

Steuroptimierung dank Immobilien und dem Generationenvertrag



Von Mirco Signorell
Mitglied der Geschäftsleitung
VPZ/VermögensPlanungsZentrum AG
St. Gallen

Wer eine effiziente und steueroptimierte Altersvorsorge betreiben will, kommt um Immobilien nicht herum. Wer es richtig macht, kann sehr viel Geld sparen.

Die Planung der Altersvorsorge umfasst mehr als nur die Frage, wie hoch die Rente nach der Pensionierung sein wird. Die persönliche finanzielle Lage bildet ein komplexes System, das sich laufend ändert. Es müssen auch Fragen zu AHV, Pensionskasse, gebundener Vorsorge, Steuerbelastung, Schuldentilgung, Einkommensentwicklung, Immobilienwerten, Eigenmietwert und Anlagesituation geklärt werden. Nur eine unabhängige, ganzheitliche Vermögens- und Steuerplanung unter Einbezug der Immobilien ermöglicht es, in diesem Dschungel den Überblick zu behalten. Enorme Optimierungen dank Immobilien sind möglich, wie das folgende Beispiel aufzeigt.

Bis spätestens fünf Jahre vor der Pensionierung sollte unbedingt eine aktive Steuerplanung unter Berücksichtigung der Immobilien an die Hand

genommen und auch umgesetzt werden. Dazu kommt die Prüfung möglicher Chancen oder Lösungsansätze aufgrund der persönlichen Bedürfnisse, wie zum Beispiel Einkäufe ins BVG, Kaderversicherungen, Beletage, Stiftung Light oder Generationenverträge, und dann die Umsetzung der besten Variante. Um ein Szenario aus der Praxis aufzuzeigen, wie effizient eine Steuerplanung mit Immobilien sein kann, gehen wir den folgenden Fall durch.

Steuerplanung mit Immobilien

Ein Klient führt jährlich 120'000 Franken zulasten der Hypothek in die Beletage. Sofern die gesetzlichen Rahmenbedingungen erfüllt werden, darf dieser Betrag vollumfänglich vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden, was in diesem Fall jährlich 49'200 Franken Steuerersparnis bringt. Nach fünf Jahren hat unser Klient 600'000 Franken Guthaben in die Beletage einbezahlt, was in diesem Fall total 246'000 Franken Steuerersparnis bringt. Die Aufwendungen für den Hypothekarzins werden durch die Erträge aus der Beletage wieder gedeckt. Falls erhöhte Hypothekarzinsen geltend gemacht werden können, fallen zusätzliche, beträchtliche Steuervorteile an, die wir hier nicht berücksichtigt haben. Beim Bezug des Beletageguthabens nach Abschluss der Phase 1 fallen 83'247 Franken Steuern an, die auch optimiert werden. Dank der Steuerplanung kann die Kapitalsteuer auf ca. 30'000 Franken reduziert werden, was ein Restkapital von 570'000 Franken ergibt. Innert fünf Jahren resultiert somit ein effektiver Steuervorteil von sage und schreibe 216'000 Franken.

Goldener Lebensabschnitt dank dem Generationenvertrag

Kurz vor oder nach der Pensionierung wird die aktive Steuerplanung fortgesetzt, und als Ergänzung müssen neu die Rentenplanung und der Schutz des Vermögens (Immobilien) vor Pflege-

kostenfallen berücksichtigt werden. Denn seit einiger Zeit werden die vermögenden Pflegebedürftigen mehr zur Eigenkasse gebeten, was das Erbe an die Nachkommen massiv reduzieren kann. In einer Planung ist nicht die Rendite der Anlage entscheidend, sondern Sicherheiten, Steuerbefreiung und vor allem der Vermögensschutz.

Unserem Klienten stehen viele Arten und Möglichkeiten zur Optimierung offen. Aufgrund der unabhängigen Planung wurde ihm und seiner Frau folgendes empfohlen: die ausbezahlten Werte der Beletage ohne Zins von 570'000 Franken (nach Steuern) sowie das Barvermögen von ca. 425'000 Franken und zusätzlich noch 950'000 Franken «kaltes Vermögen» aus der Liegenschaft (zum Schutz gegen spätere Pflegekosten) in einen Generationenvertrag zu transferieren. Insgesamt fliessen in diesen Generationenvertrag 1'945'000 Franken. Der Ertrag muss neu nur noch zu 40% besteuert werden, was eine Optimierung von 60% auf den Zinsertrag einbringt; zusätzlich entfällt die Vermögenssteuer. Auch könnte über den Generationenvertrag der Eigenmietwert aus der Immobilie massiv reduziert werden. Als wichtiger Nebeneffekt ist so das Bar- und Immobilienvermögen erst noch für die Nachkommen geschützt, und viele interessante Vorteile, die nicht detailliert aufgeführt sind, kommen noch hinzu.

Die Planung früh beginnen

Fallbeispiele sind das eine, die eigene Situation hingegen kann in keinem Ratgeber nachgelesen werden. Individuelle gesetzliche Rahmenbedingungen, Immobilienertrag, das persönliche Budget und die Lebenspläne variieren von Person zu Person. Deshalb sind Schachzüge wie der oben erwähnte mit unabhängigen Fachleuten zu planen – zugunsten der Lebensqualität frühzeitig, denn Steueroptimierung mit Immobilien macht lange vor der Pensionierung Sinn. ●