



# Steuerliche Abschlussplanung der Immobiliengesellschaft: Chancen und Risiken

Sie wollen über eine Kapitalgesellschaft in Immobilien investieren? Eine gute Sache. Die Steuerbelastung in der Immobiliengesellschaft kann durch verschiedene Abzüge optimiert werden. Die Handhabung dieser Abzüge ist relevant für die Rendite des Investments, aber oft Gegenstand von Diskussionen mit den Steuerbehörden.

Die steuerliche Belastung der laufenden Immobilienerträge und Grundstücksgewinne einer Immobiliengesellschaft kann optimiert werden durch Aufwand, welcher den Cashflow konsolidiert gesehen nicht belastet: Abschreibungen, Rückstellungen, gruppeninterner Zinsaufwand und Management Fees von Nahestehenden.

Abschreibungen und Renovationsrückstellungen schieben die laufende Steuerbelastung zwar nur auf – bei einem Verkauf der Liegenschaft werden sie wieder steuerbar eingebracht –, es resultiert aber ein positiver Zinseffekt durch den verzögerten Tax Cash-Out. Ausserdem

können Abschreibungen und Rückstellungen auf einer Liegenschaft den Grundstücksgewinn auf einer anderen Liegenschaft reduzieren, was bei Verkäufen mit Grundstückgewinnsteuer steuereffizient ist. Gleiches gilt für gruppeninterne Schuldzinsen und Management Fees, welche beim Empfänger der tieferen Gewinnsteuer unterliegen.

## **Der Abschreibungssatz sollte die wirtschaftliche Nutzungsdauer der Liegenschaft berücksichtigen.**

Das Steuerrecht lässt Abschreibungen nur begrenzt zu. Gemäss einem Merkblatt der Eidgenössischen Steuerver-

waltung (ESTV) sind im Sinne einer Safe-Harbour-Regel ordentliche Abschreibungen z.B. auf einem Bürogebäude von 4% pro Jahr oder 8% für gewerbliche Bauten und Lagergebäude ohne Nachweis der betrieblichen Notwendigkeit zulässig. Der Nachweis eines höheren Abschreibungsbedarfs im konkreten Einzelfall bleibt vorbehalten.

Die Abschreibungssätze der ESTV wollen in pauschaler Form die Lebensdauer einer Baute unter normalen Verhältnissen abbilden. Da jeder Bau hinsichtlich Ausgestaltung und Bestimmungszweck unterschiedlich ist, kann die Abnutzung bei einem Objekt nutzungsbezogen oder

kommerziell bedingt zu einer von den Normalsätzen abweichenden Lebenserwartung führen. Dann müssen individuell höhere Abschreibungssätze angewendet werden, wobei die steuerpflichtige Immobiliengesellschaft auch hier beweisbelastet ist. Das Thema ist komplex, aber spannend.

### **Bei der Bildung von Renovationsrückstellungen ist Vorsicht geboten.**

In vielen Kantonen kann für Liegenschaften jährlich eine pauschale Rückstellung für Gebäuderenovationen in Höhe von z.B. 1% pro Jahr auf dem Gebäudeversicherungswert gebildet werden, ohne dass effektiver Erneuerungsbedarf nachgewiesen wird oder ein konkretes Renovationsprojekt besteht. Die Kantone sehen typischerweise eine Begrenzung der Gesamthöhe der Rückstellung vor (z.B. 15% des Gebäudeversicherungswertes) oder limitieren diese zeitlich.

Das Bundesgericht hat sich kritisch zu pauschalen Renovationsrückstellungen geäußert. Gerechtfertigt sei die Rückstellungsbildung mit Blick auf konkret anstehende und betragsmässig abschätzbare Investitionen, womit die Öffnung von Rückstellungen über Jahre ohne Verbrauch nicht zulässig wäre. Ob und inwiefern sich die kantonalen Praxen diesbezüglich ändern werden, ist noch nicht absehbar.

### **Das steuerliche Potenzial von Aktionärsdarlehen ist nicht zu unterschätzen.**

Aktionärsdarlehen werden von den Steuerbehörden regelmässig kritisch überprüft. Die Beanstandungen reichen von der steuerlichen Qualifikation als (zinsfreies) Eigenkapital bis hin zur Infragestellung der Marktmässigkeit vereinbarter Zinsen. Sie führen oft zur teilweisen Verweigerung von Zinsaufwand. Die ESTV publiziert jährlich Safe-Harbour-Zinssätze auf Darlehen von Nahestehenden. Diese Richtlinien tragen den spezifischen Risiken von Immobilienfinanzierungen regelmässig ungenügend Rechnung. Die Safe-Harbour-Zinssätze weichen oft vom realistischen Zinssatz ab. Für den steuerlichen Nachweis der

Marktmässigkeit eines höheren Aktionärszinssatzes sind die Anforderungen hoch. Man mag sich aus Praktikabilitätsgründen die Mühen eines solchen Nachweises sparen – aufgrund des Steuereffekts eines höheren Zinssatzes kann sich der Aufwand aber lohnen. Der Nachweis der Marktmässigkeit der Finanzierung



**Dr. Stephan Pfenninger, Partner,  
Real Estate Taxation, Tax Partner AG**



**Marco E. Vitali, Senior Advisor,  
Real Estate Taxation, Tax Partner AG**

kann in der Praxis nur mittels einer professionellen Transferpreisstudie erbracht werden. Im Idealfall wird der Zinssatz auf dem Aktionärsdarlehen mit einer gleichzeitig bestehenden Bankfinanzierung der Immobiliengesellschaft abgestimmt. Die Kreditkonditionen der Bank werden mit denjenigen des Aktionärsdarlehens verglichen. Aufgrund des regelmässig höheren Risikos sollte dann für das Aktionärsdarlehen ein Zinssatz, welcher mindestens gleich hoch ist wie der Bankzins, steuerlich durchsetzbar sein.

### **Das leidige Thema der Management Fees.**

Das Bundesgericht hatte in einem kürzlich veröffentlichten Entscheid zu beurteilen, ob die Fakturierung von Management Fees im Umfang von 1% des Brutto-Immobilienvermögens an eine Immobiliengesellschaft drittpreiskonform ist. Das Bundesgericht hat dies verneint. Konkret ging es um eine Immobiliengesellschaft, welche eine einzige Schweizer Liegenschaft mit im Wesentlichen einem einzigen Mieter hielt. Die Aufgabe des Investmentmanagers beschränkte sich weitestgehend darauf,

Teilfunktionen der Liegenschaftsverwaltung zu übernehmen und den externen Liegenschaftsverwalter zu überwachen, welcher für seine Dienstleistungen eine Entschädigung von 2% bis 6% der Mieterträge erhalten hat. Die wenigen zusätzlichen Aufgaben sah das Bundesgericht nicht als wesentlich an, weshalb

die Entschädigung des Investmentmanagers nicht höher ausfallen könne als das marktübliche Honorar des Liegenschaftsverwalters. Es sei der Gesellschaft nicht gelungen, höhere Aufwendungen zu rechtfertigen.

Dem Entscheid kann entnommen werden, dass über ein Honorar von 2% bis 6% der Mieterträge hinaus ein Honorar für Asset-Management-Dienstleistungen bezahlt werden darf, sofern die tatsächliche Erbringung solcher Dienstleistungen nachgewiesen wird. Die Leistung dieses Nachweises kann schwierig sein, gerade bei einer Liegenschaft mit einem einzigen Mieter und langfristigem Mietverhältnis. Es soll aber nicht verkannt werden, dass auch ein Objekt mit langfristigem Mietvertrag hinsichtlich der Anlagestrategie überwacht und Risiken hinsichtlich z.B. eines Mietersausfalls aufgefangen werden müssen, womit laufend Asset-Management-Dienstleistungen erforderlich sind.

Die obigen Ausführungen zeigen, welche Herausforderungen sich im Rahmen einer effizienten steuerlichen Abschlussplanung ergeben. Es lohnt sich, sich diese Herausforderungen zu stellen.