


Andreas Hänggi

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


Blog > Steuerberatung > Immobiliengesellschaften als Steuerplanungsinstrument

10.2017

Immobiliengesellschaften als Steuerplanungsinstrument

Wer in den vergangenen Jahren sein Erspartes in Immobilien investiert hat, konnte aufgrund der Mietpreis- und Wertentwicklungen meist erfreuliche Renditen erzielen. Aus steuerlicher Sicht sind Immobilienanlagen jedoch alles andere als optimal, denn die Steuerbelastung führt oftmals zu einer empfindlichen Renditereduktion. Werden die Liegenschaften allerdings in eine Aktiengesellschaft eingebracht, entsteht ein beträchtliches Steueroptimierungspotential.



© iStock.com/kzenon

Steueroptimierung

Erträge aus Immobilien werden mit dem übrigen Einkommen ordentlich besteuert. Bei Privatpersonen beträgt der Grenzsteuersatz auf dem Einkommen schnell 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. Der Gewinnsteuersatz von Aktiengesellschaften hingegen ist wesentlich tiefer und beträgt durchschnittlich ca. 16%. Ein Nettomiettrag von CHF 60'000 führt daher lediglich zu einer Gewinnsteuer von CHF 9'600. Zudem ist es der Aktiengesellschaft im Vergleich zur Privatperson erlaubt, auf den Liegenschaften Abschreibungen vorzunehmen und für zukünftige Reparaturen Rückstellungen zu 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, beträgt die Gewinnsteuerlast in unserem Beispiel nur CHF 4'000. Bei der Gründung der Immobiliengesellschaft und bei der Einbringung der Liegenschaften kann sich der Aktionär nebst notwendigem Eigenkapital ein Aktionärsdarlehen gutschreiben lassen. Bei einem eingebrachten Immobilienportefeuille von CHF 2 Mo. entsteht 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 Mietträgen von CHF 60'000 Darlehensrückzahlungen vornehmen und die Mittel über die nächsten 25 Jahre steuerfrei an den Aktionär zurückführen. In unserem Beispiel hat sich durch die Gründung und Einbringung der Liegenschaften in die Gesellschaft die ursprüngliche Steuerlast von CHF 21'000 auf CHF 4'000 pro Jahr reduziert. Über 25 Jahre gerechnet ergibt das eine Steuerreduktion von CHF 425'000.

Achtung:

Grundstückgewinnsteuer!

So verlockend die oben ausgeführten Steueroptimierungen sind, genauso schmerzhaft kann die Umsetzung dieser Strategie sein. Grund dafür ist die kantonale Grundstückgewinnsteuer. Das Einbringen einer Liegenschaft in die eigene Gesellschaft stellt gemäss dem Grundstückgewinnsteuergesetz eine Handänderung dar und die Differenz zwischen dem Anschaffungswert und dem Einbringungswert (Verkehrswert) unterliegt der Grundstückgewinnsteuer. Da sich die Immobilienpreise in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt haben und die Grundstückgewinnsteuersätze verhältnismässig hoch sind (je nach Kanton und Haltedauer über 30%), wird die daraus resultierende Steuerbelastung und der damit verbundene Liquiditätsabfluss oft zum Spielverderber. Bevor die geplante Einbringung jedoch abgebrochen wird, sollten die Möglichkeiten in den einzelnen Liegenschaftskantonen genau eruiert werden.

Fazit

Werden Immobilien indirekt über eine Gesellschaft gehalten, sind enorme Steueroptimierungen möglich. Besonders bei langjährig bestehenden Immobilienportefeuilles ist die Einbringung jedoch oft mit der hohen Steuerlast der Grundstückgewinnsteuer gekoppelt. Wer seine Ersparnisse in Immobilien investiert, sollte sich frühzeitig mit der Möglichkeit der Immobiliengesellschaft auseinandersetzen.

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

