

# **VOR- UND NACHTEILE EINER IMMOBILIEN-AG**

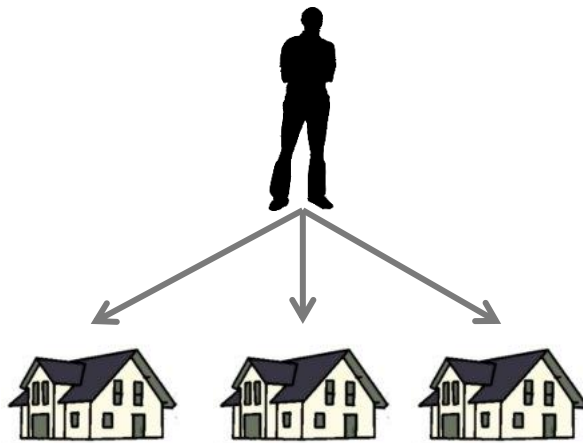
**STEFAN FISCHER**

**DIPL. TREUHANDEXPORTE**

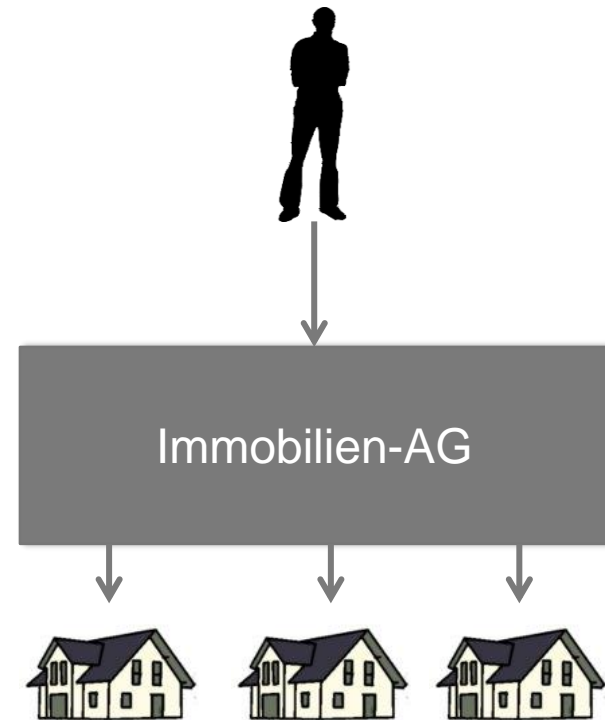
**JOKER TREUHAND GMBH**

# SITUATION

Situation vorher



Situation nachher



## **ZU BEACHTENDE PUNKTE**

- **Gründungskosten**
- **Steuern bei Überführung**
- **Steuerdifferenz während Haltedauer**
- **Steuern bei Ausschüttung aus Immobilien-AG**
- **Steuern bei Liquidation oder Verkauf der Immobilien-AG**
- **Qualifikation als Liegenschaftenhändler?**

# **KOSTEN EINFACHE GRÜNDUNG GESCHÄTZT**

<b>Treuänder</b>	<b>500</b>
<b>Notar</b>	<b>1'000</b>
<b>Handelsregister</b>	<b>1'500</b>

# GRÜNDE FÜR QUALIFIZIERTE GRÜNDUNG

- **Sacheinlage: Liberierung des Kapitals mittels Sacheinlage von Liegenschaften**
- **Sachübernahme: Kauf der Liegenschaft(en) ist bei Gründung bereits geplant, insbesondere wenn schon Verträge bestehen**
- **Vorgängig beim Notar/Handelsregister abklären ob allenfalls Bargründung möglich ist**
- **Vorteil bei bereits bestehender AG/GmbH**

# **QUALIFIZIERTE GRÜNDUNG EINER AG**

- **Öffentliche Beurkundung**
- **Liberiertes Kapital mindestens 100'000**
- **Sacheinlage/-übernahmevertrag**
- **(Schätzung Liegenschaft)**
- **Gründungsbericht**
- **Prüfungsbestätigung von zugelassenem Revisor**

# **KOSTEN QUALIFIZIERTE GRÜNDUNG GESCHÄTZT**

<b>Treuhänder</b>	<b>2'000</b>
<b>Schätzung Immobilie</b>	<b>2'000</b>
<b>Revisor</b>	<b>3'000</b>
<b>Notar</b>	<b>2'000</b>
<b>Handelsregister</b>	<b>2'000</b>
<b>Grundbuch</b>	<b>200</b>

# **QUALIFIZIERTE GRÜNDUNG INTERKANTONAL**

**Befinden sich die zu überführenden Liegenschaften in mehreren Kantonen, so braucht es für jeden Kanton einen separaten Sacheinlagevertrag und eine separate Beurkundung von einem Notar dieses Kantons!**

**Vermögensübertragung nur für im HR eingetragene Einzelfirmen möglich.**



# EINKOMMENSSTEUER BEI ÜBERTRAGUNG











- **Sofern Privatvermögen: Keine Einkommenssteuern (Steuerfreier privater Kapitalgewinn-/Verlust)**
- **Bei Geschäftsvermögen je nach Kanton (monistisch/dualistisch) Einkommens- und/oder Grundstückgewinnsteuer**
- **Die Übertragung der Immobilien in die Immobilien-AG könnte bereits zur Qualifikation als Liegenschaftenhändler führen -> Ruling!**

## **GGST BEI ÜBERTRAGUNG**

- **Gleiche Berechnung wie beim Verkauf**
- **Berücksichtigung der Haltedauer**
- **Steuerbelastung ohne Geldzufluss, eventuell zusätzliche Finanzierung nötig**

## UNTERSCHIED PV / GV

Vergleich Abzüge bei Liegenschaften im Privatvermögen (PV)  
vs. Geschäftsvermögen (GV)

	PV	GV
Unterhaltskosten effektiv		
Unterhaltskosten pauschal		
Abschreibungen		
Schuldzinsen	 *	
Verkaufsverluste abziehbar		

\*beschränkt

# **UNTERSCHIED EINKOMMEN ODER GRUNDSTÜCKGEWINN**

## **Einkommens-/Gewinnsteuern:**

- **Teilweise stark progressiv**
- **Keine Berücksichtigung der Haltedauer**

## **Grundstückgewinnsteuer:**

- **Höhe Abhängig von Haltedauer**
- **Teilweise auch progressive Anteile im Tarif**

**-> Unterscheiden zwischen monistisch/dualistisch!**

**-> Langfristiges Halten oder kurzfristiger Gewinn?**

## **FINANZIERUNG**

**Durch die Einlage in die AG erfolgt ein Eigentümerwechsel.  
Dies kann dazu führen, dass die auf der Liegenschaft  
lastenden Hypotheken sofort zur Zahlung fällig werden!**

**Vorgängig unbedingt mit der finanzierenden Bank  
besprechen und falls nötig für eine neue Finanzierung  
sorgen.**

## **EMISSIONSABGABE**

**Sofern mehr als 1 Million in die AG eingebracht wird, wird auf dem übersteigenden Teil 1% Emissionsabgabe fällig.**

## **EINBRINGUNGSWERT IN AG**

**Zu welchem Wert wird die Liegenschaft in die AG übertragen?**

- **Verkehrswert**
- **Anlagekosten (sofern möglich)**
- **Anderer Wert?**

# **VORTEILE TIEFER EINBRINGUNGSWERT**

- **Keine oder geringe Besteuerung bei der natürlichen Person im Zeitpunkt der Überführung**
- **Keine geldwerte Leistung der AG an den Aktionär**

**Es ist vorgängig mittels Ruling beim Kanton abzuklären, ob die Werte steuerlich akzeptiert werden. Nicht alle Kantone akzeptieren die Einbringung unter dem Verkehrswert.**



# **NACHTEILE TIEFER EINBRINGUNGSWERT**

- **Steuerbelastung beim Weiterverkauf eventuell höher da Besitzesdauer neu beginnt (monistisches System)**
- **Weniger Abschreibungspotenzial**
- **Höherer Verkaufsgewinn in der AG**
- **Kleineres Darlehen/Kontokorrent welches steuerfrei zurückgeführt werden kann**

# **EINLAGE IN DIE AG - VERBUCHUNG**

**Die Gutschrift in der AG kann auf folgende Arten verbucht werden:**

- **Aktienkapital (EK)**
- **Kapitaleinlagereserven (EK)**
- **Darlehen Aktionär (FK)**

**Beim Darlehen sind die Regelungen zum verdeckten Eigenkapital zu beachten.**

## **MINDESTKAPITAL IN DER AG**

**Banken verlangen in der Regel ein Eigenkapital von mindestens 10% der Bilanzsumme.**

# AUSSCHÜTTUNGEN AN DEN AKTIONÄR

- Rückzahlung Darlehen?
- Lohn/Dividende?
- Beteiligungserträge zwar privilegiert aber  
Doppelbelastung nicht vollständig eliminiert

# **STEUERFOLGEN BEIM VERKAUF DER AG**

- **In der Regel nur beim Verkauf von Mehrheitsbeteiligungen**
- **Wirtschaftliche Handänderung sofern monistisch oder dualistisch im Privatvermögen**
- **Dualistischer Kanton im Geschäftsvermögen: kantonale Gesetze prüfen ob Grundlage für Besteuerung besteht**

**Veräußerungserlös für Berechnung:**

**Aktienverkaufspreis**  
**+ Fremdkapital**  
**- nichtliegenschaftliche Werte**  
**= Veräußerungserlös der Liegenschaften**

# **STEUERFOLGEN BEIM VERKAUF DER AG**

- **Anlagekosten analog wie beim direkten Verkauf**
- **Immobilien-AG kann nach wirtschaftlicher Handänderung eine Aufwertung der Liegenschaften in der Steuerbilanz vornehmen (versteuerte stille Reserven)**

# **STEUERFOLGEN BEI LIQUIDATION DER AG**

- **Gleiche Folgen wie Verkauf**
- **Sämtliche stillen Reserven werden abgerechnet**
- **Alle zurückbehaltenen Gewinne werden besteuert**
- **Verrechnungssteuer**
- **Liquidationskosten**

## **(NEGATIV-)BEISPIEL**

**BGE 2C\_1081/2015**

**(Keine eff. Immobilien-AG aber passend zum Thema)**

- **Liegenschaft im Privatvermögen, Anlagekosten CHF 60'063**
- **Verkauf an eigene GmbH für CHF 59'860**
- **GLEICHENTAGS (!) Verkauf aus GmbH an Drittperson für CHF 164'000**



## **(NEGATIV-)BEISPIEL**

**Steuerfolgen:**

**Grundstückgewinnsteuer wurde auf gesamtem Erlös von 104'140 (164'000 – 59'860) berechnet.**

## **PRAXISBEISPIEL 1**

- **Privatperson kauft MFH für 5 Mio. von Erbengemeinschaft**
- **Einen Tag später Weiterverkauf für 6 Mio.**
- **Liegenschaft im Kanton ZH (monistisch)**

## PRAXISBEISPIEL 1

Grundstückgewinnsteuer	CHF	389'400
Spekulationszuschlag 50 %	CHF	<u>194'700</u>
Total GGST ZH	CHF	584'100

### Zusätzlich bei Geschäftsvermögen:

DBST 11,5 %	CHF	115'000
AHV 9,95 % (+ VK)	CHF	99'500

**Gesamtbelastung 80 % !**

# **PRAXISBEISPIEL 1**

## **VARIANTE**

- **Privatperson kauft MFH für 5 Mio. von Erbengemeinschaft**
- **Einen Tag später Weiterverkauf für 6 Mio.**
- **Liegenschaft im Kanton AG (dualistisch)**

# PRAXISBEISPIEL 1

## VARIANTE

**GGST 40 %** CHF 400'000

**Zusätzlich bei Geschäftsvermögen:**

**DBST 11,5 %** CHF 115'000

**AHV 9,95 % (+VK)** CHF 99'500

**Gesamtbelastung 61 %**

# PRAXISBEISPIEL 1 - VARIANTE

Sofern Gewinn innerhalb AG anfällt:

Steuerbelastung AG: CHF 216'000

Steuerbelastung Aktionär: CHF 175'000

(Annahme: Steuerbares EK 1 Mio., verheiratet, Wohnort Aarau)

**Gesamtbelastung 39 %**

Durch Reinvestition oder gestaffelte Auszahlung der Dividende ist die Belastung noch tiefer.

## **PRAXISBEISPIEL 2**

- **Kunde wohnhaft im Kanton Aargau**
- **Stb EK CHF 360'000 / Stb VM CHF 2'000'000**
- **2 bestehende Liegenschaften im Kanton SZ**
- **Steuerwerte Total CHF 4,6 Mio.**
- **Bruttomieteträge CHF 300'000**
- **Hypotheken CHF 3,8 Mio.**

## **PRAXISBEISPIEL 2**

**Ergebnis der Berechnungen:**

**Jährliche Steuerersparnis von rund CHF 15'000 sofern  
Reinvestition und keine Dividendenausschüttung**

**Break-even der Immobilien-AG lag bei rund  
CHF 140'000 Bruttomieteträgen**



## **PRAXISBEISPIEL 3**

- **Kunde wohnhaft im Kanton Zürich**
- **Stb EK CHF 100'000 / Stb VM CHF 3'000'000**
- **Grundstück im Kanton Zürich**
- **Geplante Überbauung mit MFH**
- **Baukosten CHF 3,5 Mio.**
- **Hypothek CHF 2,5 Mio.**
- **Grundstück bleibt im Privatvermögen**
- **Immo-AG zahlt Baurechtszins**

## **PRAXISBEISPIEL 3**

**Ergebnis der Berechnungen:**

**Bei geplanten Bruttomieteträgen von 150'000 lohnt sich die Immobilien-AG nicht.**

**Grund war insbesondere die Vermögenssteuer durch die tiefe Bewertung der Liegenschaft mit Kapitalisierungszinssatz von 7,05 %**

**Bargründung wurde vom Notariat explizit abgelehnt.**

## **PRAXISBEISPIEL 3**

**Break-even der Immobilien-AG lag in diesem Fall bei rund CHF 300'000 Bruttomieteträgen.**

# WAS SPRICHT FÜR DIE IMMOBILIEN-AG?

- **Meist tiefere Steuerbelastung während der Haltedauer**
- **dadurch mehr Mittel für Reinvestition oder Amortisation**
- **Mehr Planungsmöglichkeiten (Lohn/Dividende, Bezugszeitpunkt Dividende usw.)**
- **Verhinderung der Qualifikation als Liegenschaftenhändler**

# **WAS SPRICHT GEGEN DIE IMMOBILIEN-AG?**

- **Teil sehr hohe Gründungskosten**
- **Je nach Konstellation keine Ersparnis bzw. Ersparnis zu klein im Verhältnis zu den Gründungskosten**
- **Zusätzlicher Aufwand für Buchhaltung, Steuern usw. der Immobilien-AG**
- **Doppelbelastung bei Ausschüttung der Erträge**

## **FAZIT / EMPFEHLUNGEN**

- **Langfristiger Plan für die Immobilien abklären (Halten oder verkaufen?)**
- **Korrekte Steuerberechnung mit und ohne Immobilien-AG erstellen**
- **Gründungskosten abschätzen**
- **Steuerfolgen der Überführung berechnen**
- **Prüfen ob steuerliche Sonderregeln anwendbar sind (Umstrukturierung, Liquidation 37b usw.)**
- **Exit Strategie**
- **Nutzen und Payback-Period rechnen**
- **Steuerruling einholen**