

**Philipp Tschenett**Master of Arts HSG in  
Law and Economics

Blog &gt; Steuerberatung &gt; Immobilien im Geschäftsvermögen

07.2024

## Immobilien im Geschäftsvermögen

### Selbständig Erwerbstätiger

Nutzt der Eigentümer eine Immobilie mehrheitlich für eigene geschäftliche Zwecke, so liegt eine selbständige Erwerbstätigkeit vor und die Liegenschaft gilt als Geschäftsvermögen. Bewirtschaften Privatpersonen ihr Immobilienportfolio professionell mittels Zu- und Verkäufe, werden sie als gewerbmässiger Liegenschaftenhändler eingestuft, was einer selbständigen Tätigkeit gleichkommt. Durch die Rechtsprechung des Bundes haben sich einige Kriterien zur Qualifikation herausgebildet. Zum einen sollen die An- und Verkäufe von Liegenschaften nicht nur im Rahmen der privaten Vermögensverwaltung, bei sich zufällig bietender Gelegenheit, getätigt werden, sondern wenn diese systematisch und mit der Absicht der Gewinnerzielung vollzogen werden. Ebenfalls für eine Gewerbmässigkeit sprechen eine berufliche Tätigkeit oder besondere Fachkenntnisse im Bau- oder baunahen Gewerbe und/oder der Einsatz von Fremdkapital. Auf Geschäftsvermögen können Abschreibungen vorgenommen und Verluste aus Vorjahren können verrechnet werden. Da auf dem Liegenschaftseinkommen Sozialversicherungsabgaben zu leisten sind, ist die steuerliche Belastung meist höher als diejenige des Privatvermögens.

Gewinne aus Verkäufen von Immobilien im Geschäftsvermögen unterliegen in den «monistischen Kantonen» der kantonalen Grundstückgewinnsteuer. In den übrigen «dualistischen Kantonen» sowie beim Bund werden die ordentlichen Einkommenssteuern sowie Sozialversicherungsabgaben erhoben.



© iStock.com/korawat thatinchan

### Immobilien-Gesellschaften

Kapitalgesellschaften (AG/GmbH) gelten als selbständige Steuersubjekte. Sie haben Gewinnsteuern und im Kanton Kapitalsteuern zu bezahlen. Der Steuerwert der Aktien der Immobiliengesellschaft stellt beim Aktionär steuerbares Vermögen dar. Gewinnausschüttungen aus Immobiliengesellschaften ab einer Beteiligung von 10% (Dividenden) werden privilegiert als Einkommen besteuert. Auf dem Liegenschaftseinkommen/Gewinn fallen keine Sozialversicherungsbeiträge an.

Kantonal werden Gewinne aus einzelnen Liegenschaftsverkäufen wiederum verschieden besteuert, entweder nach «monistischem System» oder «dualistischem System».

Unter Umständen kann es Sinn machen, anstelle einer Liegenschaft gleich die gesamte Kapitalgesellschaft zu verkaufen. Der Verkauf einer Mehrheitsbeteiligung an einer Immobilien-Kapitalgesellschaft kommt aus Sicht der Grundstückgewinnsteuer einem Verkauf der Liegenschaft(en) gleich; man spricht von einer wirtschaftlichen Handänderung. Ein solcher Aktien-Mehrheitsverkauf stellt keinen steuerfreien Kapitalgewinn dar, sondern löst die Grundstückgewinnsteuern in den einzelnen Kantonen der Liegenschaftsstandorte und evtl. die Handänderungssteuer aus.

Der Erwerb oder das Halten einer Immobiliengesellschaft kann sich aus steuerlicher Sicht vor allem lohnen, um die Progression beim Aktionär zu brechen. Ebenso können Haftungs- und erbrechtliche Gründe ausschlaggebend sein.

### Fazit

Personen, welche regelmässig Immobilien an- und verkaufen oder selbständig Erwerbende, welche in einer privaten Immobilie der Geschäftstätigkeit nachgehen, sollten sich über die Gefahren der Qualifikation als gewerbmässiger Liegenschaftenhändler bzw. den Risiken der Umqualifikation von Liegenschaften im Privatvermögen zu Liegenschaften im Geschäftsvermögen bewusst sein. Werden Liegenschaften zu Geschäftsvermögen umqualifiziert, können diese nur schwer wieder dem Privatvermögen zugeführt werden.

Tags: Steuerberatung, Wirtschaftsberatung, Immobilien, Geschäftsvermögen, Grundstückgewinnsteuer, Liegenschaft, Liegenschaftenhändler