<hr/>	
Immo AG	= Preis:	16'200.8



Ausserhalb des Mehrwertsteuerbereichs

Wert des Bodens

Verkauf im Meldeverfahren

Mehrwertsteuerbereich

Kein Eigenverbrauch

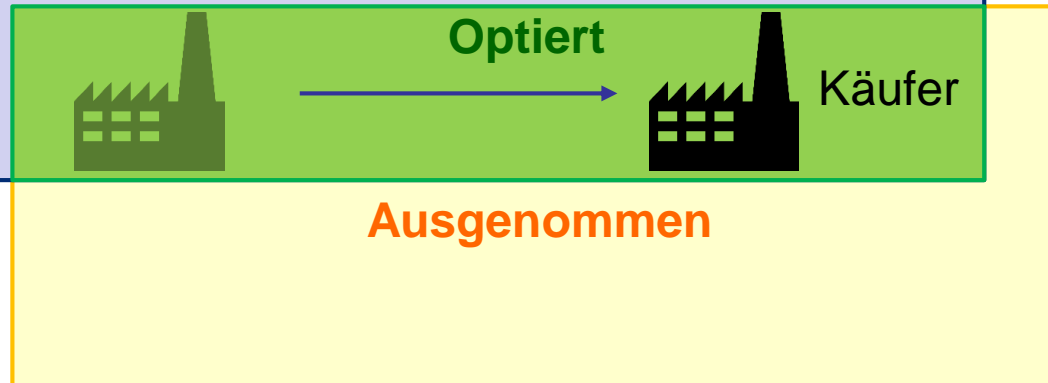
Boden 5'000

Gebäude: 10'400

= Preis: 15'400

Immo AG

MWST: Meldeverfahren



Ausserhalb des Mehrwertsteuerbereichs

Wert des Bodens

Verkauf im Meldeverfahren

- Bei Geschäftsliegenschaften freiwillig anwendbar, sofern Käufer und Verkäufer im MWST-Register eingetragen sind
- Rechnung/Vertrag ohne MWST; stattdessen Hinweis auf Meldeverfahren
- Käufer in die Rechtsstellung des Verkäufers
- Gesetzliche Vermutung, dass Liegenschaft zu 100% im Mehrwertsteuerbereich genutzt wurde; Käufer muss allfällige tiefere bisherige Nutzung nachweisen können
- Käufer muss vom Verkäufer vollständig mit Belegen dokumentiert sein
- Nur im Konzernverhältnis und unter nahestehenden Personen sinnvoll

Ihr Steuerrechtsteam von Voser Rechtsanwälte



lic. iur. Dieter Egloff
Rechtsanwalt und
eidg. dipl. Steuerexperte
d.egloff@voser.ch



Dr. Philip Funk
Rechtsanwalt, Notar und
eidg. dipl. Steuerexperte
p.funk@voser.ch



lic. iur. Barbara Sramek
Rechtsanwältin und
eidg. dipl. Steuerexpertin
b.sramek@voser.ch



lic. iur. Joachim Huber
Rechtsanwalt und
eidg. dipl. Steuerexperte
j.huber@voser.ch

Stadtturmstrasse 19
5401 Baden
056 203 10 20
info@voser.ch
www.voser.ch