

Steuroptimierte Strukturierung privater Renditeimmobilien

Renditeimmobilien können entweder privat oder in einer Kapitalgesellschaft gehalten werden. Privatinvestoren haben somit die Wahl, wobei steuerlich einige Fallstricke zu beachten sind. Eine umsichtige Planung ist unerlässlich. Nachfolgend werden die steuerlichen Unterschiede der beiden Varianten aufgezeigt sowie die steuerplanerischen Grundsätze beschrieben.



Von Stefan Piller

Partner, Dipl. Steuerexperte
Leiter Steuern & Recht, BDO Zürich

In der Beratungspraxis werden wir oft gefragt, ob es steuerlich effizienter ist, Renditeimmobilien in einer Kapitalgesellschaft (Immobilien-AG) oder privat zu halten. Eine allgemein gültige Antwort auf diese Frage gibt es nicht. Vielmehr sind verschiedene steuerliche Aspekte zu berücksichtigen, und eine umsichtige Steuerplanung drängt sich in den meisten Fällen auf.

Einer der früh zu klärenden Aspekte ist, ob die Immobilien als reine Renditeobjekte oder zur Entwicklung und zum Weiterverkauf gehalten werden. Findet eine eigentliche Immobilienentwicklung statt (z.B. Umbau mit anschliessendem Verkauf), kann der private Investor steuerlich als sog. gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler qualifizieren. Damit werden die Immobilien steuerlich nicht mehr dem Privat- sondern dem Geschäftsvermögen zugeordnet. Sämtliche Immobilieneinkünfte (inkl. Gewinne aus Immobilienverkäufen) werden in diesem Fall analog einer selbständigen Erwerbstätigkeit besteuert und neben der Einkommens-

steuer auch mit den Sozialversicherungsabgaben (AHV) erfasst. Die Immobilien-AG kann hier eine abschirmende Wirkung entfalten und wird, insbesondere wegen den zusätzlichen Sozialversicherungsabgaben, in den meisten Fällen steuerlich am effizientesten sein. Im Folgenden wird daher ausschliesslich auf die Strukturierung von Renditeimmobilien Bezug genommen.

Vor- und Nachteile Privatvermögen

Die Vorteile des privaten Immobilieninvestments sind insbesondere:

- die Möglichkeit, bei nicht gewerblich genutzten Immobilien Liegenschaftskosten pauschaliert geltend zu machen (i.d.R. 20% der Einkünfte, sofern die effektiven Kosten tiefer sind);
- keine direkte Bundessteuer auf Veräusserungsgewinnen (Achtung: Auch der Verkauf einer einzigen Immobilie kann zur Qualifikation eines gewerbsmässigen Liegenschaftenhändlers führen) und
- der tiefere administrative Aufwand.

Die Nachteile der privat gehaltenen Immobilien liegen sodann grundsätzlich in den Vorteilen der Immobilien-AG (vgl. nachfolgend). Ergänzend ist die Beschränkung der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen des Privatvermögens im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge zzgl. 50'000 Franken zu erwähnen, was bei hoher Fremdfinanzierung einen Nachteil darstellen kann.

Vor- und Nachteile Immobilien-AG

Die Vorteile einer Immobilien-AG liegen darin, dass die jährlichen Gewinne auf Stufe der Gesellschaft generell mit einem tieferen Gewinnsteuersatz als bei der Einkommenssteuer belastet werden (bezogen auf die höchsten Progressionsstufen) und so netto ein grösserer Teil der Einkünfte zur «Thesaurierung» bzw. für weitere Investments verwendet werden kann. Zudem kann die Gewinnsteuerlast

mittels Abschreibungen und Rückstellungen weiter optimiert werden. Bei grösseren Immobilienportfolios ist zudem die Erbfolge mit einer Immobilien-AG wesentlich einfacher, da lediglich die Aktien übertragen werden müssen, statt die einzelnen Immobilien.

Der grosse Nachteil der Immobilien-AG ist das «Eintrittsticket» (vgl. nachfolgend) sowie der höhere administrative Aufwand für den «Unterhalt» der Immobilien-AG.

Eintrittsticket in die Immobilien-AG

Bei der Überführung der privat gehaltenen Immobilien in die Immobilien-AG liegt eine zivilrechtliche Handänderung vor, womit grundsätzlich die Grundstückgewinnsteuer ausgelöst wird. Die Besteuerung erfolgt auf der Differenz zwischen dem Verkehrswert und den Anlagekosten, wobei kantonale Unterschiede bestehen. Befinden sich diese Immobilien seit vielen Jahren im Privatvermögen und hat der Wert seither stark zugenommen, ist entsprechend mit einer hohen Grundstückgewinnsteuerbelastung zu rechnen. In solchen Fällen wiegt das «Eintrittsticket» in die Immobilien-AG vielmals zu schwer, als dass es die künftigen Steuervorteile wett machen könnte.

Fazit

Die Immobilien-AG ist tendenziell dann steuerlich vorteilhaft, wenn privat die Gefahr des gewerbsmässigen Liegenschaftenhändlers droht oder der Aufbau des Immobilienportfolios erst kürzlich begonnen hat bzw. erst in Zukunft beabsichtigt wird. Langjährig privat gehaltene Immobilienportfolios neu in einer Immobilien-AG zu organisieren, wird in den meisten Fällen steuerlich wenig Sinn machen. Selbstverständlich ist jeder Fall einzigartig und es ist daher ratsam, die verschiedenen Varianten steuerlich miteinander zu vergleichen und entsprechende Berechnungen anzustellen.

stefan.piller@bdo.ch / www.bdo.ch