

**Andreas Hänggi**

dipl. Steuerexperte,
dipl. Wirtschaftsprüfer,
dipl. Betriebsökonom FH



Blog > Steuerberatung > Immobiliengesellschaft als Steuerplanungsinstrument

02.2018

Immobiliengesellschaft als Steuerplanungsinstrument

Wer in den vergangenen Jahren sein Ersparnis in Immobilien investierte, konnte aufgrund der Mietpreis- und Wertentwicklung in den meisten Fällen erfreuliche Renditen erzielen. Es ist davon auszugehen, dass Immobilien auch in den kommenden Jahren eine interessante und gewinnbringende Investitionsalternative zu konventionellen Aktien, Obligationen und Anlagefonds darstellen.

Aus steuerlicher Sicht sind Immobilienanlagen jedoch alles andere als optimal und die Steuerbelastung führt oftmals zu einer empfindlichen Renditereduktion. Werden die Liegenschaften hingegen in eine Aktiengesellschaft – eine sogenannte Immobiliengesellschaft – eingebracht, entsteht ein beträchtliches Steueroptimierungspotential.



** Werden Immobilien indirekt über eine Gesellschaft gehalten, sind enorme Steueroptimierungen möglich.*

© iStock.com/sureeporn

Steueroptimierung

Erträge aus Immobilien werden mit dem übrigen Einkommen ordentlich besteuert. Bei Privatpersonen beträgt der Grenzsteuersatz auf dem Einkommen bald einmal 35%. Besitzt eine Privatperson beispielsweise ein Immobilienportefeuille von CHF 2 Mo. und erwirtschaftet daraus Nettomietträge von CHF 60'000, führt dies zu einer zusätzlichen Steuerbelastung von CHF 21'000.

Vergleichsweise ist der Gewinnsteuersatz von Aktiengesellschaften wesentlich tiefer und beträgt, je nach Kanton, durchschnittlich ca. 16%. Ein Nettomiettertrag von CHF 60'000 führt daher lediglich zu einer Gewinnsteuer von CHF 9'600. Ausserdem darf eine Aktiengesellschaft im Gegensatz zu einer Privatperson auf den Liegenschaften Abschreibungen vornehmen und für zukünftige Reparaturen Rückstellungen bilden. Steuerlich sind eine jährliche Abschreibung von 0.75% auf dem Immobilienwert (inkl. Land) sowie eine jährliche Rückstellungsbildung von 1% auf dem Gebäudeversicherungswert (kantonale Unterschiede!) erlaubt. Werden diese Möglichkeiten vollständig ausgeschöpft, reduziert sich im vorliegenden Beispiel der steuerbare Gewinn um CHF 35'000 (1.75% von CHF 2 Mo.) auf CHF 25'000 und die Gewinnsteuerlast beträgt lediglich noch CHF 4'000.

Bei der Gründung der Immobiliengesellschaft und bei der Einbringung der Liegenschaften kann sich der Aktionär nebst dem notwendigen Eigenkapital ein Aktionärsdarlehen gutschreiben lassen. Bei einem eingebrachten Immobilienportefeuille von CHF 2 Mo. resultiert in der Gesellschaft somit ein Aktienkapital von CHF 0.4 Mo. (Mindestkapitalisierung) sowie eine Schuld gegenüber dem Aktionär von CHF 1.6 Mo. Die Immobiliengesellschaft kann nun mit den generierten Mieterträgen von CHF 60'000 Darlehensrückzahlungen vornehmen und zwar so lange, bis das gesamte Darlehen über CHF 1.6 Mo. amortisiert ist. Somit können die von der Gesellschaft erwirtschafteten Mieterträge über ca. 25 Jahre vollständig steuerfrei an den Aktionär ausbezahlt werden. In unserem Beispiel hat sich durch die Gründung und Einbringung der Liegenschaften in die Gesellschaft die ursprüngliche Steuerlast pro Jahr von CHF 21'000 auf CHF 4'000 reduziert. Über 25 Jahre gerechnet resultiert eine Steuerreduktion von CHF 425'000.

Achtung: Grundstückgewinnsteuer

So verlockend die oben ausgeführten Steueroptimierungen sind, so schmerzhaft kann die Umsetzung dieser Strategie, d.h. die Einbringung der Liegenschaften in die Gesellschaft, sein. Grund dafür ist die kantonale Grundstückgewinnsteuer (und evtl. Handänderungssteuer).

Das Einbringen einer Liegenschaft in die eigene Gesellschaft stellt gemäss dem Grundstückgewinnsteuergesetz eine Handänderung dar. Dies führt dazu, dass zum Zeitpunkt der Überführung der Liegenschaften die Differenz zwischen dem Anschaffungswert und dem Einbringungswert (Verkehrswert) mit der Grundstückgewinnsteuer belegt wird. Da sich die Immobilienpreise in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt haben und die Grundstückgewinnsteuersätze verhältnismässig hoch sind (je nach Kanton und Haltdauer über 30%), wird die daraus resultierende

Steuerbelastung und der damit verbundene Liquiditätsabfluss oft zum Spielverderber.

Bevor jedoch die geplante Einbringung abgebrochen wird, müssen die Möglichkeiten in den einzelnen Liegenschaftskantonen genau eruiert werden. Der Kanton Schwyz beispielsweise schiebt die Erhebung der Grundstückgewinnsteuer auf, wenn die Liegenschaften zu einem Preis von maximal 75% des Verkehrswertes in die Gesellschaft eingebracht werden. Luzern wiederum akzeptiert die Einbringung der Liegenschaften zum Anschaffungswert, was in einer Nichtbesteuerung mangels Gewinn resultiert. Wieder andere Kantone haben nochmals andere Praxen.

Das indirekte Halten von Immobilien über eine Gesellschaft lässt enorme Steueroptimierungsmöglichkeiten zu. Insbesondere bei langjährig bestehenden Immobilienportefeuilles ist die Einbringung jedoch oft mit der beträchtlichen Steuerlast der Grundstückgewinnsteuer gekoppelt. Wer seine Ersparnisse in Immobilien investiert, ist daher gut beraten, sich frühzeitig mit der Möglichkeit einer Immobiliengesellschaft auseinanderzusetzen.

Tags: Steuerberatung, Steuern, Liegenschaften, Immobilien, Vermögen, Steueroptimierung, Immobiliengesellschaft