UNTERNEHMENSBEITRAG

Steuerliche Grenzen von Aktionärsdarlehen

Im Zusammenhang mit Aktionärsdarlehen stellen sich oft komplexe Steuerfragen. Jüngste Entwicklungen verbessern die Lösungswege.

Bei der Finanzierung von Immobilienprojekten mittels Aktionärsdarlehen kann es zu Steuerstreitigkeiten kommen.

Aktionärsdarlehen sind regelmässig Gegenstand einer Überprüfung durch die Steuerbehörden. Die behördlichen Beanstandungen reichen von der steuerlichen Qualifikation von Aktionärsdarlehen als (zinsfreies) Eigenkapital bis hin zur Infragestellung der Marktmässigkeit vereinbarter Zinsen. Das Fehlen von klaren Steuervorgaben führt regelmässig zu nationalen und grenzüberschreitenden Steuerstreitigkeiten. Anhand des nachfolgenden Beispiels sollen die steuerlichen Aspekte von Aktionärsdarlehen in einer Immobilienstruktur aufgezeigt werden. Die dargelegten Überlegungen gelten aber auch für Darlehen in anderen Branchen.

Eine Immobiliengesellschaft hält als einziges Aktivum eine Büroliegenschaft. Die Gesellschaft verfügt über ein Eigenkapital von Schweizer Franken fünf Millionen. Der Kaufpreis der Liegenschaft beträgt Schweizer Franken 100 Millionen. Er wird finanziert mit einer Bankhypothek in Höhe von Schweizer Franken 50 Millionen (Zinssatz durchschnittlich 0.51 Prozent pro Jahr) und einem Aktionärsdarlehen von Schweizer Franken 45 Millionen im zweiten Rang nach der Bank. Das Aktionärsdarlehen ist nicht besichert und wird verzinst zu 5.0 Prozent pro Jahr. Es stellt sich die Frage, wieweit der Zinsaufwand vom steuerbaren Reingewinn der Immobiliengesellschaft abgezogen werden kann.

DER MARKTMÄSSIGE ZINS ALS MAXIMALZINS

Gemäss dem jährlich von der Eidgenössischen Steuerverwaltung publizierten Rundschreiben zur Verzinsung von Darlehen von Nahestehenden beträgt der steuerlich zulässige Maximalzins für 2021 auf einem Aktionärsdarlehen (in Schweizer Franken) bei der Finanzierung von Büro- und Gewerbeliegenschaften 1.5 Prozent pro Jahr bis zum Betrag von 66 Prozent des Liegenschaftenwertes und darüber hinaus 2.25 Prozent pro Jahr. Diese Zinssätze werden steuerlich grundsätzlich ohne weiteren Nachweis akzeptiert.

Der Nachweis, dass ein höherer Zinssatz marktmässig und damit steuerlich zu anerkennen ist, bleibt vorbehalten. Vorbehalten bleiben auch höhere Refinanzierungskosten des Darlehensgebers. Der steuerliche Mindestzinssatz entspricht den Selbstkosten des Darlehensgebers zuzüglich eine vom Darlehensbetrag abhängige Zinsmarge von 0.25 Prozent beziehungsweise 0.5 Prozent. Kann der Nachweis der Marktmässigkeit des Zinssatzes auf dem Aktionärsdarlehen nicht erbracht werden, wird die Differenz zwischen bezahltem und steuerlich akzeptiertem Zins als steuerbarer Gewinn der Immobiliengesellschaft aufgerechnet. Die aufgerechnete Differenz führt auch zu Quellensteuerfolgen.

Im vorliegenden Beispiel überschreitet der Darlehenszins den steuerlichen Maximalzins gemäss Rundschreiben der Eidgenössischen Steuerverwaltung. Die Immobiliengesellschaft hat deshalb für Steuerzwecke die Marktmässigkeit des Zinses von 5.0 Prozent nachzuweisen. Das Rundschreiben schweigt sich darüber aus, wie dieser Nachweis zu erbringen ist. In der Praxis ist es daher häufig schwierig, die Steuerbehörden von der Marktmässigkeit von Zinskonditionen ausserhalb des Rundschreibens zu überzeugen.

NEUE OECD LEITLINIEN IM FINANZIERUNGSBEREICH

Die OECD hat jüngst detaillierte Leitlinien erlassen, welche hier hilfreich sind. Die Leitlinien behandeln Transferpreisaspekte verschiedener gruppeninterner Finanztransaktionen und enthalten für Steuerpflichtige und Steuerbehörden wertvolle Ausführungen für die Analyse von Aktionärsdarlehen und die Bestimmung marktüblicher Zinssätze. Die OECD hält unter anderem fest, dass die Darlehensanalyse die Sicht von Schuldner und Gläubiger und die ihnen realistischerweise je zur Verfügung stehenden alternativen Finanzierungsmöglichkeiten berücksichtigen soll. Die Leitlinien weisen ferner an, eine Evaluation der Kreditrisiken des Schuldners und der Risiken des zu finanzierenden Immobilienprojektes vorzunehmen, wie sie üblicherweise im Rahmen der Gewährung von Darlehen durchgeführt wird.

Die von der Eidgenössischen Steuerverwaltung vorgegebenen Zinssätze tragen diesen spezifischen Risiken auf dem Aktionärsdarlehen nicht ausreichend Rechnung. Die Darlehenszinssätze werden im Rundschreiben vereinfacht festgelegt und lassen die bei den Liegenschaftentypen regelmässig unterschiedlichen Risiken ausser Acht. Solche Zinssätze weichen im Einzelfall oft von einem realistischen Zinssatz ab. Um die steuerliche Abzugsfähigkeit zu sichern, muss deshalb in der Praxis häufig nachgewiesen werden, dass der angewandte höhere Darlehenszins marktmässigen Zinskonditionen entspricht. Dies geschieht typischerweise mittels einer professionellen Transferpreis-Studie. Eine nach den OECD Leitlinien erstellte Transferpreis-Studie ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts für den steuerlichen Nachweis von Zinskonditionen ausreichend.

Der Nachweis des gegenüber den steuerlichen Vorgaben höheren marktmässigen Zinses auf dem Aktionärsdarlehen wird idealerweise auf eine parallele Drittfinanzierung gestützt, zum Beispiel wenn neben dem Aktionär in gleicher oder ähnlicher Risikoposition ein Drittinvestor ein Darlehen mit identischen Konditionen an die Gesellschaft gewährt. Dieser Ansatz wird in der Steuerpraxis regelmässig gewählt. Die Steuerbehörden üben tendenziell Zurückhaltung bei der Verwendung externer Zinsdaten und ziehen es vor, das Aktionärsdarlehen mit parallelen Fremdfinanzierungen der steuerpflichtigen Gesellschaft zu vergleichen. Immerhin ist bei diesem Ansatz wichtig, dass das höhere Kreditrisiko des nachrangigen Aktionärsdarlehens angemessen berücksichtigt wird. Der von der Bank im vorliegenden Beispiel an die Immobiliengesellschaft gewährte Kredit kann nur beschränkt als interner Vergleich herangezogen werden, da er den Liegenschaftenwert nur bis 50 Prozent abdeckt und hypothekarisch gesichert ist. Das Aktionärsdarlehen finanziert dagegen die Immobilie im zweiten Rang ohne hypothekarische Sicherung.

Aktionärsdarlehen werden regelmässig ohne Sicherheiten gewährt. In der Regel wird eine Immobiliengesellschaft ihre Schuldbriefe nur zur Besicherung des Bankkredits im ersten Rang verwenden. Bevor sie die Schuldbriefe zur Besicherung eines Aktionärsdarlehens einsetzt, reserviert sie diese für die Bankfinanzierung von weiteren Immobilieninvestitionen. Anderseits hat der Aktionär über seine Aktien die wirtschaftliche Verfügungsmacht über alle Aktiven der Gesellschaft. Dies verschafft ihm indirekte Sicherheit für seine Darlehensposition, wobei er diese Sicherheit mit allen bestehenden und potenziellen Gläubigern der Gesellschaft teilen muss. Die Aktien an der Immobiliengesellschaft bilden daher nicht dieselbe Sicherheit wie eine Hypothek im zweiten Rang, was sich auf die Zinskonditionen auswirken muss.

Der Vergleich des Aktionärsdarlehens mit einer Mezzanine-Darlehenstransaktion ist daher am zielführendsten. In der jüngeren Vergangenheit sind Schweizer Anbieter von Mezzanine-Darlehen am Markt aktiv geworden, welche unter anderem Immobilienkredite im Bereich eines Finanzierungsgrades von 60 Prozent bis 80 Prozent (oder vereinzelt höher) des Liegenschaftenwertes mit Zinssätzen von etwa fünf bis zehn Prozent anbieten, wobei die Immobilienbewertungen dieser Anbieter üblicherweise höher ausfallen als bei Banken. Somit bestehen heute marktmässige Vergleichsgrössen, welche beim steuerlichen Nachweis des auf Aktionärsdarlehen vereinbarten Zinssatzes wichtige Hilfestellung leisten.

MAXIMALE FREMDFINANZIERUNG

Selbst wenn der Zinssatz auf dem Aktionärsdarlehen marktmässig ist, kann der entsprechende Zins steuerlich nicht abgezogen werden, wenn er auf einem Darlehen bezahlt wird, welches den steuerlich vorgesehenen maximalen Fremdfinanzierungsgrad überschreitet. Die Steuerbehörden nehmen dann an, die Finanzierung sei steuerumgeherisch mittels Darlehen statt mit Eigenkapital erfolgt. Dies ist in einem Kreisschreiben der Eidgenössischen Steuerverwaltung geregelt.

Für Geschäftshäuser wird ein Darlehen des Aktionärs von mehr als 80 Prozent des Marktwertes der Liegenschaft steuerlich nicht akzeptiert, womit der Darlehenszins nur auf dem Teil des Darlehens abgezogen werden kann, welcher den Betrag von 80 Prozent des Liegenschaftenwertes nicht übersteigt. Es gilt dabei der Vorbehalt, dass nachgewiesen werden kann, dass das Aktionärsdarlehen hinsichtlich seines Finanzierungsgrades dem Drittvergleich standhält. Der Blick auf am Markt angebotene Mezzanine-Finanzierungen ist auch hier zentral. Ausserdem sind die Umstände zu beachten, welche zur steuerlich überschiessenden Fremdfinanzierung geführt haben.

ZUM SCHLUSS

Die steuerlichen Schranken von Immobilienfinanzierungen sollen nur dort greifen, wo nicht marktübliche und steuerlich missbräuchliche Darlehen gewährt werden. In der Praxis bestehen hohe Anforderungen an den Nachweis der Marktmässigkeit von Darlehenskonditionen. Die OECD gibt nun detaillierte Leitlinien vor, welche im Rahmen der steuerlichen Überprüfung von Darlehenskonditionen hilfreich sind. Steuerpflichtige sind gut beraten, die Marktmässigkeit der von ihnen auf Aktionärsdarlehen angewandten Zinssätze mit einer OECD-konformen Transferpreis-Studie zu dokumentieren, um die steuerliche Abzugsfähigkeit des Zinsaufwandes zu sichern und nachteilige Steuerfolgen für Darlehensnehmer und Darlehensgeber zu vermeiden.

ZU DEN AUTOREN
Hendrik Blankenstein (li.)
Counsel Transfer Pricing
Dr. Stephan Pfenninger (re.)
Partner Real Estate Taxation

Tax Partner AG
www.taxpartner.ch

TAX PARTNER AG

Tax Partner AG ist spezialisiert auf schweizerisches und internationales Steuerrecht und als führende unabhängige Steuer-Boutique anerkannt. Mit heute rund 50 Steuerexperten berät Tax Partner AG multinationale und nationale Unternehmen sowie Privatpersonen in allen Steuerbereichen.

Taxpartner
Taxand