



Dr. Stephan Pfenninger

## Immobilienfinanzierung und Steuern – kritische Aspekte

Dr. Stephan Pfenninger, Partner Real Estate, Tax Partner AG, Zürich

Eine Immobiliengesellschaft hält als einziges Aktivum eine Liegenschaft mit einem Marktwert von CHF 100 Mio. Die Liegenschaft wird finanziert mit einer Hypothek von CHF 50 Mio. und einem ungesicherten Aktionärsdarlehen von CHF 49.9 Mio. Kann die Immobiliengesellschaft die von ihr an die Bank und den Aktionär bezahlten Schuldzinsen steuerlich vollumfänglich vom Liegenschafteneinkommen abziehen?

Aktionärsdarlehen werden von den Steuerbehörden regelmässig kritisch überprüft. Die Beanstandungen reichen von der steuerlichen Qualifikation von Aktionärsdarlehen als (zinsfreies) Eigenkapital bis hin zur Infragestellung der Marktmässigkeit vereinbarter Zinsen. Das Fehlen von klaren steuerlichen Vorgaben führt oft zu Steuerstreitigkeiten bzw. zur Verweigerung von Zinsaufwand und zu Quellensteuern auf verdeckten Gewinnausschüttungen.

Nach dem Kreisschreiben der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) vom 6. Juni 1997 wird verdecktes Eigenkapital angenommen, wenn bei einer Kapitalgesellschaft das Fremdkapital von nahestehenden Personen 80% des Marktwertes einer Geschäftsliegenschaft übersteigt. Zinsen auf verdecktem Eigenkapital sind steuerlich nicht abzugsfähig. Ergänzend publiziert die ESTV jährlich Rundschreiben mit «Safe harbour»-Zinssätzen auf Gruppendarlehen. Diese Richtlinien tragen den spezifischen Risiken von Immobilienfinanzierungen regelmässig ungenügend Rechnung. Deshalb weichen die «Safe harbour»-Zinssätze oft vom im Einzelfall realistischen Zinssatz ab. Will der Steuerpflichtige von den steuerlichen Richtwerten abweichen, hat er die Marktmässigkeit der vereinbarten Kreditkonditionen nachzuweisen. Die Rund-

schreiben schweigen sich darüber aus, wie dieser Nachweis zu erbringen ist. In der Praxis ist es häufig schwierig, die Steuerbehörden von der Marktmässigkeit von Konditionen ausserhalb des «Safe harbour» zu überzeugen, selbst wenn diese mit einer fundierten Transferpreisstudie untermauert werden.

Die OECD hat nun jüngst detaillierte Leitlinien erlassen, welche die Steuerpflichtigen und die Steuerbehörden in der Überprüfung von Aktionärsdarlehen und den anwendbaren marktmässigen Zinssätzen unterstützen. Die OECD hält u.a. fest, dass die Transaktionsanalyse die Sicht von Schuldner und Gläubiger und die ihnen realistischere je zur Verfügung stehenden Finanzierungsmöglichkeiten berücksichtigen soll.

Steuerpflichtige, welche nicht die «Safe harbour»-Richtlinien anwenden wollen, sind somit gut beraten, ihre Zinssätze mit einer OECD-konformen Transferpreisstudie zu dokumentieren. Bestehende Aktionärsdarlehen sollten kritisch überprüft werden hinsichtlich Bepreisung und Strukturierung sowie dem Bestehen von Steuerrisiken.

### Kontakt

Tax Partner AG  
Dr. Stephan Pfenninger  
Talstrasse 80  
8001 Zürich  
T +41 (0)44 215 77 77

stephan.pfenninger@taxpartner.ch  
www.taxpartner.ch

  
Tax and