Taxpartner
Taxand

Grundsteuerliche Aspekte bei Immobilienentwicklungen

Für eine solide Renditekalkulation sollte die Besteuerung des Entwicklungserfolgs frühzeitig analysiert werden.

DR. STEPHAN PFENNINGER, MARCO E. VITALI

Bevölkerungswachstum und Baulandknappheit machen eine Verdichtung nicht nur in urbanen Regionen unumgänglich. Statt Bauen auf der grünen Wiese sind clevere Entwicklungen bestehender Liegenschaften zunehmend gefragt. Dabei sind grundsteuerliche Aspekte in die Renditekalkulation einzubeziehen. Die Grundstückgewinnsteuerbelastung ist gerade in den Urbanregionen Zürich, Bern und Basel bei kurzer Haltedauer mit etwa 60% sehr hoch. Der steuerbare Grundstückgewinn entspricht der Differenz zwischen Verkaufspreis und Anlagekosten. Anrechenbar sind Aufwendungen für Substanzvermehrungen wie Ein- oder Aufzonung, Ablösung von Lasten (z.B. Höhenbeschränkungen) oder Erwerb von Rechten (z. B. Näherbaurecht). Ebenso werden die Kosten für die Projektentwicklung und die Bauten berücksichtigt, wozu auch die Abbruchkosten gehören. Dabei stellen sich oft knifflige Abgrenzungsfragen zu den nicht anrechenbaren, bloss der Werterhaltung dienenden Renovationsarbeiten. Letztere können bei der Grundstückgewinnsteuer nur geltend gemacht werden, sofern der Verkäufer steuerlich als Liegenschaftenhändler qualifiziert.



Neubauten auf der grünen Wiese sind rar. ADOBE STOCK

Bedeutend ist auch die Anrechnung von Entwicklungshonoraren, insbesondere wenn die Leistungen durch eine nahestehende Gesellschaft erbracht werden. Der Entwicklungserfolg ist grundsätzlich nicht Grundstückgewinn, sondern unterliegt beim Entwickler der tieferen Gewinnsteuer. Die Praxis stellt hohe Anforderungen an den Nachweis der Marktmässigkeit. Dieser ist anhand von Referenzzahlen aus dem Markt zu etablieren. Der Grundstückgewinn müsste sich anderseits leicht vom Entwicklungsgewinn abgrenzen lassen, da ersterer grundsätzlich auf den rein konjunkturell bedingten Landwertzuwachs beschränkt ist.

Substanzverschlechterungen kürzen die grundsteuerlichen Anlagekosten, wodurch sich der steuerbare Grundstückgewinn erhöht. Beim Rückbau und Neubau können bei einem Verkauf zwar die Neubaukosten geltend gemacht werden, nicht jedoch die Anschaffungskosten der abgerissenen Baute. Dies kann bei Immobilienentwicklungen zu einer einschneidenden Erhöhung der Steuerbelastung führen.

Das Thema der grundsteuerlichen Anlagekosten ist vielschichtig, aber gerade bei Entwicklungsprojekten aufgrund der hohen Steuerbelastung wichtig. Dies sollte deshalb für eine solide Renditekalkulation frühzeitig analysiert werden.

Dr. Stephan Pfenninger ist Partner bei Tax Partner AG. Marco E. Vitali ist Counsel bei Tax Partner AG.

Erschienen in: NZZ-Verlagsbeilage Real Estate Days, 2. November 2024