

Besteuerung Immobilien

Text: Dr. Stephan Pfenninger / Olivier Mertenat, Tax Partner AG, Zürich/Schweiz

Einleitung

Die Steuerbelastung auf Schweizer Immobilien ist im weltweiten Vergleich tief. Die Steueraspekte sind aber komplex und hängen ab von den unterschiedlichen Gesetzgebungen in den Liegenschaftenkantonen. Die optimale Haltestruktur einer Liegenschaft sollte vor dem Kauf mit Blick auf die Steuerfolgen bei Kauf und Verkauf sowie während der Haltedauer sorgfältig geprüft werden.

Im Folgenden werden die Steueraspekte des Erwerbs einer Liegenschaft über eine Schweizer Kapitalgesellschaft dargestellt – eine regelmässig effiziente Haltestruktur.

Steuern beim Erwerb einer Liegenschaft

Je nach Liegenschaftenkanton fällt eine Handänderungssteuer von 1 Prozent bis 3 Prozent auf dem Transaktionspreis an. Die Steuer ist regelmässig durch den Käufer zu bezahlen, vereinzelt auch durch Käufer und Verkäufer gemeinsam. Ferner fallen Grund-

buch- und Notariatsgebühren an (je nach Kanton etwa 0,1 Prozent bis 0,3 Prozent).

Finanzierung

Die maximale Fremdfinanzierung von Geschäftshäusern und Wohnliegenschaften durch Nahestehende beträgt aus steuerlicher Sicht 80 Prozent des Marktwertes. Bei höherer Finanzierung wird der Zinsaufwand steuerlich gekürzt und der Zinsüberschuss der Schweizer Verrechnungssteuer von 35 Prozent unterstellt (allfällige Reduktion unter Doppelbesteuerungsabkommen). Bei reinen Drittfinanzierungen bestehen keine steuerlichen Schranken.

Für Darlehen von Nahestehenden werden steuerliche Maximalzinsen fixiert, wobei diese unter dem Vorbehalt des Nachweises höherer marktmässiger Zinsen stehen. An diesen Nachweis werden heute gerade in internationalen Konstellationen erhöhte Anforderungen gestellt.

TAX PARTNER AG – PROFIL

Tax Partner AG, Taxand Schweiz, ist spezialisiert auf schweizerisches und internationales Steuerrecht und als wichtige unabhängige Steuer-Boutique anerkannt. Mit aktuell 12 Partnern und 38 Steuerspezialisten berät das Unternehmen seit seiner Gründung im Jahr 1997 multinationale und nationale Unternehmen wie auch Privatpersonen.

Tax Partner deckt das gesamte Spektrum der Steuerberatung ab und bietet dem Kunden damit eine einzigartig umfassende Servicequalität.

Aufgrund ihres Wachstums und der kontinuierlich ausgebauten internationalen Beziehungen war Tax Partner im Jahr 2005 Mitgründerin von Taxand. Taxand ist das weltweit grösste unabhängige Netzwerk von Steuerberatern, das qualitativ hochwertige und integrierte internationale Steuerberatung erbringt.

Tax Partner wird regelmässig in verschiedenen internationalen Publikationen als führendes Steuerberatungsunternehmen in der Schweiz nominiert.

Besteuerung von Immobilieneinkommen

Die Gewinnsteuern betragen aktuell – je nach Liegenschaftenkanton – 12 Prozent bis 24 Prozent (Bundessteuer, Kantons- und Gemeindesteuern) auf dem Netto-Liegenschaftenertrag. Die Gewinnsteuersätze sollen im Rahmen der Unternehmenssteuerreform III deutlich gesenkt werden, wovon auch die Immobiliengesellschaften profitieren werden. Der Kanton Waadt beispielsweise senkt die Gewinnsteuer von 22 auf 14 Prozent. Die Kantone Zürich und Bern planen eine Senkung von 21 auf 18 Prozent, der Kanton Genf eine solche von 24 auf 13 Prozent. Die durchschnittliche Gewinnsteuerbelastung dürfte damit von heute rund 20 Prozent auf etwa 15 Prozent sinken.

Die steuerlich maximalen Abschreibungen (degressiv) betragen jährlich 3 Prozent auf Land und Baute oder 4 Prozent auf der Baute allein bei Geschäftshäusern, 1,5 Prozent bzw. 2 Prozent bei Wohnliegenschaften. Die Sätze können je nach Immobiliennutzung höher ausfallen.

Verluste einer Immobiliengesellschaft können während 7 Jahren steuerlich vorgetragen werden.

Kapitalsteuer

Je nach Liegenschaftenkanton ist eine jährliche Kapitalsteuer von 0,1 Prozent bis 0,5 Prozent auf dem Eigenkapital geschuldet (je nach Kanton an Gewinnsteuer anrechenbar). Allenfalls wird eine zusätzliche Liegenschaftsteuer (0,1 Prozent bis 0,3 Prozent auf Steuerwert) erhoben.

Steuerfolgen bei Verkauf

Ein Asset Deal löst in den meisten Kantonen Gewinnsteuern von 12 Prozent bis 24 Prozent (Bundessteuer, Kantons- und Gemeindesteuern) auf dem Buchgewinn aus. In einzelnen Kantonen (z. B. Zürich oder Bern) wird der Grundstücksgewinn der separaten Grundstücksgewinnsteuer von 20 Prozent bis 60 Prozent unterstellt, je nach Kanton und Haltedauer, sowie der direkten Bundessteuer von 7,8 Prozent. Zu den Handänderungssteuerfolgen siehe linke Seite.

Der Share Deal unterliegt je nach Kanton der Grundstücksgewinnsteuer und der Handänderungssteuer. Die Grundsteuerfolgen sind identisch mit denjenigen des Asset Deals. Normalerweise löst nur der Verkauf einer Mehrheitsbeteiligung Grundsteuerfolgen aus. Allenfalls wird der Grundstücksgewinn aus dem Share Deal unter einem Doppelbesteuerungsabkommen steuerlich freigestellt (z. B. Luxemburg: keine Übertragung latenter Grundstücksgewinnsteuer auf Käufer). Der Share Deal löst auf Gesellschaftsebene keine Gewinnsteuerfolgen aus. Der Käufer verlangt für die latenten Ge-

winnsteuern daher normalerweise einen Diskont. Der Share Deal kann steuerlich wesentlich effizienter sein als der Asset Deal.

Mehrwertsteuer

Der Kauf und die Vermietung von Liegenschaften sind generell von der MWST ausgenommen. Es besteht die Möglichkeit, für den Verkauf oder die Vermietung freiwillig MWST abzurechnen (sog. Option) und damit Anrecht auf Abzug der auf den Investitionen und den laufenden Betriebskosten zu erhalten. Die freiwillige Versteuerung von Immobilienumsätzen erweist sich in der Regel als vorteilhaft, da damit bei geschäftlich oder gewerblich genutzten Liegenschaften die Anlagekosten substanziell gesenkt werden können.

Bei Verkauf von neu erstellten Immobilien an Private ist aus mehrwertsteuerlicher Sicht Vorsicht geboten. Bei falscher Abwicklung können solche Transaktionen, die grundsätzlich von der MWST ausgenommen sind, zu ungewollten MWST-Folgen führen. Da eine Überwälzung der MWST auf die Käuferschaft in solchen Situationen selten möglich ist, würde eine Nachbelastung vollumfänglich zulasten des Verkäufers gehen.



Tax Partner AG

Talstrasse 80
8001 Zürich

www.taxpartner.ch

ZU DEN PERSONEN



Stephan Pfenninger, Dr. iur.,
Rechtsanwalt, Partner Real
Estate



Olivier Mertenat, dipl. Steuer-
experte, Treuhänder mit
eidg. Fachausweis, Advisor
Real Estate