

**Andreas Hänggi**

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



Blog > Steuerberatung > Eine private Immobiliengesellschaft kann sich lohnen

06.2023

## Eine private Immobiliengesellschaft kann sich lohnen

**Wer seine Ersparnisse in Immobilien investiert, sollte sich mit den möglichen Halteformen auseinandersetzen. Die richtige Halteform kann zu erheblichen Steuervorteilen führen.**

Vor allem für erfolgreiche Unternehmer, aber auch für wohlhabende Privatpersonen, stellen Renditeliegenschaften attraktive Investitionsmöglichkeiten dar und bilden oft Bestandteil der Altersvorsorge.

Aus steuerlicher Sicht sind Immobilienanlagen im Privatvermögen jedoch alles andere als optimal und die Steuerbelastung führt zu einer empfindlichen Renditereduktion. Es stellt sich daher die Frage, ob es steuerlich attraktivere Halteformen gibt. Tatsächlich bietet eine private Immobiliengesellschaft steuerliche Vorteile.



© iStock.com/oatawa

### Immobiliengesellschaft versus direkt gehaltene Immobilien

Erträge aus Immobilien im Privatvermögen werden mit dem übrigen Einkommen besteuert. Bei Privatpersonen beträgt der Grenzsteuersatz bald einmal 35%. Besitzt eine Privatperson beispielsweise ein Immobilienportfolio von CHF 2 Mo. und erwirtschaftet daraus Nettomieteträge von CHF 60'000, führt dies zu einer Steuerbelastung von CHF 21'000. Der Gewinnsteuersatz von Aktiengesellschaften ist wesentlich tiefer und beträgt je nach Kanton ca. 15%. Ein Nettomietetrug von CHF 60'000 führt daher zu einer Gewinnsteuer von CHF 9'000. Ausserdem kann eine Aktiengesellschaft im Gegensatz zu einer Privatperson auf den Liegenschaften Abschreibungen vornehmen und für zukünftige Reparaturen Rückstellungen bilden. Steuerlich werden Abschreibungen von 0.75% auf dem Immobilienwert (inkl. Land) sowie eine jährliche Rückstellung von 1% auf dem Gebäudeversicherungswert in den meisten Kantonen steuerlich anerkannt. Werden diese Möglichkeiten 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 Steuerlast beträgt noch CHF 3'750.

### Achtung: Grundstückgewinnsteuer

So verlockend diese Steueroptimierungen sind, so schmerzhaft kann die Umsetzung dieser Strategie sein. Wurden die Liegenschaften nämlich nicht direkt von der Immobiliengesellschaft erworben, müssen diese zuerst aus dem Privatvermögen in die Gesellschaft überführt werden. Diese Überführung stellt gemäss Grundstückgewinnsteuergesetz eine Handänderung dar und 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 über 40%), 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 Immobilienportfolios 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, Grundstückgewinnsteuer

