

# IMMOBILIEN BESTEUERUNG

Informationen zur Besteuerung von Immobilien -  
Immobiliensteuern in der Schweiz

[www.immobilien-besteuerung.ch](http://www.immobilien-besteuerung.ch)

Autoren:

BÜRGI NÄGELI RECHTSANWÄLTE

[www.bnlawyers.ch](http://www.bnlawyers.ch)

Verlag:

LAWMEDIA AG

[www.lawmedia.ch](http://www.lawmedia.ch)

Zürich

Copyright © 2016 LawMedia AG

# INHALTSVERZEICHNIS

- Einleitung: Immobilien versteuern in der Schweiz
- Gesetzliche Grundlagen
- Steuerarten
- Kauf / Erwerb von Immobilien
  - Objekt-Arten
  - Rechtsträger
  - Erwerbsformen
  - Erwerbsarten
  - Erwerbsfinanzierung
  - Einkommenssteuerplanung
  - Grundsteuer-Planung
  - Erwerb von Bauland (asset deal)
  - Erwerb von Bestandsobjekten und Ferienimmobilien
  - Erwerb einer Immobilien-Gesellschaft (share deal)
  - Notariatsgebühren
  - Grundbuchgebühren
  - Handänderungssteuer
  - Grundstückgewinnsteuer
  - Mehrwertsteuer (MWST)
- Bau von Immobilien
  - Baufinanzierung
  - Werkvertragsleistungen
  - Eigenleistungen
- Finanzierung von Immobilien
  - Bauland-Finanzierung
  - Baukredit-Finanzierung
- Nutzung von Immobilien
  - Eigennutzung / Eigenmietwert
  - Fremdnutzung
    - Vermietung und Verpachtung
    - Prekaristische Gestattung und Leasing
    - Nutzniessung und Wohnrecht
    - Baurechtszins und Bodenausbeutung
    - Entschädigung für Rechtseinräumung (Kaufs-, Vorkaufs- und Rückkaufsrecht)
    - Entschädigung für nicht ausgeübtes Recht

- Abzüge
  - Abzüge-Steuerplanung
  - Pauschalabzug
  - Effektivabzug
  - Unterhaltskosten
  - Verwaltungs- und Vermietungskosten
  - Baurechtszinsen
  - Baukreditzinsen
  - Hypothekarzinsen (Schuldzinsen)
  - Kosten bei Nutzniessung / Wohnrecht
  - Immobilie im Privat- oder Geschäftsvermögen / Abzüge
  - StWE-Erneuerungsfonds
  - Eigenleistungen
  - Energetische Aufwendungen
  - Denkmalpflege-Aufwendungen
- Vermögenssteuer
- Mehrwertsteuer (MWST)
- Liegenschaftensteuer
- Steuerausscheidung
- Verkauf von Immobilien
  - Notariatsgebühren
  - Grundbuchgebühren
  - Handänderungssteuer
  - Grundstückgewinnsteuer
    - Monistisches oder dualistisches Steuersystem?
    - Geschäftsimmobilien / Privatimmobilie
    - Management-Immobilien
    - Gewerbsmässiger Liegenschaftenhandel
    - Zivil-rechtliche Veräusserung
    - Wirtschaftliche Handänderung
    - Steuersystematische Realisation
- Vorfälligkeitsentschädigung
- Mehrwertsteuer (MWST)
- Immobilien-Gesellschaften
  - Bewertungen
  - Refinanzierung
  - Steuerfolgen
  - Latente Steuern

- Verkauf Mehrheitsbeteiligung
- Verkauf Minderheitsbeteiligung
- Kaufpreisfestlegung
- Juristische Person als Verkäuferin
- Ausländer als Verkäufer
- Schenkung und Erbgang
- Schenkung / Vererbung von Immobilien
  - Schenkung
  - Erbvorbezug
  - Erbfolge und Erbteilung
- Checklisten und Übersichten
  - Gesellschafts- und Immobiliendaten
  - Nutzungsänderung / Vorsteuerkorrektur
  - Systeme für Erfassung von Grundstücksgewinnen in den Kantonen
  - MWST-Vertragsklauseln im Grundstückskaufvertrag
  - Abzugsfähige Unterhaltskosten
  - Abzugsfähige Verwaltungskosten
  - Gewinnungskosten bei Stockwerkeigentum (StWE)
  - Abschreibungssätze bei betrieblich genutzten Liegenschaften
  - Abschreibungen auf Land
  - Checkliste für Immobilienverkäufer
  - Wie private Hauseigentümer Steuern sparen
- Kreisschreiben
- Impressum
- Disclaimer

# EINLEITUNG: IMMOBILIEN VERSTEUERN IN DER SCHWEIZ

Die Immobilie trifft in allen Stadien eine Steuerpflicht, nämlich

- beim Kauf bzw. Erwerb der Immobilie
- beim Bau der Immobilie
- bei der Finanzierung der Immobilie
- bei der Nutzung bzw. beim Betrieb der Immobilie
- beim Verkauf bzw. Veräusserung der Immobilie.

Immobilien und Bauten sind während ihres ganzen Lebenszyklus zu versteuern!

## Begriff: Immobilienbesteuerung

Die Immobilienbesteuerung ist die Deklaration und Steuerzahlung bezüglich Immobilien als Assets wie andere, aber doch mit einigen Besonderheiten.

Synonyme:

- Immobilien-Besteuerung
- Immobilien-Steuern
- Steuern auf Immobilien
- Verkehrssteuern bei Immobilien-Handänderungen

## Abgrenzung zu anderen Steuerarten

Sachlogisch kann es nur Abgrenzungen zu anderen Vermögensgegenständen geben. Zum Beispiel unterschiedlich zu Wertpapieren oder zu sonstigen Guthaben behandelt werden Immobilien in folgender Hinsicht:

- Eigenmietwert-Besteuerung bei selbst bewohnten Immobilien (Zurechnung des Mietwertes zum Einkommen, mit entsprechend höherer Steuerbelastung)
- Handänderungssteuer
- Grundstückgewinnsteuer

## Liegenschaftensteuer

Als Objektsteuer ist sie ein Entgelt für eine im Privatrecht begründete Sonderbeanspruchung des Gemeindeterritoriums; sie ist daher bei den Subjektsteuern oben nicht angeführt. Sie wird in weniger als der Hälfte der Kantone erhoben.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Direkte Bundessteuer (DBG)
- Einkommens- und Vermögenssteuern am Belegenheitsort
- Gewinn- und Kapitalsteuer am Sitz der Immobiliengesellschaft
- Liegenschaftssteuer
  - in Kantonen wo diese noch erhoben wird
  - im Kanton Graubünden ist diese kommunal unterschiedlich hoch
- Erbschafts- und Schenkungssteuern der einzelnen Kantone
- Immobilien-Quellenbesteuerung
  - zB nicht selbst bewohnte, ausserkantonale Liegenschaften
  - zB Immobilien eines Eigentümers im Ausland
- Grundsteuern der einzelnen Kantone
  - Handänderungssteuer, wo diese noch erhoben werden
  - Grundstückgewinnsteuer (Kantone mit monistischer Besteuerung/Zürcher-System)
  - Mehrwertsteuer (MWST)
- AHV/EV/IE/FAK (AHVG)
- Steuerharmonisierungsgesetz (StHG)
- Doppelbesteuerungsabkommen (DBA)



# STEUERARTEN

Folgende Steuern sind immobilien-relevant:

Allgemeine Steuer vom Einkommen (Ertrag) und Vermögen (Kapital)

- Besteuerung natürlicher Personen
- Besteuerung Selbständigerwerbender
- Unternehmenssteuern

Spezialsteuern

- Verrechnungssteuer
- Liegenschaftensteuer
- Grundstückgewinnsteuer

Verkehrs-, Besitz- und Aufwandsteuern

- Mehrwertsteuer (MWST)
- Stempelsteuer
- Emissionsstempel
- Umsatzstempel
- Stempel auf Versicherungsprämien
- Erbschafts- und Schenkungssteuern
- Handänderungssteuer

Besteuerungskriterien

- Steuerhoheit
- Steuerobjekt
- Steuersubjekt
- Steuerentrichtung
- Steuersätze

## KAUF / ERWERB VON IMMOBILIEN

Beim Kauf / Erwerb von Immobilien sind folgende Steuer-Aspekte von Belang:

- Objekt-Arten
- Rechtsträger
- Erwerbsformen
- Erwerbsarten
- Erwerbsfinanzierung
- Einkommenssteuerplanung
- Grundsteuer-Planung
- Erwerb von Bauland (asset deal)
- Erwerb von Bestandesobjekten und Ferienimmobilien (asset deal)
- Erwerb einer Immobilien-Gesellschaft (share deal)
- Notariatsgebühren
- Grundbuchgebühren
- Handänderungssteuer
- Grundstückgewinnsteuer
- Mehrwertsteuer (MWST)

## OBJEKT-ARTEN

Zunächst ist eine Auslegeordnung der Immobilienarten und –nutzungen zu machen, damit anschliessend steuerlich subsumiert werden kann:

- **Baulandgrundstücke**
- **Baurechte**
  - Baurechtsgrundstücke
  - Baurechtsbelastete Liegenschaften
- **Wohnimmobilien**
  - Einfamilienhäuser
  - Doppel Einfamilienhäuser
  - Terrassenhäuser
  - Stockwerkeigentum
  - Tourismusimmobilien
  - Chalet-Immobilien
  - Rusticos
  - Zweitwohnungen
  - Mehrfamilienhäuser
  - Denkmalimmobilien
- **Geschäftsimmobilien**
  - Büroimmobilien
  - Handelsimmobilien
  - Gewerbeimmobilien
  - Unternehmensimmobilien
  - Industriebrachen
- **Managementimmobilien / Betreiberimmobilien**
  - Hotelimmobilien
  - Gastronomieimmobilien
  - Boarding-Houses
  - Serviced Apartment
  - Corporate housing
  - Freizeitimmobilien
  - Pflegeimmobilien
  - Spitalimmobilien
  - Industrieimmobilien
  - Industrieareale
  - Logistikimmobilien
  - Handelsimmobilien

- Baumarktimmobilien
- Factory outlet center
- Shopping-Centers
- Parkhäuser
- Tankstellenimmobilien
- Hochhäuser
- Sportstadien
- Kirchenimmobilien
- Öffentliche Anlagen

## RECHTSTRÄGER

Der Erwerber hat die Möglichkeit als Rechtsträger des Grundeigentums folgende Rechtspersonen zu verwenden:

- Natürliche Person
- Juristische Person
  - Aktiengesellschaft (AG)
  - Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)
- Kapitalanlagegesellschaft nach dem Kapitalanlagegesetz
  - Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen (KkK)
  - Investmentgesellschaft mit festem Kapital (SICAF)
  - Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV)
- Ausländischer Rechtsträger

# ERWERBSFORMEN

## Direkter Immobilienerwerb

Der direkte Immobilienerwerb kann als Alleineigentum oder bei mehreren Erwerbern in einer der Formen des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgen:

- Alleineigentum
- Gemeinschaftliches Eigentum
- Miteigentum
- Gewöhnliches Miteigentum (ME)
- Stockwerkeigentum (StWE)
- Gesamteigentum
- Gütergemeinschaft
- einfache Gesellschaft
- Kollektivgesellschaft (KLG)
- Kommanditgesellschaft (KMG)
- etc.

## Indirekter Immobilienerwerb

Der indirekte Immobilienerwerb erfolgt über den Beteiligungserwerb an Rechtsträgern mit eigener Rechtspersönlichkeit (siehe nachfolgende Tabelle). Für private Immobilieninvestoren kann der private Immobilienfonds ein steuerlich interessantes Instrument für das Halten von Immobilien sein (siehe unten » Special „Private Immobilienfonds“).

## Rechtsträger-Typen / Gesellschaftstypen

- Immobilien-Gesellschaft
- Immobilien-Aktiengesellschaft
- Immobilien-Fonds
- Immobilien-Anlagestiftung
- Wohnbau-Genossenschaft

## Special „Private Immobilienfonds“

Für vermögende private Investoren kann das Halten des Immobilienportefeuilles in Form eines Immobilienfonds organisatorisch und steuerlich zweckmässig sein.

Im Verhältnis zur Direktinvestition in Immobilien sind die Gewinnsteuern von Bund und den Kantonen, die eine solche Privilegierung kennen, um ca. 50 % niedriger.

### Besteuerung Stufe Fonds

Die Gewinnsteuer auf Stufe des Fonds ist bei Bund und einigen Kantonen gegenüber der Steuerlast von Kapitalgesellschaften um die Hälfte reduziert.

### Besteuerung Stufe Anteilsinhaber

Beim Fondsanteilsinhaber werden die Anteilerträge insoweit besteuert, als die Gesamterträge des Anlagefonds jene aus seinen Immobilienerträgen übersteigen. Damit werden beim reinen Immobilienfonds

- die Immobilienerträge nur auf Stufe Fonds besteuert;
- nur die Erträge mit einer Einkommenssteuer belastet;
- seitens des Anteilsinhabers keine diesbezüglichen Gewinnsteuern erhoben.

### Reduzierte Steuerbelastung Anteilsinhaber

Im Verhältnis zur privaten Direktinvestition in Immobilien kann hier die Steuerbelastung je nach Kanton bis auf wenige Prozent gesenkt werden. – Der Immobilien-Anlagefonds ist ein interessantes Instrument für vermögende Privatpersonen um ihre in diesem Bereich die Steuerbelastung zu senken.

### Hohe Anforderung an die Errichtung eines Immobilienfonds

Die Errichtung eines Immobilienfonds fordert die Berater in folgenden Segmenten:

- Regulatorien
- Vertragsrecht
- Aufsicht
- Steuern

# ERWERBSARTEN

## Direkter Immobilienerwerb

Der rechtsgeschäftliche Immobilienerwerb (sog. asset deal) erfolgt:

- **Singularsukzession**
  - Grundstückkaufvertrag
  - Schenkungsvertrag
  - Tauschvertrag
  - Erbvertrag und/oder Testament
- **Universalsukzession**
  - Erbgang
  - Vermögensübertragung nach Fusionsgesetz.

## Indirekter Immobilienerwerb

Der mittelbare Immobilienerwerb durch Kauf des Rechtsträgers (sog. share deal):

- Singularsukzession
- Unternehmenskauf (M&A)
- Universalsukzession
- Unternehmensfusion
- Unternehmensspaltung
- etc.

## Übertragung eines Immobilienportefeuilles

- Immobilienpaket

## Direkter Immobilienerwerb

- Vermögensübertragung

## Indirekter Immobilienerwerb

- Unternehmenskauf
- Umstrukturierung von Unternehmen



# ERWERBSFINANZIERUNG

Die Erwerbsfinanzierung orientiert sich an den Eigenmitteln und an der Finanzierungsbereitschaft des Bankinstituts resp. des Darleihers aus dem Bekanntenkreis.

## Steuroptimale Hypothekenhöhe

Es gilt die nicht wissenschaftliche genaue Faustregel:

Die Hypothek wird so hoch festgelegt, dass die Hypothekarzinsen den steuerlich zu erwartenden Eigenmietwert der Immobilie ausmachen.

## Hypotheken-Kreditaufnahme und immobilienfremde Verwendung

Oft empfehlen Banken Käufern bzw. Hypothekarschuldnern mit hoher Grenzsteuerbelastung eine zusätzliche, nicht immobilien-bezogene Kreditaufnahme (Schulden [weniger Vermögenssteuer] / Schuldzinsen / Schuldzinsabzug [Reduktion des steuerbaren Einkommens]) zur Verwendung als Kapitalanlage in Wertpapieren

Ziel: Bildung einkommenssteuerfreier Kapitalgewinne

ACHTUNG:

- Beschränkung des Schuldzinsabzugs in einzelnen Kantonen
- Risiko der Einstufung als sog. gewerbmässiger Wertpapierhändler
  - Abgrenzung private + geschäftliche Schuldzinsen

## Wohnimmobilien

Selbst bewohnte Wohnliegenschaften können auch mittels Vorsorgeguthaben finanziert werden:

- 2. Säule-Finanzierung
- Säule 3a-Finanzierung

### 2. Säule-Finanzierung

Bereits vor Erreichen können Mittel der beruflichen Vorsorge (2. Säule / BVG) für die Finanzierung selbst bewohnten Grundeigentums genutzt werden.

### Bezugsvoraussetzungen:

Die Vorsorgegelder dürfen für folgende Eigenbedarfsfälle eingesetzt werden:

- Erwerb, Bau, Renovation oder Erweiterung von Wohneigentum
- Hypotheken-Amortisation
- Beteiligung an Wohneigentum wie Kauf von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft oder von Aktien einer Mieter-Aktiengesellschaft.

Nicht unter den Eigenbedarf fallen:

- Ferienwohnungen
- Fahrnisbauten

Die Verordnung über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge vom 03.10.1994 (WEFV) regelt

- Bezugshöhe und Mindestbezug
- Verpfändungsumfang
- Kürzung des künftigen Leistungsanspruchs (nur Bezug, nicht aber Verpfändung)
- Zulässige Formen des Gesamteigentums (i.w.S.)

### Steuerliche Auswirkungen:

- Vorbezug: Es gelangt das vorbezogene Kapital zur Besteuerung
- Verpfändung: Keine Steuerfolgen, ausser bei späterer Pfandverwertung
- Ehescheidung: Häufige Teilung, im Rahmen der Regelung der Scheidungsfolgen
- Todesfall: vorab güterrechtliche Zuordnung (Eigengut/Errungenschaft), nachher mittelbar durch die Regelung der Erbfolge (Gesetz / Testament / Erbvertrag)

### Säule 3a-Finanzierung

Auch bei der gebundenen Selbstvorsorge (Säule 3a) ist ein Vorbezug für den Erwerb, die Renovation oder Hypotheken-Amortisation selbst bewohnter Immobilien zulässig.

### Bezugsvoraussetzungen:

Weitgehend ähnlich wie die Bezugsvoraussetzungen bei der 2. Säule-Finanzierung.

### Steuerliche Auswirkungen:

Abhängig von Bezugsumfang und Bezugszeitpunkt  
Beurteilung im konkreten Einzelfall notwendig.

### Finanzierung, unter Privatversicherung

Angesichts der Verpflichtungen, die Immobilienerwerber eingehen, wird üblicherweise eine Risikoprüfung in Bezug auf Invalidität und Tod vorgenommen und Vorsorgelücken abgesichert durch:

- Todesfall-Risikoversicherungen
- Todesfall-Sparversicherungen

Denkbar sind auch steuerbelastungs-relevant fremdfinanzierte Kapitalversicherungen.

Die Ausbalancierung von Prämienaufwand (einkommensgeneriert oder fremdfinanziert, zL der Liegenschaft), Steuerbelastung und Vorsorgenutzen kann nur im konkreten Einzelfall erfolgen.

Gleichzeitig lassen sich Privatversicherungen auch zur Planung und Steuerung der Vermögensnachfolge einsetzen.

## Geschäftsimmobilien / Spezialimmobilien

Die Banken haben verschiedenste Finanzierungsprodukte, deren Wiedergabe den Gegenstand dieser Website sprengen würde.

### Aufforderungen zur Offertstellung

Vergleichen ist angesagt. Verlangen Sie von mehreren Banken Finanzierungs-offerten. Dann sind Sie auch in der Lage, deren Bedingungen und Leistungen zu vergleichen und mit Ihren Präferenzen abzugleichen:

- **Bedingungen der Bank an die zu finanzierende Immobilie**
  - Lage
  - Anlagekostenrechnung
  - Vorvermietung (Prozentsatz)
  - Bruttorendite des Objektes
- **Finanzierungsangebot (Leistungen)**
  - Kredithöhe
  - Kreditzins / Marge
  - Amortisation

Verlangen Sie anstelle eines Baukredites feste Vorschüsse!

### Gesuch und Dokumentierung

Wichtig ist die gute Vorbereitung und Dokumentierung des Kreditgesuches; je mehr die Bank nachfragen muss oder je länger die Verzögerung zur Nachbereitung bestimmter Daten oder Informationen, je eher gerät das Finanzierungsvorhaben ins Stocken und die Banken verlieren ihr Interesse.

# EINKOMMENSSTEUERPLANUNG

Die **RENDITE DER KAPITALANLAGE** wird geprägt durch:

- **ERWERBS-RECHTSTRÄGER**
  - Erwerb durch eine natürliche Person oder Personengesellschaft
    - Privater Immobilienfonds (Special)
  - Erwerb mit einer Kapitalgesellschaft (asset deal)
    - Kauf über eine ausländische Gesellschaft mit Sitz in einem steuer-günstigeren Land als der Schweiz, welches mit der Schweiz ein DBA unterhält und dort die Besteuerung der Veräusserung von Mehrheitsbeteiligungen als bewegliches Vermögen vorsieht
    - VERKAUF/Immobilien-Gesellschaften/Verkauf Mehrheitsbeteiligung/internationales Verhältnis
      - Erwerb einer Kapitalgesellschaft (share deal)
- **HÖHE DER FREMDFINANZIERUNG (steueroptimale Hypothekenhöhe)**
- **STEUERLICHE ZUORDNUNG (Geschäftsvermögen oder Privatvermögen)**
- **MWST-GESTALTUNG BEIM ERWRB ODER FÜR DANACH**
  - Kauf Management- oder Betreiberimmobilie
    - Grundstückgewinnsteuer beim Verkauf: Management-Immobilien
  - Kauf in Optierung
    - Mehrwertsteuer (MWST) beim Verkauf: Optierung auf den Verkauf hin
  - Optierungsmöglichkeit nach Kauf
    - Mehrwertsteuer (MWST) beim Kauf: Korrekte MWST-Optierung bei den Mieten
- **OBJEKTWahl IN BEZUG AUF BAUZUSTAND BZW. UNTERHALTSNACHHOLBEDARF**
  - Für Immobilien mit Unterhaltsnachholbedarf sind die Instandstellungskosten ab Erwerb bei der Direkten Bundessteuer und den Kantonssteuern vom Einkommen abzugsfähig (zur Praxisänderung vgl. die Box)
  - Idee vieler steuersparender Privat-Erwerber unterhaltsvernachlässigter Immobilien einerseits zu Lasten des Einkommens zu renovieren und andererseits für den Weiterverkauf die anrechenbaren Anlagekosten zu erhöhen (Reduktion der Grundstückgewinnsteuer).

## Aufhebung der Dumont-Praxis / Praxisänderung

- **Die Dumont-Praxis besagt, dass Instandstellungskosten einer vernachlässigten Liegenschaft in den ersten fünf Jahren nach Erwerb nicht zum Abzug berechtigen.**
  - Die Rechtsprechung erfolgte angesichts findiger Steuerpflichtiger, die zu Lasten des steuerbaren Einkommens unterhalts-vernachlässigte Liegenschaften kauften, durch Renovationen, deren Kosten sie dem steuerbaren Einkommen belasteten, wertvermehrten und später steuer günstiger verkauften (tiefste Prozeptionsstufe zB Kanton ZH: 20 %), um so die Steuerbelastung zu drücken.
  - Mit der „Dumont-Praxis“ wurden anschaffungsnahe Aufwendungen für vernachlässigten Unterhalt nicht zum Abzug zugelassen.
  - Als ordentlich unterhalten galten Liegenschaften grundsätzlich dann, wenn die einzelnen Bauteile und Materialien innerhalb ihrer vorhersehbaren Nutzungsdauer ersetzt wurden.
- **Die steuerharmonisierungs-motivierte Aufhebung dieser Praxis erfolgte bzw. erfolgt kantonal zu unterschiedlichen Zeitpunkten (2010 – 2012).**
- Folgen:
  - Kosten des Liegenschaftunterhalts, insbesondere Instandstellungskosten, können künftig auch bei Altbauten sofort ab dem Erwerb von den Steuern abgezogen werden.
  - Bei den Steuern dürfen indes nur werterhaltende, nicht aber wertvermehrnde Investitionen abgezogen werden.

# GRUNDSTEUER-PLANUNG

Die Höhe der Grundsteuern beeinflusst die Anlagerendite merklich. Besonders betroffen sind kurze Haltedauern.

Der Käufer sollte eine Steuerplanung vornehmen, und zwar in Bezug auf

## 1. Standort-Kanton und sein Steuersystem

- Monistisches System („Zürcher-System“)
- Immobilien im Geschäftsvermögen
- Grundstückgewinnsteuer (Sondersteuer) schliesst Verlustverrechnung aus (Verlustverrechnung beschränkt auf Einkommenssteuer [natürliche Person] oder Gewinnsteuer [juristische Person])
- Wirtschaftliche Handänderung [Share deal]
- für latente Steuern, die teilweise dem Aktienverkäufer überwältzt werden können, bei langer Besitzesdauer besser als dualistisches System
- Dualistisches System („St. Galler-System“)
- Immobilien im Geschäftsvermögen
- Steuersystem bezieht Anlagekosten, Betrieb und Verkaufserlös in die Gesamt Gewinn- und Verlustberechnung mit ein, wie andere assets; Verlustverrechnung so möglich

## 2. Objektauswahl

- steuerbefreite Managementimmobilien (Eigennutzung, sog. Betriebsliegenschaft)
- Kapitalanlageimmobilien (bei monistischem System » Sondersteuer auf Verkaufsgewinn)
- Betreiberimmobilie (idR nur ein Nutzer)
- Andere Objekte (mit einer Vielzahl von Nutzern)

## 3. Mutmassliche Haltedauer

## 4. Steuerstatus allgemein

- Natürliche Personen: Privatperson oder Selbständigerwerbender?
- Juristische Personen: siehe Ziff. 1a oder 1b
- Sofern und soweit gemäss kantonalen Besteuerungsgrundlagen sinnvoll: Akkreditierung als gewerbmässiger Immobilienhändler (zB BE)

## 5. Immobilienbezogenen Steuerstatus

- Voraussetzungen für gewerblichen Immobilienhändler erfüllt
- Voraussetzungen für gewerblichen Immobilienhändler nicht erfüllt

## 6. Die Möglichkeit zur Zwischenschaltung einer ausländischen Gesellschaft

- – etwa in einem DBA-Staat bzw. einem Staat mit vorteilhaftem Abkommensnetzwerk zur Optimierung der steuerlichen Belastung

Die Kunst besteht darin, eine steuerlich geeignete Auswahl aus den 6 Aspekten zu finden.



## ERWERB VON BAULAND (ASSET DEAL)

Besonders zu beachten ist die sog. Zusammenrechnungspraxis und die Erschliessungspfandrechte.

### Zusammenrechnungspraxis von Land und Projekt

Es ist abzuklären, ob Land und Projekt der Grundstückgewinnsteuer unterworfen werden (sog. Zusammenrechnungspraxis).

Die Zusammenrechnungspraxis ist üblich in folgenden Erwerbs-Fällen:

- Kauf von Bauland mit Abschluss eines Werkvertrages für die Baute (GU- oder TU-Vertrag)
- Kauf von Immobilien mit schlüsselfertigen Gebäuden
- Stockwerkeigentum

### Gesetzliche Erschliessungs-Pfandrechte

Der Käufer hat sich zu vergewissern, ob der Verkäufer die Erschliessungsbeiträge bezahlt hat, kann doch sonst je nach Kanton ein gesetzliches Pfandrecht drohen, welches dann von ihm zur Vermeidung einer Grundpfandverwertung abzulösen ist und die Gefahr besteht, dass mangels Abrede unklar ist, ob er vom Verkäufer die Schadloshaltung verlangen kann oder nicht.

Grundeigentümerbeiträge (sog. Perimeterbeiträge) können ausstehend sein für:

- Zonenpläne
- Quartierplanverfahren
- Gestaltungspläne.

# ERWERB VON BESTANDSOBJEKTEN UND FERIENIMMOBILIEN

## Bestandesobjekt-Erwerb (asset deal)

Es gilt bei speziellen Hintergründen bzw. Nutzungen Haftungsrisiken und Steuerimplikationen abzuklären:

- Altlasten bzw. belasteter Standort
- Denkmalimmobilien

## Erwerb Ferienhäuser / Ferienwohnungen (asset deal)

Folgende Parameter sind abzuklären

- Pauschalbesteuerungsmöglichkeit
- Nationale und internationale Steuerauscheidung
- Ferner
  - Veräusserungs- und Erwerbsbeschränkungen aufgrund der lokalen Bauordnung (zur Vermeidung sog. „kalter Betten“)
  - Lex F.-Kontingent (Ferienkantone)

# ERWERB EINER IMMOBILIEN-GESELLSCHAFT (SHARE DEAL)

## Erwerb mit einer Kapitalgesellschaft (asset deal)

Für die Käuferschaft stellt sich regelmässig die Frage, ob sie die Immobilie auf eine natürliche oder juristische Person erwerben soll.

Motive pro Kapitalgesellschaft sind:

- Anonymität
- Erhöhte Flexibilität
- ev. reduzierte Steuerbelastung

## Erwerb einer Immobilien-Gesellschaft (share deal)

Der Aktienkauf einer Immobilien-Gesellschaft verlangt:

- eine umfassende Due Diligence (zu Aktien und Immobilie)
- eine Analyse der auf der Immobilie lastenden latenten Steuern

### Latente Steuern

- Analyse
  - ein MUST, im Rahmen der tax due diligence
- Anlagehorizont
  - Erwerb für kurz andauernde Nutzung
    - Die Steuerfolgen schlagen kurzfristig auf die Gewinn- und Verlust-Rechnung durch
  - Erwerb für lange andauernde Nutzung
    - verzögerte Besteuerung
- Immobilie in Kanton mit monistischem System (zB Zürich)
  - Besteuerung aufgrund der Besitzesdauer merklich reduzierten Satz
  - Kaufsverhandlungen / Käuferziel
    - Überwälzung der latenten Steuern durch Aktienkaufpreis-Reduktion auf den Verkäufer
    - Lehre spricht bei Überwälzung von „Gratisfinanzierung durch Fiskus“.

## Ausländererwerb

Die Restriktionen des BG über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) sind für den direkten oder indirekten Immobilienerwerb identisch (vgl. BewG 6).

# NOTARIATSGEBÜHREN

## Gebührenhoheit

- Standort-Kanton
- Notariat oder Berufsnotar

## Gebührenobjekt

- Rechtsgeschäft (Erwerbsgeschäft, zB Kaufvertrag)

## Gebührensujet

- Verkäufer und Käufer

## Gebührenentrichtung

- nach Zustandekommen des Kaufgeschäftes
- Verkäufer und Käufer gemeinsam unter solidarischer Haftbarkeit
- idR je zur Hälfte (Verhandlungs- und Vereinbarungs-Sache)
- nicht zustande gekommenes Rechtsgeschäft: Es ist je nach Erledigungsstand oft ebenfalls eine Gebühr geschuldet

## Gebührensätze

- Bemessungsgrundlage: Kaufpreis + ev. weitere Gegenleistungen
- Gebührensatz gemäss massgebendem Erlass

# GRUNDBUCHGEBÜHREN

## Gebührenhoheit

- Standort-Kanton
- Grundbuchamt

## Gebührenobjekt

- Grundbucheintrag des Rechtsgeschäfts (Erwerbsgeschäft, zB Kauf)

## Gebührensujet

- Verkäufer und Käufer

## Gebührenentrichtung

- Verkäufer und Käufer gemeinsam unter solidarischer Haftbarkeit
- idR je zur Hälfte (Verhandlungs- und Vereinbarungs-Sache)

## Gebührensätze

- Bemessungsgrundlage: Kaufpreis + ev. weitere Gegenleistungen
- Gebührensatz gemäss massgebendem Erlass

# HANDÄNDERUNGSSTEUER

## Steuerhoheit

- nur in Kantonen, wo die Handänderungssteuer noch erhoben wird
- nach kantonalem Recht, idR die Gemeinde

## Steuerobjekt

- Handänderung

## Steuersubjekt

- Verkäufer und Käufer, unter solidarischer Haftbarkeit

## Steuerentrichtung

- nach Anmeldung der Handänderung ins Grundbuch
- idR je zur Hälfte (Verhandlungs- und Vereinbarungs-Sache)

## Steuersätze

- Bemessungsgrundlage: Kaufpreis + ev. weitere Gegenleistungen
- Steuersatz gemäss massgebendem Erlass

# MEHRWERTSTEUER (MWST)

## Allgemeines

Beim Kauf eines Neubau-Objektes wird regelmässig – verdeckt oder offen – ein erheblicher Betrag für MWST mitbezahlt. Die Auseinandersetzung mit Thema MWST lohnt sich für alle Grundeigentümer, die sich mit dem Bau, der Renovation und dem Unterhalt eines Gebäudes befassen müssen.

## Selbstgenutzte Wohnimmobilien

Für den Käufer selbst bewohnter Immobilien dürfte der MWST-pflichtige Immobilien-Erwerb kein Thema sein, da er weder eine MWST-Optierung vornehmen, noch Vorsteuern geltend machen kann.

Die Nichterwähnung des MWST-Themas im Grundstück-Kaufvertrag verhindert eine MWST-Geltendmachung des Verkäufers.

## Immobilien-produzierende Branche

Am Beispiel einer schlüsselfertigen Wohnung, erstellt durch einen General- oder Totalunternehmer, kann die Verteuerung am Besten festgestellt werden:

- Im Grundstückkauf- und Werkvertrag mit Privatkäufern wird die MWST nicht ausgewiesen.
- Der nicht MWST-pflichtige Käufer kann die mittelbar bezahlten MWST mangels Vorsteuerberechtigung nicht zurückfordern
- Die MWST verbleibt beim Fiskus!

## Geschäftsimmobilien

MWST-pflichtige Käufer wie Selbständigerwerbende (Einzelunternehmer, Angehörige akademischer Berufe, Personengesellschafter etc.), Investoren und gewerbsmässige Immobilientreuhänder tun gut daran, sich vor dem Erwerb mit der MWST-Frage auseinanderzusetzen; die Nachbefassung ist vielfach zu spät.



Ebenso sollten sich private Kapitalanleger, die von Mietern gewerblich genutzte Immobilien kaufen wollen, mit der MWST-Thematik auseinandersetzen.

## Freiwillige Unterstellung unter die MWST-Pflicht

Personen, die die Voraussetzungen für eine MWST-Pflicht nicht erfüllen, können sich dieser freiwillig unterstellen (sog. Optierung pro MWST-Pflicht).

Voraussetzung:

Umsatz von CHF 40'000.—p.a.

Durch die freiwillige Unterstellung unter die MWST wird das u.U. vorteilhafte Vorsteuerabzugsrecht begründet!

## Eigenverbrauchssteuer

Die Nutzungsänderung einer (originär oder optiert) MWST-pflichtigen Liegenschaft löst eine Korrektur der Vorsteuern durch Besteuerung mit einer sog. Eigenverbrauchssteuer aus. Wegen der Steuerbelastung ist in tatsächlicher Hinsicht zu prüfen, ob die Nutzungsänderung vor, mit oder nach der Handänderung stattfindet.

## ACHTUNG

Will der Käufer die Immobilientransaktion MWST-unterworfen durchführen, sollte er sich vom Verkäufer bestätigen lassen, dass beim Kaufobjekt keine Nutzungsänderung stattgefunden hat und, dass für die MWST-fähige Abwicklung eine objektiv und subjektiv wesentliche Erwerbsvoraussetzung sei.

## Korrekte MWST-Optierung bei den Mieten

Ausgangslage (Optik Käufer):

- Kaufsgegenstand: eine MWST-pflichtig vermietete Immobilie
- „Investor due diligence“
- Prüfbereich MWST

Der due diligence-Verantwortliche hat zu prüfen, ob

- die Optierung im Mietvertrag verabredet ist
- sich die Optierung auf Miete und Nebenkosten erstreckt
- der Optionsantrag (Form 760) fristgerecht innert 30 Tagen nach Mietvertragsschluss an die ESTV, Hauptabt. MWST, zur Genehmigung zugestellt worden ist
- sich ein allf. Nachmieter der Optierung unterworfen hat und das Form. 760 ebenfalls innert 30 Tagen der ESTV zur Genehmigung eingereicht wurde.

## BAU VON IMMOBILIEN

Es geht hier ganz allgemein um das Bauen am unbeweglichen Objekt wie

- Neubau
- Umbau
- Renovation
- Sanierung
- Energetische Gebäudesanierung

## BAUFINANZIERUNG

Muss der Grundeigentümer sein Bauvorhaben fremdfinanzieren, werden in der Praxis die Kredite wie folgt gestaltet:

- **Neubau-Projekt**
  - Baukredit (mit oder ohne baukreditmässige Auszahlung) oder
  - Kredit mit festen Vorschüssen
- **Umbau, Renovation, Sanierung und Energetische Gebäudesanierung**
  - Erhöhung eines bestehenden Hypothekarkredites

# WERKVERTRAGSLEISTUNGEN

## Einleitung

Der Bau, Umbau und die Renovation von Gebäuden erfolgt in der Regel durch

- Eigenbau (Architekt + Planer + Unternehmer)
- Generalunternehmerbau (Architekt + Generalunternehmer)
- Totalunternehmerbau (Totalunternehmer)

## Mehrwertsteuer (MWST)

### Differenzierung

Im Hinblick auf die Produktion einer für den Verkauf bestimmten Immobilie ist, ohne dass für deren Verkauf optiert wird, wie folgt zu differenzieren:

- **Liegt eine steuerbare werkvertragliche Leistung (ohne Landwert) vor?**
- **Liegt ein von der Mehrwertsteuer (MWST) ausgenommener Grundstückverkauf vor?**

Zu überbauender Boden gehört dem GU / TU

Gemäss aktueller ESTV-Praxis liegt ein von der MWST ausgenommener Grundstückkauf nur vor, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ gegeben sind:

1. Käufer erwirbt Objekt ab Plan (fertig projiziert und geplant)
2. im Voraus festgesetzter Pauschalpreis für Land und Baute
3. Keine wesentlichen Ausbaumwünsche möglich (bis max. 5 % des Pauschalpreises)
4. ein Kaufvertrag über Land und Baute
5. Uebergang von Nutzen und Gefahr auf den Käufer erst nach Bauvollendung
6. Kaufpreiszahlung erst nach bezugsbereiter Fertigstellung (30 % KP-Anzahlung zulässig)

Für den Fall, dass die vorstehenden Voraussetzungen nicht kumulativ erfüllt sind,

- besteht eine steuerbare Werklieferung mit Recht auf Vorsteuerabzug
- ist die Mehrwertsteuer (MWST) in Höhe von zur Zeit 8 % auf dem Wert der Baute (ohne Landwert) geschuldet
- ist bei der Kaufpreisgestaltung die MWST in die Kalkulation mit einzubeziehen
- sollte die MWST nicht offen ausgewiesen, aber mit der ESTV abgerechnet werden.

Zu überbauender Boden gehört Bestellers

- Es liegt immer eine steuerbare Werklieferung vor.

Baugewerblicher Eigenverbrauch

Sog. „baugewerblicher Eigenverbrauch“ liegt unter folgenden Voraussetzungen vor:

- MWST-pflichtiger Eigentümer
- Eigentum: Neubauobjekt oder Bestandesobjekt
- Verwendung: Verkauf oder Vermietung
- MWST-Steuerstatus
  - keine Optierung für Verkauf oder Vermietung
  - Optierung für Verkauf oder Vermietung nicht möglich.

## Steuerbare Lieferungen

| <b>Arbeiten für fremde Rechnung</b>  | <b>Arbeiten für eigene Rechnung</b>  |
|--|--|
| <p>Voraussetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei Baubeginn Verpflichtung, Eigentum am gesamten Bauwerk zu übertragen</li> </ul> | <p>Voraussetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Verpflichtung zur Uebertragung des gesamten Bauwerks bei Baubeginn</li> <li>• Ausnahme: StWE / auch wenn nicht alle StWE-Einheiten bei Baubeginn verkauft sind, trotzdem Eigenverbrauchsbesteuerung</li> </ul> |
| <p>Entgelt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• = Gegenleistung des Dritten (exkl. Bodenwert)</li> </ul>                                   | <p>Entgelt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Preis (exkl. Bodenwert)</li> <li>• Praxis: Anlagekosten ./ . Boden mit spez. Berechnung</li> </ul>   |
| <p>Wirkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entgelt MWST-pflichtig</li> <li>• Vorsteuern abzugsfähig</li> </ul>                      | <p>Wirkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigenverbrauch MWST-pflichtig</li> <li>• Vorsteuern abzugsfähig</li> </ul>   |
| Lieferung  | Eigenverbrauch   |

## Hauswarttätigkeit

Die durch den Steuerpflichtigen oder seine Arbeitnehmer erledigten Reinigungs-, Reparatur- und Unterhaltsarbeiten, die in den Umfang einer Hauswarttätigkeit fallen, sind vom baugewerblichen Eigenverbrauch ausgenommen.

# EIGENLEISTUNGEN

## Einleitung

Nimmt der Eigentümer, sei es als Baufachmann oder als Heimwerker an seinem Objekt selber Arbeiten von nennenswertem Umfang vor, so spricht man von sog. „Eigenleistungen“.

## Betroffene Steuern

Eigenleistungen können – was sich viele Eigentümer nicht bewusst sind – Steuerfolgen auslösen. Betroffen sind folgende Steuern:

- Einkommenssteuer
- Sozialversicherungsabgaben
- Mehrwertsteuer (MWST)
- Grundstückgewinnsteuer

## Unselbständigerwerbende

Die Realisation der Eigenleistungen findet erst beim Verkauf der Liegenschaft statt, weil erst dann der externe Mittelzufluss erfolgt. Wertvermehrende Leistungen bewirken dann

- Einkommenssteuern auf den Eigenleistungen
- Grundstückgewinnsteuer.

## Selbständigerwerbende

Ist der Selbständigerwerbende Baufachmann wie Maurer, Baumeister, Schreiner, Zimmermann usw. werden ihm seine nennenswerten Arbeiten an seiner Liegenschaft als sog. „berufsnahe Eigenleistungen“ als gewerbliche Tätigkeit zugerechnet. Kleinere Arbeiten während der Freizeit führen nicht zu einer Einkommensbesteuerung; ein allfälliger Mehrwert diese Kleinarbeiten wird im Rahmen eines höheren Verkaufspreises mittelbar über die Grundstückgewinnsteuer erfasst.



# FINANZIERUNG VON IMMOBILIEN

## Bauland-Finanzierung

Bei der Finanzierung von Bauland sind die Banken zurückhaltend, insbesondere wenn noch keine rechtskräftige Baubewilligung vorhanden ist. Die Finanzierung erfolgt in der Regel mittels Hypotheken. Der Schuldzinsenabzug ist abhängig vom Steuerstatus des Grundeigentümers / Erwerbers.

## Baukredit-Finanzierung

Die typische Zweckbestimmung für einen Baukredit ist die Realisierung eines fremdfinanzierten Bauvorhabens. Der Baukredit ist vor allem noch beim Bau selbst zu bewohnendem Eigentum durch den Bauherrn üblich.

## Bestandesobjekt- und Ferienimmobilien-Finanzierung

Es gelten die allgemeinen Finanzierungsgrundlagen, wie sie unter

Ferienhäuser und –wohnungen:

- Übliche Refinanzierungsmittel (Baukredit, Hypothekarkredit etc.)
- Keine 2. und 3. Säule-Finanzierung möglich.

# BAULAND-FINANZIERUNG

## Einleitung

Bei der Finanzierung von Bauland sind die Banken zurückhaltend, insbesondere wenn noch keine rechtskräftige Baubewilligung vorhanden ist. Meistens hängt der Realisierungszeitpunkt eines Bauvorhabens ab von:

- rechtlichen Hindernissen (zB Baueinsprache, Baurekurs)
- technischen Erschwernissen (zB Baugrund)
- wirtschaftlichen Implikationen (zB zu hohe Anlagekosten, nicht marktfähige Rendite)
- zeitlichen Umständen (zB Suche von Käufern oder Mietern als Refinanzierungsvoraussetzung – Faustregel, dass eine Bank erst finanziert, wenn 60 % des Raumvolumens verkauft oder vermietet ist: » Motive für einen Immobilienerwerb ab Plan).

## Finanzierungsformen

Die Finanzierung erfolgt in der Regel mittels Hypotheken. Der Schuldzinsenabzug ist abhängig vom Steuerstatus des Grundeigentümers / Erwerbers:

- Selbständigerwerbender oder Personengesellschaft bzw. juristische Person
- Privatperson

Bei Privatpersonen kann der Schuldzinsenabzug mangels Ertragsäquivalent manchmal auf Schwierigkeiten stossen.

## Steuerliche Behandlung

Die Schuldzinsen aus Baulanddarlehen gelten als Anlagekosten und sind

- bei sofortiger Ueberbauung den nicht abzugsfähigen Baukreditzinsen gleichgestellt
- bei nicht sofortiger Ueberbauung (> 2 Jahre nach Erwerb) stellt sich die Frage, je nach dem Verhältnis von Bauland und Steuerstatus des Eigentümers, ob er dann die Schuldzinsen aus dem Baulanddarlehen von den Steuern absetzen kann oder nicht > Einzelfallprüfung.

# BAUKREDIT-FINANZIERUNG

## Einleitung

Die typische Zweckbestimmung für einen Baukredit ist die Realisierung eines fremdfinanzierten Bauvorhabens.

## Typischer Baukredit-Fall

Der Baukredit ist vor allem noch beim Bau selbst zu bewohnendem Eigentum durch den Bauherrn üblich.

## Feste Vorschüsse als Alternative

Im professionellen Bau wird – wenn möglich – mit festen Vorschüssen gearbeitet, die günstiger als Baukredite zu erhalten sind.

## Baukreditmässige Auszahlung

Hat die Bank zur Vermeidung einer Doppelzahlung zu prüfen, ob der Generalunternehmer bzw. Totalunternehmer seine Subunternehmer bezahlt hat und von Unterakkordanten keine Bauhandwerkerpfandrechte zu gewärtigen sind, bedarf es eines besonderen Auftrags an die Bank (sog. Treuhandvertrag). In diesen Fällen ist der Baukredit die typische Finanzierungsform.

Steuerlich besteht im Verhältnis zum „einfachen Baukredit“ kein Unterschied, abgesehen von den Gebühren und Abgaben der Bank für ihre Kontrolltätigkeit, die ebenfalls als Gestehungskosten steuerlich entsprechend des Steuerstatus des Bauherrn berücksichtigt werden sollten.

## Baukreditzinsen und Steuern

Die Praxis in den Kantonen kennt 3 Modelle steuerlicher Behandlung

- **Modell 1**
  - Baukreditzinsen werden zu Anlagekosten gezählt
  - Baukreditzinsen sind bei Einkommenssteuer nicht abzugsfähig
  - Beim Verkauf: Baukreditzinsen gelten als Anlagekosten

- **Modell 2**
  - Baukreditzinsen können als Schuldzinsen vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden
- **Modell 3**
  - Wahlrecht des Steuersubjekts, Modell 1 oder Modell 2

### Steuerliche Behandlung der Baukreditzinsen

| <b>Modell 1</b>   | <b>Modell 2</b>  | <b>Modell 3</b>   |
|---|--|---|
| Baukreditzinsen = Anlagekosten  | Baukreditzinsen = abzugsfähige Schuldzinsen  | Wahlrecht pro Modell 1 oder Modell 2  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• AI</li> <li>• BS</li> <li>• FR</li> <li>• GE</li> <li>• GL</li> <li>• GR 1)</li> <li>• JU 1)</li> <li>• LU</li> <li>• NE</li> <li>• NW</li> <li>• OW 1)</li> <li>• SG</li> <li>• SH</li> <li>• SO</li> <li>• SZ 3)</li> <li>• TG 1)</li> <li>• TI 1)</li> <li>• UR</li> <li>• VD</li> <li>• ZG 3)</li> <li>• ZH 3)</li> <li>• Eidg. (DBG)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• AG</li> <li>• AR</li> <li>• SH</li> <li>• VS</li> <li>• ZG 2)</li> <li>• ZH 2)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• BE</li> <li>• BL</li> <li>• SZ 2)</li> </ul> |

### Erläuterung

- 1) Bis Nutzungsbeginn Anlagekosten, während der Nutzung (Betrieb) Schuldzinsen
- 2) nur für Immobilien im Privatvermögen
- 3) nur für Immobilien im Geschäftsvermögen

## NUTZUNG VON IMMOBILIEN

Zur Gleichbehandlung von Grundeigentümern und Immobilienmietern haben Eigentümer selbst genutzter Wohnhäuser und Wohnungen einen „fiktiven Ertrag“ aus unbeweglichem Vermögen zu versteuern.

Als Folge der Versteuerung dieser „fiktiven Einkünfte“ darf der selbst nutzende Wohneigentümer von seinem steuerbaren Einkommen abziehen:

- Schuldzinsen
- Liegenschaftsunterhaltskosten

Diese Abzugsberechtigung kann unter Umständen zu steuerlichen Vorteilen führen.

### Agenda

- Eigennutzung / Eigenmietwert
- Fremdnutzung
- Abzüge
- Vermögenssteuer
- Liegenschaftsteuer
- Steuerauscheidung

# EIGENNUTZUNG / EIGENMIETWERT

## Definition Eigenmietwert

Eigenmietwert = Mietwert einer selbst genutzten Immobilie (Einfamilienhaus, Stockwerkeinheit) bzw. eines unentgeltlichen Nutzungsrechtes für den Eigengebrauch (Nutzniessung, Wohnrecht, Baurechte).

## Steuerliche Behandlung

Eigenmietwert = steuerbarer Ertrag aus unbeweglichem Vermögen.

## Steuerliche Grundlagen

- Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, Art. 21 DBG
- Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, Art. 7 Grundsatz

## Ziel des Eigenmietwerts

Gleichbehandlung von Mietern und Eigentümern.

## Besteuerung des Eigenmietwerts soll abgeschafft werden

Der Ständerat lehnt die Initiative "Sicheres Wohnen im Alter" des Hauseigentümerverbands ab. Diese sieht eine fakultative Befreiung von der Eigenmietwertbesteuerung für pensionierte Wohneigentümer vor. Der Ständerat spricht sich für den indirekten Gegenvorschlag des Bundesrates aus, welcher einen generellen Systemwechsel bei der Besteuerung von Wohneigentum vorsieht: Der Eigenmietwert soll in Zukunft kein steuerbares Einkommen mehr darstellen, dafür sollen die bisherigen Abzüge für Schuldzinsen und Unterhaltskosten grösstenteils abgeschafft werden.

## Voraussetzungen

- Nutzung durch Grundeigentümer
- unentgeltliche Nutzung durch Nahestehende (Ehepartner, Kinder, je im gleichen Haushalt)

- unentgeltliche Nutzung durch Nutzniesser
- unentgeltliche Nutzung durch Wohnberechtigte

## Meccano

Versteuerung fiktiver Einkunft (Eigenmietwert) ./.. Schuldzinsen ./.. Kosten des Immobilienunterhalts

## Eigenmietwert-Bestimmung

### Grundlagen

- Eigenmietwerte sollen massvoll besteuert werden
- Marktmiete als Bemessungsgrundlage
- Mangels (eigenen) Mietzinses müssen hilfsweise die bei Vergleichsobjekten erzielbaren Mieten herangezogen werden
- Eigenmietwerte werden tiefer angesetzt als die Marktmiete
  - 70 % der Marktmiete wird als Durchschnittswert von der ESTV bei der direkten Bundessteuer toleriert; die Kantone haben diesen Wert übernommen und legen die Eigenmietwerte auch für ihre Staats- und Gemeindesteuern auf diesem Level fest
  - 70 % der Marktmiete ist bei Unterschreitung der Level für eine ESTV-Intervention
  - 60 % der Marktmiete ist wegen der Gleichbehandlung aller Steuerpflichtigen nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung die „untere Grenze“ (vgl. BGE 124 I 145)
  - 30 % Einschlag für direkte Bundessteuer durch Bundesgericht bestätigt (vgl. BGE 123 II 9)
  - Gründe
    - Besteuerung darf nie auf einer höheren Bemessungsgrundlage als der Verkehrswert basieren
    - Leistungsfähigkeitsprinzip
    - Gleichbehandlungsprinzip

### Grundsätze und Richtlinien

- Der Eigenmietwert wird durch die Steuerbehörde festgelegt.
- Die Steuerbehörde hat bei der Festsetzung des Eigenmietwerts zu berücksichtigen:
  - Tatsächliche Nutzung

- Unternutzung? (Unternutzungsabzug)
- Luxushäuser
  - Eigenmietwert = was ein Dritter bereit wäre, angesichts des Komforts an Miete zu bezahlen
- Ferienhäuser und –wohnungen
  - nur zeitweilige Nutzung durch Eigentümer
  - Besteuerung zum Ganzjahres-Eigenmietwert
  - temporäre Vermietung
    - Mietzinse treten an die Stelle des Eigenmietwerts
    - Vermietungsunfähigkeit dispensiert von Eigenmietwert-Besteuerung / hohe Nachweisanforderungen (Inserate, Internet-Ausschreibungen, Beauftragung Mietmakler vor Ort uam)
  - (Ferien-)Immobilien im Ausland
    - Steuerdeklaration in der Schweiz
    - Festsetzung des Eigenmietwerts wegen Feststellung der tatsächlichen Nutzung und der ortsüblichen Verhältnisse schwierig
    - Ertragszuweisung aus Eigenmietwert an ausländischen Staat (dort besteht aber in der Regel keine Eigenmietwertsbesteuerung)
    - Steuerfolge für die Schweiz: nur Steuersatz bestimmende Wirkung!
  - Aufwandbesteuerung
    - = Pauschalbesteuerung
  - Härtefälle
    - Die Kantone sind berechtigt, den Eigenmietwert in Härtefällen herabzusetzen
  - Wohnungen mit WEG-Förderung
    - Besteuerung als Einkommen aus unbeweglichen Vermögen
    - Quantitativ: Eigenmietwert + nicht rückzahlungspflichtige Vorschüsse (Zusatzverbilligungen)
- Ortsübliche Verhältnisse.

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat 1969 in Absprache mit der Konferenz staatlicher Steuerbeamter Richtlinien zur Ermittlung des steuerbaren Mietertrags von Wohnimmobilien verfasst. Seither sind einige Änderungen und Aktualisierungen erfolgt. Den aktuellen Stand finden Sie in:

- Steuerinformationen, F Steuerprobleme, Die Besteuerung der Eigenmietwerte, Bern 2010



## Praxis der Steuerbehörden

In den vergangenen Jahren sind die Steuerbehörden immer mehr dazu übergegangen, die Eigenmietwerte den Verkehrswerten anzunähern. Dies führt heute gelegentlich zu Situationen, wo der Eigenmietwert am Vermietungsmarkt nicht erzielt werden kann. In solchen Fällen wird der Grundeigentümer zu Unrecht auf den Rechtsweg gezwungen.

## Eigenmietwert-Herabsetzung

- **Grundlage**
  - Schätzungsmitteilung zur Eigenmietwert-Festsetzung
  - Vide Rechtsmittelbelehrung auf der Schätzungsanzeige
- **Rechtsbehelf oder Rechtsmittel?**
  - Adressat Steuerbehörde: = Einsprache / Rechtsbehelf
  - Adressat höhere Instanz: = Rechtsmittel
- **Antrag**
  - „Es sei der Eigenmietwert auf das erlaubte Mass herabzusetzen, namentlich auf einen Eigenmietwert von CHF XYZ p.a.
  - Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Steuerbehörden.“
  - PS: Bei Rechtsmittel gewünschter Eigenmietwert nicht im Antrag, sondern nur in der Begründung angeben (so kein Unterliegen, ausser wenn festgesetzter Eigenmietwert als angemessen beurteilt wird)
- **Begründung:**
  - Herabsetzungsgründe substantiiert anführen
  - Individualisierung der Argumente
- **Anfechtungsfrist**
  - üblicherweise 30 Tage ab Zustellung der Schätzungsmitteilung
- **Anfechtung im Rahmen der Einkommens- und Vermögenssteuer-Veranlagung**
  - kantonale unterschiedlich
  - in der Regel aber nicht mehr möglich.

## Unternutzungsabzug

Unternutzung = Der Steuerpflichtige nutzt nicht alle Räume

## Gesetzliche Grundlage

- **Bund**
    - DBG 21 Abs. 2
  - **Kantone / Gemeinden**
    - Wo vorhanden, eine entsprechende kantonale Regelung wie im DBG, wozu aber eine Verpflichtung des Bundesgesetzgebers fehlt
- 

## Art. 21 Abs. 2 DBG

Die Festsetzung des Eigenmietwertes erfolgt unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse und der tatsächlichen Nutzung der am Wohnsitz selbstbewohnten Liegenschaft.

---

## Gründe

- Verminderung der Wohnbedürfnisse
- Beispiele
  - Weggezogene Kinder
  - Ehescheidung mit separatem Wohnsitz der exFrau

## Voraussetzungen

- **Hauptwohnungen**
  - Voraussetzungen nach Bundesrecht (DBG)
    - Nicht genutzte Räume müssen leer sein
      - keine Möbel
      - eine immer noch stattfindende, aber eingeschränkte Nutzung schliesst einen Unternutzungsabzug aus
        - Beispiele:
          - Gästezimmer
          - Bastelraum (möbeliert, aber nicht mehr benutzt)
  - Kantonale Zusatzvoraussetzungen (kantonal unterschiedlich)
    - Verminderung der Wohnbedürfnisse
      - Gründe für den Leerstand meistens nicht relevant
      - Entscheidend ist nur, dass der Raum oder die Räume nicht genutzt werden

- Fehlende Vorhersehbarkeit
  - Bei Neubauten oder Neuerwerben kein Unternutzungsabzug
  - Mindestgrösse der Wohnung
    - Wohnungen mit 4 oder weniger Zimmern
      - Keine Gewährung eines Unternutzungsabzugs
- **Ferienwohnungen**
  - Kein Anspruch auf Gewährung des Unternutzungsanspruchs
  - Eingeschränkte tatsächliche Nutzbarkeit
    - Beispiel: temporäre Drittvermietung
      - Proportionale Kürzung des Eigenmietwerts
      - falls Nachweis der Unvermietbarkeit gelingt, keine Eigenmietwert-Besteuerung für die nicht vermieteten Phasen

## Unsachliche Argumente des Steuerbeamten

sind nicht verwaltungskonformes Handeln:

- Ein überdimensioniertes Eigenheim verkaufe man und kaufe oder miete ein kleineres Objekt.
- Bemänglung der Verbundenheit mit dem überdimensionierten Eigenheim als vorgeschobener Grund.
- Tadelung des fehlenden Vorausschauens als Ursache für die fehlende Vorhersehbarkeit.

## Einschlag auf Eigenmietwert

Berechnung: Eigenmietwert für 100 % der Wohnung wird proportional auf die effektiv genutzten Räume umgelegt (zB Kanton ZH).

## Kanton Zürich

Weisung der Finanzdirektion betreffend Festsetzung des Eigenmietwerts bei tatsächlicher Unternutzung

(21. Juni 1999)

# FREMDNUTZUNG

Als Fremdnutzung gilt insbesondere:

- Vermietung
- Verpachtung
- Prekaristische Gestattung
- Leasing
- Nutzniessung
- Wohnrecht
- Baurechtszins
- Bodenausbeutung
- Entschädigung für Rechtseinräumung (Kaufs-, Vorkaufs- + Rückkaufsrecht)
- Entschädigung für nicht ausgeübtes Recht

Sonderthemen bilden:

- Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit
- Gewerbmässiger Liegenschaftenhändler

# VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

## Vermietung

Es verpflichten sich der Vermieter, dem Mieter – hier – eine unbewegliche Sache zum Gebrauch zu überlassen und der Mieter dem Vermieter ein Mietzins zu bezahlen.

Steuern: Besteuerung Bruttomieteinkünfte; die Nebenkosten sind Durchlaufposten und damit steuerneutral.

## Vorzugsmietzins

Der Vorzugsmietzins setzt sich aus einem (überwiegend) entgeltlichen und einem unentgeltlichen Teil zusammen.

Gründe in der Vermieterpraxis:

1. Begünstigung nahe stehender Personen
2. Begünstigung aus sozialen Gründen
3. Niedriger Mietzins, weil Mieter Gartenunterhalt und Hauswartung besorgt

Eine anteilmässige Aufrechnung als Eigenmietwert des Grundeigentümers ist unzulässig, weil sich der Eigentümer nicht in dieser Wohnung oder Liegenschaft aufhält. Eher rechtens wäre bei Ziff. 1 und 2 eine Schenkungsbesteuerung. Bei Ziff. 3 müsste Vermieter eigentlich einen kombinierten Miet- und Arbeitsvertrag [sog. „Innominatkontrakt“] schliessen (u.U. Sozialversicherungspflicht für Mieter; Tilgung: normaler Mietzins ./ . Nettolohn). – Je nach konkretem Einzelfall empfiehlt es sich beim Steueramt ein Steuerruling einzuholen.

## Verpachtung

Es verpflichten sich der Verpächter, dem Pächter – hier – eine unbewegliche Sache zum Gebrauch zu überlassen sowie das Recht einzuräumen, die Früchte zu beziehen und der Pächter dem Verpächter ein Pachtzins zu bezahlen.

Steuern: Besteuerung Bruttopachteinkünfte

# PREKARISTISCHE GESTATTUNG UND LEASING

## Prekaristische Gestattung

Die prekaristische Nutzung ist nach dem Terminus technicus eine Gebrauchsleihe. Sie beinhaltet die unentgeltliche Gebrauchsüberlassung auf Zusehen hin, d.h. bis zum jederzeit möglichen Widerruf.

Steuern: Besteuerung zum Eigenmietwert

## Gerichtsentscheide

- BGE 127 III 513
- BGE 83 II 146

## Leasing

Es verpflichten sich, der Leasinggeber dem Leasingnehmer die Leasingimmobilie für eine bestimmte Dauer zur Nutzung zu überlassen und der Leasingnehmer zur Bezahlung der Leasingraten an den Leasinggeber.

Steuern: siehe Kreisschreiben Nr. 19 der ESTV vom 06.02.2008 betreffend Leasinggeschäfte mit gewerblichen oder industriellen Liegenschaften

## Steuer-Vorprüfung

Die steuerlichen Implikationen des Immobilien-Leasingvertrag

# NUTZNIESSUNG UND WOHNRECHT

## Nutzniessung

Die nicht vererbliche, aber übertragbare Nutzniessung gibt dem Nutzniesser, das Recht auf Besitz und Nutzung des Nutzniessungsgutes.

Der Nutzniesser hat – vorbehaltlich anderer Abrede – zu tragen:

- Kosten der Bestandessicherung, Ausbesserung und Erneuerung
- Kosten des gewöhnlichen Unterhalts
- Versicherungsprämien
- Zinsen aus Kapitalschulden
- Abgaben und Steuern

Es gibt 2 Varianten der Nutzniessungs-Ausgestaltung:

### 1. Unentgeltliche Nutzniessung

- Üblicher Fall (Kapitalisierung bei Einräumung)
- Steuern:
  - Nutzniesser
    - hat „Eigenmietwert“ bzw. Mietertrag am Ort der gelegenen Sache als Einkommen zu versteuern
    - hat „Vermögenswert“ der Immobilie zu versteuern
    - ist berechtigt zum
      - Abzug des Liegenschaftunterhalts
      - Schuldzinsabzug
    - Eigentümer
  - kann wertvermehrende Investitionen beim Immobilienverkauf als Anlagekosten bei der Grundstückgewinnsteuerdeklaration anrechnen lassen

### 2. Entgeltliche Nutzniessung

- Unüblicher Fall (periodische Zahlungen wie ein Pachtzins)
- Steuern:
  - Nutzniessungsentgelte sind vom Eigentümer als Einkommen zu versteuern
  - Nutzniesser hat „Eigenmietwert“ zu versteuern, ob die Nutzniessungs-

entgelte an den Eigentümer abziehen zu können.

## Wohnrecht

Das ist das unübertragbare und unvererbliche Recht des Wohnberechtigten zur Nutzung einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses des Wohnrechtsbelasteten, wobei das Recht bei der vorliegenden Erläuterungssituation von einem legitimierten Dritten ausgeübt wird.

Steuern:

- Wohnberechtigter
  - hat „Eigenmietwert“ bzw. Mietertrag am Ort der gelegenen Sache als Einkommen zu versteuern
  - ist berechtigt zum Abzug des Wohnungsunterhalts
- Wohnrechtsbelasteter
  - hat den Vermögenswert der Wohnung bzw. des Einfamilienhauses zu versteuern
  - ist berechtigt zum Hypothekar-Schuldzinsabzug

## Belastung durch Wohnrecht oder Nutzniessung bei Erwerb mit Vorbehaltsnutzung

Wird mit dem Immobilienerwerb dem Veräusserer das Wohnrecht oder die Nutzniessung eingeräumt (sog. „Vorbehaltsnutzung“), erfolgt der Rechtsübergang der Liegenschaft zu einem um den Wert des Nutzungsrechtes reduzierten Kapitalwert, weshalb

- keine vom Einkommen abzehbaren Aufwendungen entstehen;
- keine Berechtigung zu einem fiktiven Einkommensabzug entsteht.

Zudem nimmt die Belastung bzw. der Minderwert von Jahr zu Jahr ab, bis beim Wegfall der Dienstbarkeit der Immobilienwert wieder ungeschmälert intakt ist. Der sukzessive Vermögenszugang ist umkehrt

- nicht als Einkommen zu deklarieren
- auch einkommensneutral, wenn die dienstbarkeitsberechtigte Person weniger lang oder länger als die mittlere Lebenserwartung nach den meistens Grundlage für den Vorbehaltsabzug bildenden Mortalitäts-Tabellen lebt; weder ein früheres noch späteres Ableben des Berechtigten mit entspre-



chend kürzerer oder längerer Nutzungsdauer sind einkommenssteuerlich relevant.

Quelle:

BGE 2C\_542/2010 und BGE 2C\_543/2010 vom 24.11.2010

# BAURECHTSZINS UND BODENAUSBEUTUNG

## Baurechtszins

Das Baurecht ist eine Personaldienstbarkeit, die, wenn selbständig (übertragbar) und dauernd (mind. 30 und max. 99 Jahre) als Grundstück im Grundbuch eingetragen und mit Grundpfandrechten belastet werden kann.

Die Entschädigung für die Einräumung des Baurechts kann erfolgen:

- Periodische Bezahlung von Baurechtszins
  - Einkommenssteuerpflicht des Baurechtsgebers (vgl. DBA 21 Abs. 1 lit. c; siehe unten)
- Einmalzahlung
  - Je nach Besteuerungssystem (monistisch oder dualistisch) ist die Einmalentschädigung
    - einkommenssteuerpflichtig (dualistisches System / St. Galler-System)
    - grundsteuerpflichtig (monistisches System / Zürcher-System).

## Bodenausbeutung

Die Ausbeutung von Bodenbestandteilen wie Kies, Sand und Erz sind Erträge unbeweglichen Vermögens, unabhängig davon

- wer sie erhält (Grundeigentümer oder Berechtigter aus einem selbständigen und dauernden Kiesabbaurecht)
- ob sie Entschädigung für die Einräumung eines Abbaurechts oder für das abgebaute Material (zB Kiesverkauf) sind.

Die Entschädigungen sind

- am Ort der gelegenen Sache als Erträge aus unbeweglichem Vermögen steuerbar (vgl. DBG 21 Abs. 1 lit. d; siehe unten)
- soweit sie Entschädigung für durch den Kiesabbau bedingten Wegfall der bisherigen Nutzung sind, sozialversicherungsabgabepflichtig.

---

## Art. 21 DBG

1 Steuerbar sind die Erträge aus unbeweglichem Vermögen, insbesondere:

- a. alle Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung, Nutzniessung oder sonstiger Nutzung;
- b. der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die dem Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen;
- c. Einkünfte aus Baurechtsverträgen;
- d. Einkünfte aus der Ausbeutung von Kies, Sand und anderen Bestandteilen des Bodens.

2 Die Festsetzung des Eigenmietwertes erfolgt unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse und der tatsächlichen Nutzung der am Wohnsitz selbstbewohnten Liegenschaft.

---

# ENTSCHÄDIGUNG FÜR RECHTSEINRÄUMUNG (KAUFS-, VORKAUFS- UND RÜCKKAUFSRECHT)

Es gibt viele Motive für die Einräumung von Kaufs-, Vorkaufs- und Rückkaufsrechten:

- Einräumung originär
  - Steuern: Entschädigung steuerbar
- Absicherung eines Erwerbsgeschäftes
  - Steuern:
    - Kaufsgeschäft kommt nachher zustande: Entschädigung ist in der Regel als Anzahlung Teil des Grundstückskaufpreises und damit als Erlös bei der Grundstückgewinnsteuerdeklaration zu berücksichtigen
    - Kaufsgeschäft kommt nachher nicht zustande: Entschädigung ist einkommensteuerpflichtig
- Spekulationsabsicherung
  - Steuern:
    - Unentgeltliche Einräumung: keine Einkommenssteuerpflicht; falls nicht Teil von Leistung und Gegenleistung bzw. Bedingung, ist Schenkungssteuerpflicht zu prüfen
    - Entgeltliche Einräumung: Einkommenssteuerpflicht
- Gegenleistung für eine gleichwertige Minderung von Rechten
  - Steuern: keine Steuerpflicht.

# ENTSCHÄDIGUNG FÜR NICHT AUS- GEÜBTES RECHT

Die Nichtausübung eines formellen oder materiellen Rechts, zB auch der Verzicht auf Einreichung einer Baueinsprache, ist grundsätzlich steuerpflichtig. Für die Bundessteuer vgl. DBG 23 lit. d.

---

## Art. 23 DBG

Steuerbar sind auch:

- a. alle anderen Einkünfte, die an die Stelle des Einkommens aus Erwerbstätigkeit treten;
  - b. einmalige oder wiederkehrende Zahlungen bei Tod sowie für bleibende körperliche oder gesundheitliche Nachteile;
  - c. Entschädigungen für die Aufgabe oder Nichtausübung einer Tätigkeit;
  - d. Entschädigungen für die Nichtausübung eines Rechtes;
  - e. Einkünfte aus Lotterien und lotterieähnlichen Veranstaltungen;
  - f. Unterhaltsbeiträge, die ein Steuerpflichtiger bei Scheidung, gerichtlicher oder tatsächlicher Trennung für sich erhält, sowie Unterhaltsbeiträge, die ein Elternteil für die unter seiner elterlichen Sorge stehenden Kinder erhält.
- 

## Verzicht auf ein Recht und MWST

- Abgrenzungsproblem zwischen Schadenersatz (MWST-Fokus: Nichtumsatz) und steuerbarem Verzicht auf ein Recht: vgl. Merkblatt (MB) Nr. 4 „Schadenersatzleistungen“
- Eidgenössische Steuerrechtskommission, Entscheid vom 14. Juni 2005

# ABZÜGE

## Grundsatz

Der Steuerpflichtige kann vom Immobilienerlös die zu seiner Erzielung notwendigen Aufwendungen (Gestehungskosten) abziehen.

## Immobilien im Privatvermögen

Die Kosten von Unterhalt und Verwaltung sind nur bei Immobilien im Privatvermögen abzugsfähig. Der Steuerpflichtige einer Immobilie im Privatvermögen kann – sofern und soweit dies der Belegheitskanton vorsieht – grundsätzlich wählen zwischen:

- Pauschalabzug
- Effektivabzug

## Immobilien im Geschäftsvermögen

Bei Immobilien im Geschäftsvermögen können nur die effektiven Kosten abgezogen werden.

## Abzugszeitpunkt

Unterhaltskosten sind periodengerecht, nach Kalenderjahren, abzuziehen.

## Richterrecht, Gesetzesänderungen und Ermessen

Die Abzugspraxis ist stark von der bundesgerichtlichen Rechtsprechung beeinflusst. Bekanntestes Beispiel ist die nach dem betroffenen Steuerpflichtigen benannte Rechtsprechung, die sog. „Dumont-Praxis“ (BGE 99 Ib 362ff. vom 15.06.1973). Nach der „Dumont-Praxis“ durfte ein Immobilienerwerber während der ersten fünf Jahre seit dem Kauf einer Liegenschaft mit erheblichem Unterhaltsnachholbedarf die Kosten für unterlassene Unterhaltsarbeiten einkommenssteuerlich nicht in Abzug bringen. Die „Dumont-Praxis“ wurde regelmässig von Lehre und Rechtsprechung kritisiert, weil der Käufer wegen der Vernachlässigungen des Verkäufers im Liegenschaftsunterhalt „steuerlich bestraft“ wurde und, weil Immobilienerwerber, um den steuerlichen Problemen

aus dem Weg zu gehen, keine unterhalts-rückständigen Bestandesobjekte mehr kaufen. ...

## Aufhebung der „Dumont-Praxis“ – Unklarheit bleibt

Mit den Gesetzesänderungen auf Bundesstufe (StHG 9 Abs. 3 und DBG 32 Abs. 2) wurde die Abschaffung der „Dumont-Praxis“ eingeläutet und per 01.01.2010 auf Bundesebene in Kraft gesetzt. Die Kantone mussten aufgrund des StHG die „Dumont-Praxis“ während einer Uebergangsfrist bis 2012 ebenfalls abschaffen. Geblieben ist das Beurteilungs-Problem, ob eine Arbeit werterhaltender oder wertvermehrender Natur ist. Das Thema ist weiterhin ins Ermessen der Kantone bzw. der Einschätzungsbehörden gestellt. Die Eckpunkte sind:

- Neue Eigentümer einer vernachlässigten Liegenschaft dürfen künftig den üblichen periodischen Unterhalt einer Immobilie auch innerhalb der ersten fünf Jahre nach dem Kauf steuermindernd bringen.
- Bei umfassender Sanierung einer unterhalts-vernachlässigten Immobilie ist nach wie vor damit zu rechnen, dass gewisse Kosten als wertvermehrend beurteilt werden und somit – wie unter der „Dumont-Praxis“ –
  - in Kantonen mit monistischem Besteuerungssystem (Zürcher-System)
    - nicht in vollem Umfang einkommenssteuerlich abgezogen werden können
    - die einkommenssteuerlich nicht abziehbaren Aufwendungen Diese sog. wertvermehrenden Investitionen erst im Rahmen eines späteren Verkaufs der Immobilie bei der Grundstückgewinnsteuer (GGSt) als Anlagekosten geltend gemacht werden können
  - in Kantonen mit dualistischem System (St. Galler-System) einkommenssteuerlich erst bei der Weiterveräusserung geltend machen können.
- In den meisten Kantonen dürfen bei der Einkommenssteuer abgezogene Unterhaltsarbeiten nicht beim Verkauf als Anlagekosten in der Grundstückgewinnsteuerdeklaration geltend machen.

## Die Abzugs-Arten und ihre Planung

Der Eigentümer kann zwischen zwei Abzugsarten wählen, wobei dies auch Auswahlüberlegungen und u.U. eine Planung erfordert:

- Abzüge-Steuerplanung
- Pauschalabzug
- Effektivabzug

## Die einzelnen Abzugsgegenstände

Bei der Geltendmachung der Abzüge beschäftigen den Steuerpflichtigen folgende Themen:

- Laufende Kosten
  - Unterhaltskosten
  - Verwaltungskosten
  - Vermietungskosten
- Aufwand für Kapitaldienst oder Rechtenutzung
  - Baurechtszinsen
  - Baukreditzinsen
  - Hypothekarzinsen (Schuldzinsen)
  - Kosten bei Nutzniessung / Wohnrecht
- Abschreibungen und Rückstellungen
  - Immobilien im Privat- oder Geschäftsvermögen / Abzüge
- Ansparen von Mittel für künftigen Unterhalt
  - StWE-Erneuerungsfonds
- Sonderfälle
  - Eigenleistungen
  - Energetische Aufwendungen
  - Denkmalpflege-Aufwendungen



## ABZÜGE-STEUERPLANUNG

Größere bauliche Investitionen sind auch in steuerlicher Hinsicht zu planen.

Dabei soll

- vermieden werden, dass die Abzüge bestimmter Aufwendungen infolge fehlender Steuerperioden-Kongruenz nicht geltend gemacht werden können
- bei Kenntnis der potentiellen Kosten entschieden werden, ob die „Effektiv-Abzugsmethode“ oder die Pauschal-Abzugsmethode angewandt werden soll
- geprüft werden, ob und auf wann im betreffenden Kanton ggf. ein Wechsel auf die „Effektiv-Abzugsmethode“ zulässig ist
- abgeklärt werden,
  - welche Arbeiten als werterhaltend und welche als wertvermehrend qualifiziert werden
  - ob für den Eigentümer eine Zuordnung einkommenssteuerlich (Abzug) oder grundsteuerlich (Geltendmachung als Anlagekosten) zweckmäßiger ist, alles unter Berücksichtigung der Eignerstrategie (Haltedauer bzw. Desinvestitionszeitpunkt usw.)
- auf weitere Steueroptimierungsmöglichkeiten geachtet werden.

## Pauschalabzug c. Abzug der effektiven Kosten

Wechsel der Abzugsmethode

(Pauschalabzug > Abzug der effektiven Kosten und umgekehrt)

| Wechsel jedes Steuerjahr zulässig (freie Wahl)   | Wechsel nicht jedes Steuerjahr zulässig | Wechsel nur vom Pauschalabzug zum Effektivabzug, unter Nachweis der fehlenden Kostendeckung | Wechsel vom Pauschalabzug zum Effektivabzug; Effektivabzug für 10 Jahre bindend | Wahlrecht pro Immobilie zulässig   | Bemerkungen                         |
|--|---|---|---|--|-------------------------------------|
| Bund, AG, AI, AR, BE, BL, BS, FR, GE*, GL, GR, JU, NE, NW, OW, SG, SZ, TG, UR, VD, VS, ZG und ZH | GR, LU und TI                           | LU  | TI  | Bund, AG, AI, AR, BE, BL, BS, FR, GE*, GL, JU, NE, NW, OW, SG, SH, SO, SZ, TG, UR, VD, VS, ZG und ZH | * nur für selbstbewohnte Immobilien |

### Tipps

- Der Wechsel in der Abzugsmethode ermöglicht ggf. Steuerspar-Potential!
- Evaluierung Steuerersparnis
  - Abklärung, in welchem Rahmen und in welchen Intervallen im betreffenden Kanton das „switchen“ unter den beiden Abzugsmodellen (Pauschalabzug oder „Abzug effektiv“ zulässig ist)
  - Während Phasen der Realisation von nennenswerten Unterhaltsarbeiten ist ein Wechsel auf die Variante „Abzug effektiv“ in der Regel vorteilhafter.
  - Ein „Zurückwechseln“ auf „Pauschalabzüge“ ist angezeigt, wo es aus

Aufwandgründen sinnvoll und vom kantonalen Steuerrecht her zulässig ist.

- Wenn die Bauarbeiten über das Kalenderjahr hinwegdauern,
  - macht es aus Steueroptimierungsgründen Sinn, Teil-Rechnungen bei den Handwerkern zu verlangen und Teilzahlungen zu leisten, da nicht alle Kantone die in ZH übliche „modifizierte Soll-Methode“ angewendet wird, wo ein Schuldenverzeichnis nach Baufortschritt geführt werden kann
  - Die Abzugsfähigkeit von Anzahlungen wird vom Fiskus nur für die Steuerperiode akzeptiert, in dem die Anzahlung geleistet wurde.

# PAUSCHALABZUG

## Grundsatz

Der Steuerpflichtige kann für Immobilien des Privatvermögens anstelle der tatsächlichen Kosten einen Pauschalabzug geltend machen:

---

### Art. 32 Abs. 4 DBG

Der Steuerpflichtige kann für Grundstücke des Privatvermögens anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien einen Pauschalabzug geltend machen. Der Bundesrat regelt diesen Pauschalabzug.

---

## Liegenschaftsverordnung

Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (Liegenschaftskostenverordnung) vom 24.08.1992 (SR 642.116)

## Verwaltungsgerichtsurteil

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 20. November 2002 E. 2 (StE 2003 B 25.6 Nr. 49 = ZStP 12, 132)

## Ausschluss des Pauschalabzugs

### Grundsätze

Nur die tatsächlichen Kosten können abgezogen werden bei Immobilien

- im Geschäftsvermögen
  - die von Dritten überwiegend geschäftlich genutzt werden
  - überwiegend = geschäftliche Mieteinnahmen = mehr als 50 % der totalen Mietzinseinnahmen (inkl. eines allfälligen Eigenmietwerts).

## Restriktionen

Die Mehrheit der Kantone sieht weitere Restriktionen für bestimmte Liegenschaftentypen vor:

### Ausschluss des Pauschalabzugs / zusätzliche Restriktionen

| Liegenschaftentypen  | Kanton                                    | Restriktion                   |
|--|---|-------------------------------|
| Unbebaute Liegenschaften (zB Lager, Parkplätze)                                      | BE, FR, GL, GR, NW, OW, SZ, TG, TI und VS | Ausschluss des Pauschalabzugs |
| Baurechtsbelastete Liegenschaften  | BE, FR, GL, NW, SZ, TG und TI             |                               |
| Eine oder mehrere Liegenschaften, die je einen jährlichen Bruttoertrag überschreiten | AR 1), GR 2), SH 3) und TG 4)             |                               |
| Liegenschaften buchführungspflichtiger Steuerpflichtiger                             | SH und NE                                 |                               |
| Alle Liegenschaften, die nicht vorwiegend Wohnzwecken dienen                         | AI und SG                                 |                               |
| Liegenschaften des Geschäftsvermögens  | SZ  |                               |
| Liegenschaften, für deren Unterhalt die Pauschale offensichtlich zu hoch wäre        | TI  |                               |

1) CHF 100'000

2) CHF 145'000

3) CHF 90'000

4) CHF 50'000

### Höhe des Pauschalabzugs

Die Höhe der Pauschale ist kantonal unterschiedlich:

- Gebäudealter weniger als 10 Jahre: ca. 7 % – 20 %
- Gebäudealter mehr als 10 Jahre: ca. 15 % – 25 %

Achten Sie bitte, wie hoch der Pauschalabzug im Belegenkanton ist.

## Höhe des Pauschalabzugs

| <b>Gebäudealter</b> | <b>Pauschalhöhe</b> | <b>Fiskus</b>  |
|---------------------|---------------------|--|
| 1 – 10 Jahre        | 7 %                 | GE   |
|                     | 10 %                | Bund, AG, AR, BE, BS, FR, GL, JU, NE 1), NW, OW, SG, SO, SZ, TG, UR, VS und ZG             |
|                     | 15 %                | GR, LU, SH und TI  |
|                     | 20 %                | AI, BL, SG, VD und ZH  |
| 11 Jahre und mehr   | 15 %                | BL   |
|                     | 17,5 %              | GE   |
|                     | 20 %                | Bund, AG, AI, AR, BE, BS, FR, GL, JU, NE 2), NW, OW, SG, SO, SZ, TG, UR, VD, VS, ZG und ZH |
|                     | 25 %                | GR, LU, SH und TI  |
| 25 Jahre und mehr   | 33,3 %              | LU   |

1) maximal CHF 7'200

2) maximal CHF 12'000

# EFFEKTIVABZUG

## Grundsatz

Der Steuerpflichtige kann anstelle einer Geltendmachung der kantonal unterschiedlichen Pauschale die offene Abrechnung der effektiven Kosten.

## Kosten-Arten

Beim Effektivabzug stellt sich stets die Frage, welche Kosten in welchem Umfang zum Abzug zuzulassen sind. Thematisiert werden regelmässig:

- Unterhaltskosten
- Verwaltungskosten
- Vermietungskosten
- Baurechtszinsen
- Baukreditzinsen
- Hypothekarzinsen (Schuldzinsen)
- Kosten bei Nutzniessung / Wohnrecht
- Immobilien im Privat- oder Geschäftsvermögen / Abzüge
- StWE-Erneuerungsfonds
- Eigenleistungen
- Energetische Aufwendungen
- Denkmalpflege-Aufwendungen

## Abgrenzung zur Wertvermehrung

Nicht als Unterhaltskosten abzugsfähig sind:

- wertvermehrende Aufwendungen
- Auslagen, die den Gebrauchswert erhöhen
- Auslagen, die die regelmässigen Betriebskosten senken.

Solche Investitionen sind als Anlagekosten im Grundstückgewinnsteuerverfahren beim Immobilienverkauf geltend zu machen.

# UNTERHALTSKOSTEN

## Definition

Als Unterhaltskosten gelten wiederkehrende Aufwendungen für den Erhalt der Liegenschaft in ertragsfähigem Zustande.

## Abzugsfähige Unterhaltskosten im Allgemeinen

Abzugsfähige Unterhaltskosten sind:

- Reparaturkosten
- Gebäudeservice-Arbeiten
- Sachversicherungsprämien
  - aus Feuerversicherung
  - aus Wasserschadenversicherung
  - aus Glasbruchversicherung
  - aus Erdbebenversicherung
  - aus Gebäudehaftpflichtversicherung
- Kosten des Gartenunterhalts
- Liegenschaftensteuer.

## Abzugsfähige Unterhaltskosten bei Mietobjekten

Bei vermieteten Immobilien kann der Eigentümer folgende, ggf. von ihm zu tragende Kosten steuerlich abziehen:

- Kosten von Privatstrassen (Strassenunterhalt, -beleuchtung und Schneeräumung)
- Entsorgungsgebühren (Kehricht, Abwasser etc.)
- Infrastrukturkosten (Portier, Hauswart, Aufzugsservice, Reinigung etc.)



## Abzugsfähige Unterhaltskosten bei selbst genutzten Immobilien

Als nicht abzugsfähig gelten:

- Betriebskosten (Kosten, die der Eigentümer bei einer Drittvermietung selber tragen müsste)
  - Versorgungskosten (Wasser, Wärme (Heizöl, Gas, Heizstrom)
  - Entsorgungskosten (Abwasser, Kehricht)
  - Telekomkosten (Telefon, Internet und TV)
  - Kaminfegerkosten
- Lebenshaltungskosten
  - Allgemein
    - Kein Zusammenhang zu steuerpflichtigem Eigenmietwert
    - Lebenshaltungskosten sind all jene Kosten, die der Eigentümer bei einer Drittvermietung nicht selber tragen müsste
  - Luxusaufwendungen
    - Aufwendungen des Steuerpflichtigen aus Liebhaberei und persönlicher Neigung wie Intarsien, luxuriöse Ausstattung usw.
    - Aenderung oder Anpassung wegen des Baufortschritts bereits erstellter, funktionstüchtiger StWE-Innenausbauten im schlüsselfertigen Verkauf nach den Wünschen eines Käufers
      - Risiko des zahlenden Käufers, diese Aufwendungen weder einkommenssteuerrechtlich bei den Abzügen, noch beim späteren Verkauf als Anlagekosten in der Grundstückgewinnsteuer-Deklaration geltend machen zu können!
  - Umstritten: Sicherheitskosten (zB Securitas-Ueberwachung)

## Überblick über die Liegenschaften-Unterhaltskosten

Folgendes ist für die steuerliche Abzugsfähigkeit der Liegenschaften-Unterhaltskosten zu beachten:

1. Unterhaltskosten im Anschluss an Immobilienerwerb
  - Dumont-Praxis ist aufgehoben
  - Trotzdem vernünftige Handhabung
2. Abgrenzung werterhaltende und wertvermehrnde Aufwendungen
  - Abgrenzung im Hinblick auf Abzüge bei der Einkommenssteuer bzw. Geltendmachung als Anlagekosten bei der Veräusserung im Grund-

stückgewinnsterverfahren in Kantonen mit monistischer Besteuerung

- Separierte Rechnungsführung
- Getrennte Ablage der Kostenrechnungen

3. Wechsel von Effektivkosten- zu Pauschalkosten-Abzug?

- Zahlen-Vergleich
- Analyse der vorteilhafteren Variante
- Prüfung Wechsel
- Prüfung Bedingungen für Wechsel

4. Erneuerungsarbeiten (Denkmalpflege, Energetische Massnahmen, Lärmschutz)

- Entsprechende Nennung im Baugesuch
- Bezeichnung in den Steuerdeklarations-Unterlagen
- Teilrechnungen von Handwerkern verlangen, zwecks Kostenverteilung
- steuerperioden-berücksichtigend
- in Relation zu Immobilienertrag bzw. Gesamteinkommen

5. Aufbewahrung der Liegenschaftenunterhalts-Dokumente, bis zur rechtskräftigen Grundsteuerdeklaration der Veräusserung, auch wenn die handelsrechtlichen Aufbewahrungspflichten kürzer sind

# VERWALTUNGS- UND VERMIETUNGS- KOSTEN

## Verwaltungskosten

Bei den Verwaltungskosten sind

- abzugsfähig die Kosten der Liegenschaftenverwaltung durch Dritte
- nicht abzugsfähig die Kosten der Eigenverwaltung, mit Ausnahme der Barauslagen (Bankspesen, Telefon, Porti, externe Kosten des Mietzinsinkasso).

## Vermietungskosten

### Definition

Bei Mietobjekten stellen die Betriebskosten abzugsfähige Kosten dar (vgl. aber nachfolgend das Thema Kostenverteilung).

### Kostenverteilung

Der Mieter ist von Gesetzes wegen nicht zur Bezahlung von Nebenkosten verpflichtet. Die Nebenkostentragung durch den Mieter bedarf daher einer ausdrücklichen Abrede (OR 257a Abs. 2).

---

## Art. 257a OR

### 2. Nebenkosten

#### a. Im Allgemeinen

1 Die Nebenkosten sind das Entgelt für die Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen.

2 Der Mieter muss die Nebenkosten nur bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat.

---

## Wohn- und Geschäftsräume

Nebenkosten sind die „tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters für Leistungen, ...die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben“ (vgl. OR 257b Abs. 1).

### Art. 257b OR

#### b. Wohn- und Geschäftsräume

1 Bei Wohn- und Geschäftsräumen sind die Nebenkosten die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters für Leistungen, die mit dem Gebrauch zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten, sowie für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben.

2 Der Vermieter muss dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Belege gewähren.

## Abzugsfähige Vermietungsaufwendungen

Folgende Vermietungsaufwendungen sind abzugsfähig:

- Allgemeinstrom
- Gebäudeversicherungsprämien
- Sachversicherungsprämien
- Heizungskosten
- Hauswartung / Treppenhausreinigung
- Ver- und Entsorgungskosten
  - Frischwasser
  - Abwasser
  - Kehrrichtabfuhr (allgemein und nicht individuell [Mietersache])
- Kanalreinigung
- Serviceabonnements
  - Lift (Personen- und Warenlifte)
  - Klimaanlage
  - Pumpen
  - Heizungsservice

- Gartenunterhalt
- Honorar Liegenschaftenverwaltung
- Inseratekosten für Mietersuche
  - Erstvermietung kantonal unterschiedlich / umstritten
  - Wiedervermietung eindeutig
- Gebühren und Abgaben
- ev. Liegenschaftsteuer

# BAURECHTSZINSEN

## Definition

Baurechtszinsen sind die Entschädigung des Baurechtsnehmers an den Baurechtsgeber, für die Ueberlassung des Bodens für die Erstellung und die Duldung des Fortbestands einer Baute.

Selbst bewohnte Immobilien

- Grundsatz
  - Boden: Baurechtszinse gelten als Lebenshaltungskosten und sind daher nicht abziehbar
    - Beim Bund (DBG)
    - Bei vielen Kantonen, die sich der Regelung des Bundes angeschlossen haben
  - Baute: Versteuerung Eigenmietwert
- Ausnahmen
  - Bestehen bei folgenden Kantonen: AG, BE, BL, NW, SH, SZ, UR, VD und ZH

## Vermietete Immobilien

Bei den vermieteten Immobilien – im Privat- oder Geschäftsvermögen – sind Baurechtszinse Gestehungskosten und daher von der Einkommensteuer absetzbar.

# BAUKREDITZINSEN

## Ausgangslage

Baukreditzinsen zum Baukredit aufgerechnet, weshalb früher auch Maximal-Grundpfandverschreibungen (Grundpfandsicherheit für Kapital und Zinsen zusammen im Grundpfandbetrag) als Sicherheit errichtet wurden. Nach Fertigstellung des Baus wird der Baukredit konsolidiert und in eine Hypothek umgewandelt. Dieses traditionelle Vorgehen wird oft nur noch bei kleineren Bauprojekten angewandt. Heute wird vor allen Dingen mit sog. „festen Vorschüssen“ finanziert, was einerseits die Sache administrativ vereinfacht und andererseits das Problem der „Nichtabzugsfähigkeit der Baukreditzinsen“ entschärft.

## Abzugsfähigkeit der Baukreditzinsen?

### Neubau

- Baukredit-Schuldzinsen
  - sind auf Bundesstufe (DBG; vgl. auch BGE 2C\_516/2011) und in vielen Kantonen nicht abzugsfähig
  - gelten als Anlagekosten bzw. sind als Anlagekosten zu aktivieren
  - Ausnahmen
    - AR + AG: vollumfängliche Abzugsfähigkeit
    - ZH:
      - Geschäftliegenschaften = Anlagekosten / kein Abzug
      - Privatliegenschaften > Baukreditzinsen als „ordentliche Schuldzinsen“ abzugsfähig
    - SZ:
      - Regelung wie ZH, zusätzlich aber
      - Wahlrecht des Steuerpflichtigen bei Baukreditzinsen auf Privatliegenschaften
        - Schuldzinsenabzug bei der Einkommenssteuer
        - Geltendmachung bei der Grundstückgewinnsteuer als wertvermehrende Aufwendungen
    - BE + BL:
      - Regelung wie ZH, zusätzlich aber
      - Wahlrecht des Steuerpflichtigen bei Baukreditzinsen auf Privat- und Geschäftliegenschaften
        - Schuldzinsenabzug bei der Einkommenssteuer

- Geltendmachung bei der Grundstückgewinnsteuer als wertvermehrnde Aufwendungen
- Tipp für wahlrechtsberechtigte Steuerpflichtige
  - Vorteilhafter ist der Zinsabzug bei der Einkommenssteuer
  - Gründe
    - Steuerbelastung ist im Falle der mittel- bis langfristigen Haltedauer der Immobilie bei der Einkommenssteuer höher als bei der Grundstückgewinnsteuer
    - Sofortiger Nutzen bei der Einkommenssteuer gegenüber Vorteilsentritt bei der Grundstückgewinnsteuer erst bei Veräußerung
- Baukredit-Konsolidierung
  - Nach Konsolidierung des Baukredits sind die Schuldzinsen der der-einstigen Hypothek vom Einkommen abzugsfähig

### Umbau (auch Renovation)

- Bewohnter Umbau
  - Kreditzinsen gelten als abzugsfähige Schuldzinsen
- Umbau im Leerstand
  - Es sind die Regeln für Neubauten anwendbar

### Ausbau, Aufstockung und Anbau

- Anwendbarkeit der Regeln für Neubauten

### Regeln für die Abgrenzung nicht abzugsfähiger Baukreditzinsen und abzugsfähiger Schuldzinsen

In der Praxis haben sich folgende Abgrenzungskriterien herausgebildet:

1. Baukredite = Fremdmittel für die Erstellung einer Baute
2. Qualifikation als Baukredit
  - unabhängig von der Mittelherkunft
  - unabhängig von der Sicherung
  - unabhängig vom Titel des Rechtsgeschäfts
3. Bauvollendung = effektiver Objektbezug
4. Konsolidierung des Baukredits
  - Teilkonsolidierung = Unbeachtlichkeit für die Qualifikation
  - Baukredit-Konsolidierung nach Bezug: Abzugsfähigkeit der Schuldzin-



sen (rückwirkend) ab Objektbezug

5. Massgeblichkeit des individuell-konkreten Einzelfalls

## In der Praxis herausgebildete Alternativen

Insbesondere die Baubranche sucht immer nach Alternativen, hier zur Herstellung Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen für die Baurefinanzierung:

1. Aufnahme eines Hypothekar- anstelle eines Baukredits
2. Aufnahme des Hypothekarkredits auf einer Drittimmoblie
3. Abschluss einer Festhypothek mit festen Vorschüssen auf bestimmte Baufortschritts-Zeitpunkte (Koordination von Werklohn-Teilfälligkeiten und Bezug der festen Vorschüsse)
4. (zeitweilige) Vorfinanzierung durch die am Bau Beteiligten (Werklohnstundung bis zu einem bestimmten Zeitpunkt oder bis zur Bauvollendung)

Die Organe der Steuerbehörden sollten nie unterschätzt werden: Sie sind aufmerksam, entdecken auffällige Vertrags-Konstruktionen und qualifizieren diese ggf. als Steuerumgehung.

## Geschäftsimmobilien und Baukreditzinsen

- Aktivierungspflichtige Baukreditzinsen können im Rahmen steuerlicher Abschreibungen der Immobilie berücksichtigt werden
- Folgen:
  - Sofortige Ertragsminderung
  - Vorteil nicht erst bei Immobilienveräusserung (zB bei Privatliegenschaften)
- ACHTUNG:
  - Gewisse Kantone kennen auch für Baukreditzinsen auf Geschäftsimmobilien die „Sofortabschreibung“
  - Aufwandwirksamkeit: im Steuerjahr der Bauvollendung

# HYPOTHEKARZINSEN (SCHULDZINSEN)

## Definition

Schuldzinsen = alle sich an einem Prozentsatz der Kapitalschuld orientierenden Zins-Zahlungen an einen Dritten für seine darlehensmässige Geldhingabe (negativ: keine Kapitalrückzahlungen oder Amortisationen)

## Obliegenheit

- Schuldzinsabzug ist im vom Steuerpflichtigen geltend zu machen.

## Begrenzung Schuldzinsenabzug bei Privatschulden

Gestützt auf das Bundesgesetz über das Stabilisierungsprogramm 1998 vom 19. März 1999 sind die privaten Schuldzinsen-Abzüge auf Stufe Bund und Kantone beschränkt. Gemäss DBG 33 Abs. 1 lit. a und StHG 9 Abs. 2 lit. a sind private Schuldzinsen nur wie folgt abziehbar:

- (Brutto-)Vermögenserträge + CHF 50'000.

## Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer

- Art. 33 DBG Schuldzinsen und andere Abzüge

## Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden

- Art. 9 StHG Allgemeines

## Schuldzinsenabzug bei Immobilien im Geschäftsvermögen

- Qualifikation: geschäftsmässig begründeter Aufwand
- Folge: unbeschränkte Abzugsmöglichkeit.

## Abgrenzung Privat- und Geschäfts-Schuldzinsen

- Primäre Abgrenzung:

- Nach Vermögenszugehörigkeit der Liegenschaften (Privat- und Geschäftsvermögen)
- Nach Mittelverwendung für Privat- und für Geschäftsliegenschaften
- Sekundäre Abgrenzung (Beweisnotstand der Mittelverwendung):
  - Proportionale Aufteilung der Schuldzinsen nach dem Verhältnis der Aktivposten von Privat- und Geschäftsvermögen
  - von praktische Bedeutung im unternehmerischen (Steuer-)Alltag

## Vorfälligkeitsentschädigung

### Krediterneuerung

- Erlaubt die Bank eine höher verzinsliche Festhypothek durch eine niedriger verzinsliche unter Bezahlung einer sog. „Vorfälligkeitsentschädigung“ (auch „Rücktrittsprämie genannt) abzulösen, stellt sich die Frage, ob dieses Zins-surrogat als Schuldzinsen vom Einkommen abzugsfähig ist.
- Die Abzugsfähigkeit ist in bestimmten Kantonen nicht zulässig oder an besondere Voraussetzungen geknüpft.

### Immobilienveräußerung

Hat die Vorfälligkeitsentschädigung ihren Entstehungsgrund in der Veräußerung des Pfandobjektes, kann der Steuerpflichtige versuchen, diese Rücktrittsprämie bei der Grundstückgewinnsteuer-Deklaration geltend zu machen.

# KOSTEN BEI NUTZNIESSUNG / WOHNRECHT

## Nutzniesser

Der Nutzniesser trägt

- die Kosten des gewöhnlichen Unterhalts,
- die Hypothekenzinsen (Schuldzinsen),
- Versicherungen,
- Steuern.

## Wohnberechtigter

Der Wohnberechtigte trägt

- die Steuern im Rahmen des Eigenmietwerts.

# IMMOBILIE IM PRIVAT- ODER GESCHÄFTSVERMÖGEN / ABZÜGE

## Privat- oder Geschäftsvermögen als Ausgangslage

Die Zuordnung zur einen oder anderen Vermögensmasse hat nicht nur für den Erwerb oder die Veräusserung steuerliche Auswirkungen, sondern auch auf die laufende Besteuerung der Nutzung (Immobilienenertrag und –Aufwand).

## Steuerplanung

Es empfiehlt sich beim Erwerb oder spätestens bei der Überbauung Gedanken über die Vermögenssphären-Zuordnung der Immobilie zu machen:

- Alternative bei gemischten Nutzungen
  - Alternative zur Privat- und Geschäftsvermögen-Abgrenzung des gleichen Rechtsträgers:
    - Land: Privater Erwerb
    - Erstellung der Baute im Baurecht, zB durch eine AG, die vom Landeigentümer bzw. Baurechtsgeber beherrscht wird
- Finanzierung
  - Immobilie im Privatvermögen sollte nicht für Geschäftsschulden verpfändet werden
- Unternehmensnachfolge

## Zuordnung

Ein freies Wahlrecht besteht nicht. Vielmehr erfolgt die Zuteilung unter bestimmten Bedingungen:

- Objektive Kriterien
  - Mittelherkunft
  - Zwecksetzung
  - Finanzierung
  - Buchhalterische Behandlung
- Würdigung aller Umstände
  - Gemischte Nutzung
    - Anteile von Privat- und von Geschäftsnutzung
      - Präponderanztheorie (vgl. StHG 8 Abs. 2): Immobilie hat

„ganz oder vorwiegend der selbständigen Erwerbstätigkeit zu dienen ...“

- Konkrete Verhältnisse des Einzelfalls.

## Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden

- Art. 8 StHG Selbständige Erwerbstätigkeit

### Überführung von landwirtschaftlich genutzten Baulandgrundstücken vom Geschäfts- ins Privatvermögen (sog. Sphärenwechsel)

Das Bundesgericht hatte in BGE 2C\_11/2011 den vor einer Hofübertragung stattgefundenen Sphärenwechsel eines landwirtschaftlich genutzten Baulandgrundstücks vom Geschäfts- in ihr Privatvermögen in steuerlicher Hinsicht zu beurteilen.

Der Steuersachverhalt ereignete sich im Kanton Aargau, einem Kanton der sich dem sog. „dualistischen System“ verschrieben hat (für die Erläuterung vgl. Monistisches oder dualistisches Steuersystem | immobilien-bestuerung.ch). Der Entscheid hat damit für alle Kantone, die dem „dualistischen System“ folgen, wegweisenden Charakter.

Laut Bundesgericht werden Grundstücke der landwirtschaftlich motivierten privilegierten Besteuerung nur unter folgenden Voraussetzungen teilhaftig (BGBB 2 Abs. 1):

- Zugehörigkeit zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe
- Belegenheit ausserhalb einer Bauzone gemäss RPG 15
- Zulässigkeit der landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Steuerprivilegierung gilt auch für alle in BGBB 2 Abs. 2 genannten Fälle (siehe Box).

---

## BGBB 2 Abs. 2

Das Gesetz gilt ferner für:

- a. Grundstücke und Grundstücksteile mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen, einschliesslich angemessenem Umschwung, die in einer Bauzone liegen und zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören;
- b. Waldgrundstücke, die zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören;
- c. Grundstücke, die teilweise innerhalb einer Bauzone liegen, solange sie nicht entsprechend den Nutzungszonen aufgeteilt sind;
- d. Grundstücke mit gemischter Nutzung, die nicht in einen landwirtschaftlichen und einen nichtlandwirtschaftlichen Teil aufgeteilt sind.

---

Zur steuersystematischen Realisation hat sich das Bundesgericht mit BGE 2C\_708/2010 vom 28.01.2011 bereits in einem Fall im Kanton Aargau geäussert, wo es um eine Ueberführung in eine andere Geschäftstätigkeit ging (Liegenschaftshandel).

Die bundesgerichtliche Rechtsprechung bedeutet:

- Unterstellung der wiedereingebrachten Abschreibungen [= Anlagekosten ./ . Buchwert] unter die Einkommenssteuer (bisher)
- Unterstellung des Wertzuwachsgevinns [= Nettoerlös ./ . Anlagekosten] unter die Einkommenssteuer (neu).

Dadurch entsteht für die betroffenen Bauern eine sehr hohe Steuerquote [Staats- und Gemeindesteuer, Direkte Bundessteuer (DBG) und AHV samt weiteren Sozialabgaben], wohlbemerkt ohne Eigentumsänderung, nur durch Ueberführung des Grundstücks vom Geschäfts- ins Privatvermögen.

## Steuerliche Implikationen je nach Vermögenssphäre

Die Zuordnung der Immobilie zum Privat- oder Geschäftsvermögen oder der Einsatz einer juristischen Person als Rechtsträger führen zu unterschiedlichen Abzugsmöglichkeiten und sonstigen steuerlichen Implikationen (siehe Box).

### Überblick der steuerlichen Folgen der Zuordnung zum Privat- oder Geschäftsvermögen

| <b>Gegenstand</b>         | <b>Immobilie im Privatvermögen</b>  | <b>Immobilie im Geschäftsvermögen*)</b>   | <b>Immobilie Eigentum einer jur. Person</b>                           |
|---------------------------|---|---|---|
| Vermietete Immobilie      | Besteuerung effektiv erzielte Mieten  | Besteuerung effektiv erzielte Mieten  | Besteuerung der Mietzinsen im Rahmen des gesamten Unternehmensertrags |
| Selbst bewohnte Immobilie | Besteuerung Eigenmietwert   | Anrechnung Drittvergleichsmiete in der Abgrenzung von Geschäfts- und Privatvermögen | Aktionär muss Drittvergleichsmiete bezahlen **)                       |
| Immobilienunterhalt       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pauschalabzug oder</li> <li>• Abzug des effektiven Aufwands</li> </ul> | Abzug der effektiven Unterhaltskosten   | Abzug der effektiven Unterhaltskosten                                 |
| Schuldzinsen              | Beschränkter Schuldzinsabzug (Vermögensertrag + CHF 50'000)   | Abzug der effektiven Schuldzinsen   | Abzug der effektiven Schuldzinsen                                     |
| Abschreibungen            | Nicht zulässig  | Zulässig  | Zulässig  |
| Verlustverrechnung        | Nur innerhalb der gleichen Steuerperiode  | Periodenübergreifende Verlustverrechnung zulässig                                   | Perioden-übergreifende Verlustverrechnung zulässig                    |



|                                 |   |   |  |
|---------------------------------|---|---|--|
| Vermögens- / Kapitalbesteuerung | Vermögenssteuer:<br>Liegenschaftswert zu reduz.<br>Ansatz | Vermögenssteuer:<br>Besteuerung des<br>Geschäftsvermögens | AG / Kapitalsteuer:<br>Eigenkapital<br>Aktionär / Vermögenssteuer:<br>u.a. VKW der<br>Aktien |
|---------------------------------|---|---|--|

\*) als Inhaber Einzelfirma oder Gesellschafter einer Personengesellschaft (KLG, KMG)\*\*) vgl. auch den sog. „Bellatrix-Entscheid“ vom 11.12.1981 (BGE 107 IB 325 ff.); Das Bundesgericht hat für eine welsche Immobilien-AG entschieden, dass mangelnder Gewinn und mangelnde Rendite Indiz dafür seien, dass die Gesellschaft zu niedrige Mietzinsen von ihren Aktionären verlange. Wenn auch von Dritten kein höherer Mietzins erhältlich gemacht werden könne, rechtfertigt sich die Annahme einer geldwerten Leistung nicht.

### Gewinnungskostenüberschuss

Übersteigen die abzugsfähigen Kosten den Immobilienertrag, so spricht man von einem „Gewinnungskostenüberschuss“. Der Steuerpflichtige hat aufgrund der Grundsätze der Reineinkommensbesteuerung und des Schlechterstellungsverbots Anspruch auf Verlustverrechnung des Immobilienverlusts mit dem übrigen steuerbaren Einkommen, und zwar auch interkantonal (vgl. hiezu BGE 2P.141/2004 und BGE 2P.222/2002).

# STWE-ERNEUERUNGSFONDS

## Gegenstand

In der Regel bildet die Stockwerkeigentümergeinschaft (StWEG) durch Beiträge ihrer Mitglieder nach deren Wertquoten Rücklagen für künftige Erneuerungsarbeiten als zweckgebundenes Gemeinschaftsvermögen, den Erneuerungsfonds (EF). Steuerlich wird der Beteiligungsanspruch als bewegliches Vermögen qualifiziert.

## Steuerliche Implikationen

Die steuerlichen Kautelen sind:

- Besteuerungsort: Hauptsteuerdomizil des jeweiligen Stockwerkeigentümers, da EF nicht liegenschaftlicher Wert (vgl. Urteil 2P.126/1998 22. 02. 2000 (keine BGE-Publikation) in SteuerRevue 4/2000, S. 295)
- Unterhaltskosten: abzugsfähig wie bei anderen Grundstücksarten (vgl. ZGB 655)
- Wahlrecht: Pauschalabzug oder effektiver Aufwand
  - Pauschalabzug
    - Keine separate Geltendmachung der Erneuerungsfondseinlagen
  - Abzug nach effektivem Aufwand
    - Kantone mit entgegenkommender Praxis
      - Erneuerungsfonds-Beiträge (für künftige Unterhaltskosten) können nebst der (aktuellen) effektiven Aufwände steuerlich in Abzug gebracht werden
      - = höherer Abzug als effektiver Aufwand
      - Es ergeben sich vielfach in späteren Steuerperioden Abrechnungskorrekturen
    - Kantone mit strenger Praxis
      - Hinzurechnung der Erneuerungsfonds-Beiträge zum Einkommen, unter Abzug der effektiven Unterhaltskosten
      - Keine Aufrechnung bei Zweckentfremdung der Fondsmittel für wertvermehrnde Aufwendungen
  - Wertvermehrnde Aufwendungen aus dem Erneuerungsfonds
    - Anteilsmässige Aufrechnung bei den Stockwerkeigentümern als Einkommen (gesetzliche Grundlage unklar)

- Keine anteilmässige Anrechnung
  - Voraussetzung: kein Rückerstattungsanspruch für Erneuerungsfonds-Einlagen (vgl. für den Bund: DBG 32 Abs. 2).

# EIGENLEISTUNGEN

## Ausgangslage

Eigenleistungen liegen dann vor, wenn der Steuerpflichtige selber Arbeiten an der Liegenschaft ausführt. Relevant sind vor allem Arbeiten, die zu einer erheblichen Wertvermehrung führen. Meistens sucht der Steuerpflichtige nach Möglichkeiten, seine Bauaufwendungen steuerlich geltend zu machen resp. vom Liegenschaftenertrag abzuziehen.

## Vorsicht: Steuerfolgen

Die Eigenleistungen können folgende Steuerfolgen zeitigen:

- Einkommenssteuer
- Sozialversicherungsabgaben (AHV/IV/EO/FAK und AIV etc.)
- Mehrwertsteuer (MWST)
- Grundstückgewinnsteuer.

## Einstufung

Die Steuerfolgen sind unterschiedlich, je nach dem, ob der Steuerpflichtige selbständigerwerbend oder unselbständigerwerbend ist.

## Realisationszeitpunkt

Die Abgabefolgen treten zu verschiedenen Zeiten und mit unterschiedlichen Steuern ein:

### Selbständigerwerbender

- Berufsnaher Arbeiten an der Immobilie
  - Unmittelbare Einkommensbesteuerung (siehe Vorsicht Steuerfolgen)
  - Ausnahme: Kleinarbeiten in der Freizeit (> Behandlung wie beim Unselbständigerwerbenden, siehe nachfolgend)
- Verkauf (= Realisation)
  - Grundstückgewinnsteuer

## Unselbständigerwerbender

- Arbeiten an Immobilie
  - nicht unmittelbar steuerbares Einkommen, da kein Geldzufluss
  - Wertvermehrung: latente Steuerlast
- Verkauf (= Realisation)
  - Einkommenssteuer
  - Grundstückgewinnsteuer
    - Wert der Arbeiten = Anlagekosten; der Wert der Arbeiten sollte sich aber auch beim Verkaufserlös niederschlagen
    - Aufwendungen werden nur berücksichtigt, falls es zu einer Einkommenssteuerdeklaration kam bzw. kommen wird.

## ENERGETISCHE AUFWENDUNGEN

Die Steuergesetzgebung von Bund (DBG) und verschiedener Kantone anerkennen energetische und umwelttechnische Investitionen in bestehende Gebäude als abzugsfähigen Liegenschaftenunterhalt, auch wenn diese Arbeiten wertvermehrend sind.

Energetische und/oder umwelttechnische Installationen

- sind Massnahmen für rationellere Energieverwendung bzw. für die Nutzung erneuerbarer Energien
- beinhalten den Ersatz veralteter und die Installation neuer Bauteile an Bestandesgebäuden
- können nur in dem Umfange steuerlich abgezogen werden, wie sie nicht vom Gemeinwesen subventioniert werden.

Konsultieren Sie die Verordnung der Eidgenössischen Finanzdirektion (EFD) und die Steuergesetzgebung des Belegenheitskantons der Immobilie!

Verordnung der EFD

Verordnung über die Massnahmen zur rationelle Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien vom 24.08.1992 – SR 642.116.1

## DENKMALPFLEGE-AUFWENDUNGEN

Hat der Grundeigentümer durch Auflage oder im Einvernehmen mit den Baubewilligungs- und Denkmalschutz-Organisationen Arbeiten an einer schutzwürdigen Baute vorgenommen, sind diese, sofern und soweit sie nicht subventioniert sind, abzugsfähig.

---

### Art. 32 Abs. 3 DBG

Abziehbar sind ferner die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, die der Steuerpflichtige aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind.

---

### Tipp / Steuerruling

- Vor Baubeginn Steuerauskunft einholen, ob und wenn ja in welchem Umfang die Steuerbehörden die Aufwendungen als denkmalpflegerische Investitionen anerkennen und steuerlich zum Abzug zulassen.
- Schriftliche Bestätigung verlangen!

# VERMÖGENSSTEUER

Die Vermögenssteuer ist eine sog. „Substanzbesteuerung“.

## Besteuerungs-Beginn

- Zuzug (Wohnsitznahme) aus dem Ausland
  - unbeschränkte Steuerpflicht
- Erwerb ausserkantonale Immobilie
  - beschränkte Steuerpflicht

## Immobilien-Definition

Grundstücke im Sinne von ZGB 655 Abs. 2 unterliegen als unbewegliches Vermögen (Substanz) der Vermögenssteuer.

## Vermögenssphäre der Immobilie (Geschäfts- oder Privatvermögen?)

### Liegenschaften im Geschäftsvermögen

- Abschreibungen zulässig
  - auf Gebäude
  - Restbetrag muss über Landwert liegen
- Abschreibungszwecke
  - altersbedingte Wertverminderung
  - konjunkturelle Wertverminderung

### Liegenschaften im Privatvermögen

- Abschreibungen nicht zulässig

## Vermögenszuordnung (Geschäfts- oder Privatvermögen)

- Kriterien
  - Nutzungsanteile
  - Erwerbszustand und Weiterveräußerungsabsichten bzw. Zeitpunkt
  - je nach Ertrag und Aufwand
- starke Abhängigkeit vom konkreten Einzelfall



## Immobilienbewertung

### Grundsätze

- Allgemein
  - Verkehrswert unter Berücksichtigung Ertragswert ./.. Immobilien-Passiven
- Selbst bewohnte Immobilien
  - Besteuerung zu reduzierten Ansätzen
    - Bundesgericht: Mindestsatz: 60 % (BGE 124 I 145)
    - Erhebliche kantonale Unterschiede in der Wertbemessung!
- Ferienwohnungen
  - Uneingeschränkte Besteuerung (weil nicht dauernd selbst bewohnt)
- Fremd genutzte Immobilien
  - Uneingeschränkte Besteuerung
- Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Immobilien
  - Ertragswert
  - Vgl. unten Ergänzende Vermögenssteuer

### Wertveränderungen

- Werterhöhung
  - bei Fremd- oder Eigenleistungen
  - Koordination: Anpassung per Bauvollendung
- Wertreduktion
  - bei baulichen Veränderungen (Abbruch, Umnutzung)
  - Wertverminderungen
    - Lärm (Fluglärm [zB Südanflug], Bahnlärm etc.)
    - Einräumung von Rechten (Baurecht, Wohnrecht, Nutznießung)
    - Einräumung privat-rechtlicher Dienstbarkeiten
      - mit wesentlicher Beeinträchtigung von Grundstückswert oder Bewirtschaftung
        - dauernde (mehr als 30 Jahre) Beeinträchtigung
          - Grundstückgewinnsteuer (bei Kantonen mit monistischer Besteuerung)
        - weniger als 30 Jahre dauernde Beschränkung
          - Einkommenssteuer
      - Rücksichtnahme auf diese Unterscheidung bei der Vertragsredaktion

- Enteignung (Expropriation)
- Besteuerung der Enteignungsentschädigungen via Grundstückgewinnsteuer (bei Kantonen mit monistischer Besteuerung)

## Neubewertung

- Objektveränderungen
  - Partellierungen
  - Zusammenlegungen
  - Nutzungsänderungen
  - Neu- oder Umbauten, Renovationen
- Periodische Neubewertung auf Veranlassung des Fiskus
  - Vermeidung zu grosser interkantonalen Unterschiede
  - Angleichung an die „Repartitionswerte“ der Schweizerischen Steuerkonferenz für die interkantonale Steuerausscheidung
- Anfechtung der Neubewertung
  - Einsprache an die Steuerbehörde
  - Frist: in der Regel 30 Tage

## Ermittlung des steuerbaren Vermögens

- Vermögensstand per Ende Steuerperiode
- Allgemein: steuerbares Vermögen = gesamtes Reinvermögen
- Immobilien:
  - allgemein: Immobilienwert ./ . Immobilien-Passiven
  - selbst bewohnte Immobilien: reduzierte Besteuerung
  - land- oder forstwirtschaftlich genutzte Immobilien: Ertragswert

## Steuertarife

### Allgemein

- Bunde: keine Vermögenssteuer
- Kantone:
  - Steuertarife: kantonal unterschiedlich, progressiv, neu auch teils degressiv
  - Steuersätze: kantonal unterschiedlich
  - Freibeträge: kantonal unterschiedlich
  - Steuerbelastung: im Verhältnis zur Einkommenssteuer minim

## Minimalsteuern

- = Surrogat für Einkommens- und Vermögenssteuern bei natürlichen Personen
  - Kantone mit Minimalsteuer
    - NW
    - OW
    - UR
- = Surrogat für Gewinn- und Kapitalsteuern bei juristischen Personen
  - Minimalsteuer soll auf Ersatzfaktoren an die Gewinn- und Kapitalsteuer angerechnet werden
  - Kantone mit Minimalsteuer
    - AG
    - AI
    - AR
    - BS
    - LU
    - NW
    - OW
    - SG
    - SH
    - TG
    - TI
- Höhe im interkantonalen Verhältnis: max. 2 ‰ des Immobilienwertes

## Steuerausscheidung

- Für eine ausserkantonale Immobilie besteht infolge örtlicher Steueranknüpfung eine anteilmässig abzuführende Vermögenssteuer
- Auch Ausländer, die in der Schweiz eine Immobilie besitzen, bezahlen für diese eine Vermögenssteuer.

## Besteuerungs-Ende

- Wegzug ins Ausland
- Veräusserung des Immobilie am ausserkantonalen Nebensteuerdomizil

---

## Art. 655 ZGB

### A. Gegenstand

1 Gegenstand des Grundeigentums sind die Grundstücke.

2 Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind:

1. die Liegenschaften;
2. die in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte;
3. die Bergwerke;
4. die Miteigentumsanteile an Grundstücken.

---

## Ergänzende Vermögenssteuer

Der Bund ermächtigt die Kantone, bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Immobilien unter folgenden Voraussetzungen und Bedingungen eine sog. „ergänzende Vermögenssteuer“ nach zu erheben:

- land- oder forstwirtschaftliche Nutzung
- ehemalige Bewertung zum Ertragswert
- Grundstück mit Baulandqualität in der Bauzone
- veränderte Verhältnisse
  - Grundstücksveräußerung
  - Aufgabe der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung
  - Nutzungsänderung (zB Bebauung)
- Annahme, dass dem Steuerpflichtigen der Verkehrswert bereits während der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung latent zur Verfügung gestanden habe.

Die Nachbesteuerung der ergänzenden Vermögenssteuer

- erfolgt im Umfange der Differenz zwischen Ertrags- und Verkehrswert
- kann auf max. 20 Jahre rückwirkend vorgenommen werden

- findet erst mit der Veräusserung bzw. Nutzungsänderung statt

Steueraufschub-Tatbestände sind:

- güterrechtliche Auseinandersetzung unter Ehegatten
- Schenkung
- Erbgang
- Erbteilung
- Ersatzbeschaffung.

### Kantone mit ergänzender Vermögensbesteuerung

Folgende Kantone haben dieser Kompetenz Gebrauch gemacht, aber mit unterschiedlichen Besteuerungsbedingungen, namentlich in Bezug auf die Besitzesdauer:

- AI
- SG
- SH
- TG
- ZH

# MEHRWERTSTEUER (MWST)

Bei Geschäftsraummieten gilt hinsichtlich der Mehrwertsteuer (MWST) folgendes:

## Grundsatz

- Die Vermietung von Liegenschaften ist von der MWST ausgenommen

## Ausnahme

- Ausgangslage
  - Unter nachgenannten Voraussetzungen kann der Vermieter optieren und die MWST aus Lieferungen und Leistungen als Vorsteuer bei MWST-Deklaration bzw. -zahlung in Abzug zu bringen
  - Für den Mieter erhöhen sich die Mietkosten und, ob und inwieweit er sich durch einen seinerseitigen Vorsteuerabzug „schadlos halten kann“, ist abhängig von Branche und Provenienz seiner Kundschaft (Inländer), was im Einzelfall zu prüfen ist
  - Für die Optierung hat der Eigentümer bzw. Vermieter rechtzeitig eine Eigentümer- und eine Vermietungsstrategie zum machen
    - Faktoren werden bilden:
      - Erwerb mit MWST und / oder
      - Neubau oder
      - Bestandesbaute mit Generalsanierung o.ä.
- Voraussetzungen
  - MWST-pflichtiger Vermieter, welcher nicht nach Saldo- oder Pauschalsteuersätzen abrechnet
  - MWST-pflichtiger Mieter
  - Geschäfts- oder Gewerberaum-Mietobjekt
  - Optierung durch Vermieter, d.h. freiwillige Unterstellung der Mietzinseinnahmen unter die MWST (vgl. MWSTG 26 Abs. 1 lit. b), pro Mietvertrag
  - Im Mietvertrag der Parteien muss festgehalten werden, wenn der Mieter nebst des Mietzinses noch die MWST zu entrichten hat
- Wirkungen für den Vermieter
  - Bei erfüllten Voraussetzungen kann der Vermieter auf den Liegenschaftsaufwendungen einen Vorsteuerabzug geltend machen

- Wirkungen für den Mieter
  - Auch der Mieter kann die auf der Miete bezahlte MWST vorsteuer-  
mässig von den auf seinen Lieferungen und Leistungen eingenommen  
MWST-Abgaben in Abzug bringen (siehe aber oben)

# LIEGENSCHAFTENSTEUER

## Steuerhoheit

- nur in Kantonen, wo die Liegenschaftensteuer noch erhoben wird
- nach kantonalem Recht, idR die Gemeinde

## Steuerobjekt

- Immobilienbesitz oder Nutzung

## Steuersubjekt

- Grundeigentümer oder Nutzniesser

## Steuerentrichtung

- idR jährlich

## Steuersätze

- Bemessungsgrundlage: Steuer- bzw. Verkehrswert
- in der Grössenordnung von 2 Promillen.



# STEUERAUSSCHEIDUNG

## Einleitung

Immobilienvermögen ist grundsätzlich am Ort der gelegenen Sache zu versteuern. Demgegenüber sind die beweglichen Vermögenswerte und die Einkünfte daraus am Wohnsitz des Steuerpflichtigen zu versteuern.

Folgen der Dualität:

- Aufteilung der Steuerfaktoren der verschiedenen Gemeinwesen
- Regeln zur Vermeidung von Kompetenzstreitigkeiten
  - Richterrecht (Bundesgerichtspraxis)
  - Schweizerische Steuerkonferenz (Regeln für die Bewertung von Grundstücken [sog. „Repartitionsfaktoren“])

## Repartitionsfaktoren

Regeln für die Bewertung der Grundstücke bei interkantonalen Steuerauscheidungen, ab Steuerperiode 1997/98 (Repartitionsfaktoren):

- Schweizerische Steuerkonferenz – Kreisschreiben 22 vom 21. 11. 2006

## Faktorenaufteilung

Rudimentär gehaltene Gesetzesbestimmungen zur Aufteilung der Steuerfaktoren

- bewirken eine Rechtsunsicherheit für die Steuerpflichtigen
- führten zu einer ausgedehnten Lehre und Rechtsprechung
- verlangen, dass viele Fragen der Faktorenaufteilung nur am individuell konkreten Einzelfall beantwortet werden können.

## Deklaration

Das Bundesgesetz zur Koordination und Vereinfachung der Veranlagungsverfahren für die direkten Steuern im interkantonalen Verhältnis vom 15. Dezember 2000 vereinfacht für interkantonale Steuer-Sachverhalte die Deklaration:

- Ausfüllen der Steuererklärung des Hauptwohnsitz-Kantons
- Original an die Steuerbehörde des Hauptwohnsitz-Kantons
- Kopie der Steuererklärung an die Steuerbehörde des Kantons ausserkantonalen Steuersachverhalts

Trotz dieser starken Vereinfachung empfiehlt es sich, der kantonal unterschiedlichen Steuerabzüge wegen die max. Abzugsbeträge

- separat zu prüfen
- separat geltend zu machen.

## VERKAUF VON IMMOBILIEN

Beim Verkauf / bei der Veräusserung von Immobilien sind folgende Steuer-Aspekte von Belang:

- Notariatsgebühren
- Grundbuchgebühren
- Handänderungssteuer
- Grundstückgewinnsteuer
- Vorfälligkeitsentschädigung
- Mehrwertsteuer (MWST)
- Immobilien-Gesellschaften

# NOTARIATSGEBÜHREN

## Gebührenhoheit

- Standort-Kanton
- Notariat oder Berufsnotar

## Gebührenobjekt

- Rechtsgeschäft (Erwerbsgeschäft, zB Kaufvertrag)

## Gebührensujet

- Verkäufer und Käufer

## Gebührenentrichtung

- nach Zustandekommen des Kaufgeschäftes
  - Verkäufer und Käufer gemeinsam unter solidarischer Haftbarkeit
  - idR je zur Hälfte (Verhandlungs- und Vereinbarungs-Sache)
- nicht zustande gekommenes Rechtsgeschäft: Es ist je nach Erledigungsstand oft ebenfalls eine Gebühr geschuldet

## Gebührensätze

- Bemessungsgrundlage: Kaufpreis + ev. weitere Gegenleistungen
- Gebührensatz gemäss massgebendem Erlass

# GRUNDBUCHGEBÜHREN

## Gebührenhoheit

- Standort-Kanton
- Grundbuchamt

## Gebührenobjekt

- Grundbucheintrag des Rechtsgeschäfts (Erwerbsgeschäft, zB Kauf)

## Gebührensujet

- Verkäufer und Käufer

## Gebührenentrichtung

- Verkäufer und Käufer gemeinsam unter solidarischer Haftung
- idR je zur Hälfte (Verhandlungs- und Vereinbarungs-Sache)

## Gebührensätze

- Bemessungsgrundlage: Kaufpreis + ev. weitere Gegenleistungen
- Gebührensatz gemäss massgebendem Erlass

# HANDÄNDERUNGSSTEUER

## Steuerhoheit

- nur in Kantonen, wo die Handänderungssteuer noch erhoben wird
- nach kantonalem Recht, idR die Gemeinde

## Steuerobjekt

- Handänderung

## Steuersubjekt

- Verkäufer und Käufer, unter solidarischer Haftbarkeit

## Steuerentrichtung

- nach Anmeldung der Handänderung ins Grundbuch
- idR je zur Hälfte (Verhandlungs- und Vereinbarungs-Sache)

## Steuersätze

- Bemessungsgrundlage: Kaufpreis + ev. weitere Gegenleistungen
- Steuersatz gemäss massgebendem Erlass

## Steueraufschubtatbestände

- idR analog der Grundstückgewinnsteuer

# GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER

Die Grundstückgewinnsteuer (GGSt) ist eine Objekt- bzw. Sondersteuer.

Der Belegenhets-Kanton verfügt über die Steuerhoheit. Besteuert wird der Gewinn aus der Veräusserung von Immobilien oder Teilen davon:

## Steuersystem

- Monistisches oder dualistisches Steuersystem?

## Immobilien

- Geschäftsimmobilien / Privatimmobilie
- Management-Immobilien
- Gewerbsmässiger Liegenschaftenhandel

## Realisationstatbestände

Für eine Besteuerung des Grundstückgewinns muss die Immobilie entgeltlich aus dem Vermögen des oder der Steuerpflichtigen ausscheiden.

Nach StHG gelten als Realisationstatbestände:

- Zivil-rechtliche Veräusserung
- Wirtschaftliche Handänderung
- Steuersystematische Realisationstatbestände

## MONISTISCHES ODER DUALISTI- SCHES STEUERSYSTEM?

Bei der Besteuerung von Grundstücksgewinnen gibt es zwei grundsätzlich unterschiedliche Systeme, nämlich:

- „monistisches System“ (auch „Zürcher-System“)
- „dualistisches System“ (auch „St. Galler-System“)

Ein drittes System verfolgt der Kanton Genf (aufgrund von StHG 12 Abs. 4, 2. Variante)

- Sondersteuer und Einkommenssteuer, unter Anrechnung der Sondersteuer bei der Einkommenssteuer (natürliche Personen) bzw. Gewinnsteuer (juristische Personen)

### Monistisches System

Von der Grundstückgewinnsteuer werden erfasst:

- alle Grundstücksgewinne
  - Veräusserungsgewinne von Grundstücken des Privatvermögens
  - Wertzuwachsgegewinne auf Geschäftsimmobilien
- wieder eingebrachte Abschreibungen auf Geschäftsimmobilien
  - Besteuerung mit Einkommenssteuer (natürliche Personen: Selbständigerwerbende) bzw. Gewinnsteuer (juristische Personen)

### Dualistisches System

Von der Grundstückgewinnsteuer erfasst werden:

- nur Gewinne aus der Veräusserung von Immobilien des Privatvermögens!

Gewinne aus Veräusserung von Immobilien des Geschäftsvermögens werden belegt:

- mit der Einkommenssteuer (natürliche Personen [Selbständigerwerbende]) bzw. mit der Gewinnsteuer (juristische Personen).



## Steuerharmonisierung

Das Steuerharmonisierungsgesetz (StHG; SR 642.14)

1. folgt dem dualistischen System (StHG 12 Abs. 1)
2. überlässt es den Kantonen, Grundstückgewinne aus Veräußerung von Geschäftsimmobilien nach dem monistischen System zu erfassen (StHG 12 Abs. 4)
3. verlangt zwingend, dass
  - a. die Grundstücksgewinne von der Einkommens- oder Gewinnbesteuerung ausgenommen werden oder
  - b. die Grundstückgewinnsteuer hernach auf die Einkommenssteuer (natürliche Personen) oder Gewinnsteuer (juristische Personen) anrechnet werden.

Nur der Kanton Genf hat die Variante 3b umgesetzt.

# GESCHÄFTSIMMOBILIEN / PRIVATIMMOBILIE

Im dualistischen System kommt der Differenzierung in Immobilien des Privatvermögens und Immobilien des Geschäftsvermögens besondere Bedeutung zu, insbesondere für das Zielpublikum der potentiellen Geschäftsimmobilien-Erwerber.

## Präponderanzmethode

Gemischt geschäftlich und privat genutzte Immobilien werden nach der sog. Präponderanzmethode derjenigen Vermögenssphäre zugeordnet, deren Nutzungsart effektiv überwiegt. Die steuerliche Zuordnung erfolgt dann entweder gesamthaft dem Geschäftsvermögen oder gesamthaft dem Privatvermögen.

## Sphärenwechsel

Aufgrund des Steuerharmonisierungsgesetzes (StHG; SR 642.14) und der Unternehmenssteuerreform II zeitigen sog. Sphärenwechsel folgende steuerlichen Folgen:

- Sphärenwechsel im monistischen System
  - Privatvermögen » Geschäftsvermögen
    - Grundstückgewinnsteuer: keine Besteuerung
    - Einkommensbesteuerung: keine
    - Einbringungswert = Buchwert oder min. Anlagekosten
  - Geschäftsvermögen » Privatvermögen
  - Steueraufschub (UStR II / vgl. DBG 18a und StHG 8 Abs. 2bis–2quater und 4)
- Sphärenwechsel im dualistischen System
  - Privatvermögen » Geschäftsvermögen
    - Grundstückgewinnsteuer: Abrechnung Differenz Verkehrswert ./ . Anlagekosten
    - Einkommenssteuer: Einbringungswert = Buchwert
  - Geschäftsvermögen » Privatvermögen
  - Steueraufschub (UStR II / vgl. DBG 18a und StHG 8 Abs. 2bis–2quater und 4)

## MANAGEMENT-IMMOBILIEN

Management-Immobilien sind Immobilien, die Gegenstand eines operativen Betriebes sind.

Wirtschaftliche Handänderungen von Managementimmobilien sind in den meisten Kantonen steuerbefreit.

# GEWERBSMÄSSIGER LIEGENSCHAFTENHANDEL

## Begriff des gewerbsmässigen Liegenschaftenhandels

Eine Legaldefinition fehlt. Gemäss Bundesgericht und Steuerbehörden liegt ein gewerbsmässiger Liegenschaftenhandel vor, wenn eine Person Liegenschaften nicht vermögensverwaltungs-motiviert oder gelegenheitshalber, sondern systematisch und mit der Absicht Gewinne zu erzielen kauft und verkauft.

## Kriterien für die Qualifikation als Liegenschaftenhändler

Die Steuerpraxis beurteilt die Frage, ob ein gewerbsmässiger Liegenschaftenhandel gegeben ist, nach folgenden Kriterien:

1. Häufigkeit der Immobilien-Transaktionen (je häufiger, desto Liegenschaften- händler)
2. Kurze Haltedauer der Immobilien
3. Nähe zur beruflichen Tätigkeit (auch erfüllt durch Beizug eines Immobilienfachmanns)
4. Branchenkenntnisse (zB Baufachleute)
5. markante Fremdfinanzierung (> 80 %; auch weniger denkbar)
6. Planmässigkeit und Systematik des Vorgehens
7. Neuanlage des Verkaufserlöses in Immobilien (erhöht Einstufungswahrscheinlichkeit)
8. Beteiligung an einer einfachen Gesellschaft (eG), Kollektivgesellschaft (KLG) oder Kommanditgesellschaft (KMG).

Jedes einzelne der vorgenannten Kriterien kann für sich genügen, eine selbständige Erwerbstätigkeit als gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler anzunehmen. Massgebend sind die konkreten Verhältnisse des individuellen Einzelfalls.

## Selbständige Erwerbstätigkeit

Die BGer-Praxis (vgl. BGE 2C\_948/2010) nimmt eine selbständige Erwerbstätigkeit an, wenn haupt- oder nebenberuflich und dauernd oder temporär folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- Teilnahme am Wirtschaftsverkehr mit eigenem Risiko
- Einsetzung von Kapital und Arbeit
- frei gewählte Organisation
- Absicht der Gewinnerzielung

## Steuerbarer Immobilienhandel

Das BGer hat in seinem Entscheid 2C\_948/2010 die Praxis zum steuerbaren Immobilienhandel bestätigt:

- Voraussetzungen
  - Systematische An- und Verkäufe von Immobilien
  - Gewinnerzielungs-Absicht
  - Tätigkeit, die in ihrer Gesamtheit auf Erwerb gerichtet ist
- Indizien
  - Aktives, wertvermehrendes Tätigwerden
    - Parzellierung
    - Überbauung
    - Werbung
    - etc.
  - Erwerb in der offenbaren Absicht, die Immobilie baldmöglichst mit Gewinn zu verkaufen
  - Ausnützung der Marktentwicklung
  - Häufigkeit der Immobiliengeschäfte
  - Enger Zusammenhang mit der beruflichen Tätigkeit des/der Steuerpflichtigen
  - Nutzung spezieller Fachkenntnisse
  - Kurze Besitzesdauer
  - Erhebliche Fremdfinanzierung
  - Realisierung der Immobiliengeschäfte im Rahmen einer Personengesellschaft

## Privat-Investor als gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler

- Transaktionshäufigkeit: auch 1 Objekt kann genügen
- Objektrealisation
  - Begründung von Stockwerkeigentum
  - Auf einen Schlag zählen die Anzahl StWE-Einheiten als verkaufte Objekte
  - Bei Verkauf auf den Bauvollendungszeitpunkt orientiert sich die Halte-dauer plötzlich weniger am Bauland als an den StWE-Einheiten
- Bauerstellung in eigenem Namen und auf eigene Rechnung = Planmässigkeit
- Baukredit für Erstellung der Baute = hohe Fremdfinanzierung
- etc.

## Erbengemeinschaft als gewerbsmässige Liegenschaftenhändlerin

Erbengemeinschaften sind als Gesamthandschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit nicht steuerfähig, sondern nur deren Erben.

Es gelten die hievorigen angeführten Kriterien, mit folgenden Besonderheiten:

- hat ein Erbe berufliche Nähe oder Branchenkenntnisse, müssen sich dies die anderen Erben anrechnen lassen
- wertvermehrende Massnahmen oder gar die Erstellung eines Neubaus durch die Erbengemeinschaft in eigenem Namen und auf eigene Rechnung zum Weiterverkauf als Ganzes oder auf dem Wege einzelner StWE-Einheiten kann zu einer Umwandlung der Erbengemeinschaft in eine (gewerbsmässige) einfache Gesellschaft, Kollektivgesellschaft oder Kommanditgesellschaft führen; zudem ist auf Planmässigkeit und systematisches Vorgehen zu schliessen.

## Überführung einer Immobilie vom Geschäftsvermögen ins Privatvermögen?

Erfordernisse:

- selbständige Erwerbstätigkeit (siehe oben)
- steuerbarer Immobilienhandel (siehe oben)
- Abrechnung über die stillen Reserven

Ungenügend: blosser Zeitenlauf

- Erfolgt keine Abrechnung über die stillen Reserven, so verbleibt die Immobilie im Geschäftsvermögen

Vgl. den klarstellenden BGE 2C 948/2010.

## Steuerfolgen

### Beim Bund

- Bei Gewinn
  - Besteuerung des Gewinns nur, wenn er in der Phase entstand, während der die Immobilie zum Geschäftsvermögen gehörte
  - direkte Bundessteuer
    - Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit
    - Steuerfreier Kapitalgewinn wird dadurch ausgeschlossen
  - Sozialabgaben (AHVIV/EO/FAK- + ALK-Beiträge)
- Bei Verlust
  - Verlustverrechnung zulässig / aber nur für die Phase, wo Liegenschaft als Geschäftsvermögen qualifiziert wurde / Verlustvortrag während 7 Jahren möglich
  - Buchführung notwendig

Handlungen der Steuerbehörden können präjudizierende Wirkung zeitigen

Beispiel:

Zulassung von Schuldzinsen zum Abzug beim privaten Einkommen / negativ für eine Umqualifikation als Immobilie des Geschäftsvermögens

### In Kantonen mit monistischem System

Beim dualistischen System zeitigt die Qualifikation als gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler folgende Wirkungen:

- Immobilie = Geschäftsvermögen
- Immobilien-Gewinn unterliegt nicht der Grundstückgewinnsteuer
- Immobilien-Gewinn wird zum Einkommen hinzugerechnet und unterliegt der

ordentlichen Einkommenssteuer

### Interkantonale Grundstückgewinnbesteuerung / Neue Rechtsprechung

- Stärkere Gewichtung des Schlechterstellungsverbots bzw. des Grundsatzes der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bei der Besteuerung von Liegenschaften im interkantonalen Verhältnis.
- Die unterschiedliche Grundstückgewinnbesteuerung des Liegenschaftenshandels von ausserkantonalen juristischen Personen im Vergleich zu den im Kanton ansässigen juristischen Personen, welche im Kanton Luzern zu einer erheblichen Mehrbelastung führt, ist unzulässig.
- Vgl. BGE 137 I 145 Erw. 4.2 und 4.3



# ZIVIL-RECHTLICHE VERÄUSSERUNG

## Handänderung

Unter dem Begriff „Handänderung“ versteht der Gesetzgeber jede

- Veräußerung (asset deal)
  - Jeder privat- oder öffentlich-rechtliche Vorgang auf Uebertragung von Grundeigentum
  - Tausch
  - Schenkung
  - Sacheinlage oder Sachübernahme in Kapitalgesellschaft bzw. Genossenschaft
- wirtschaftliche Handänderung (share deal)
  - Verkauf des Rechtsträgers der Immobilie
  - Ähnliche Geschäfte kraft wirtschaftlicher Beherrschung.

## Grundstückgewinn

Der steuerliche Grundstückgewinn besteht in der Differenz zwischen Verkaufserlös und Anlagekosten:

Verkaufserlös der Immobilie

- ehemaliger Erwerbspreis der Immobilie
- + wertvermehrende Aufwendungen während der Besitzesdauer
- steuerlich zulässige Gewinnungskosten.

Ist der Investor mehr als 20 Jahre Eigentümer des Grundstücks, legen die Steuerbehörden der Gewinnermittlung anstelle des ehemaligen Erwerbspreises ein statistisch ermittelter „Wert des Grundstückes vor 20 Jahren“ zu Grunde.

## Steuerbemessung

Der Steuersatz ist kantonal unterschiedlich. Das Steuerquantitativ bemisst sich in der Regel degressiv, nach der Besitzesdauer.

## Steueraufschub

Aus Gründen der Vermögensnachfolge oder aus sozialen Gründen wird in folgenden Fällen die Steuerpflicht aufgeschoben:

- Handänderung unter Ehegatten
- Erbvorbezug bzw. gemischte Schenkung
- Erbgang
- Erbteilung
- Tausch
- Schenkung
- Landumlegung
- Güterzusammenlegung
- Unternehmens-Umstrukturierung
  - Umwandlung
  - Fusion
  - Spaltung
- Ersatzbeschaffung von selbst bewohntem Wohneigentum (EFH, Stockwerkeigentum), ausgenommen Zweitwohnung und Ferienwohnung
- oä

## Steuerbefreite Handänderungen

Je nach Kanton können Handänderungen aus folgenden Gründen von der Handänderungssteuer ausgenommen sein:

- Handänderung unter Ehegatten
- Erbvorbezug bzw. gemischte Schenkung
- Erbgang
- Erbteilung
- Tausch
- Schenkung
- Landumlegung
- Güterzusammenlegung
- Unternehmens-Umstrukturierung
  - Umwandlung
  - Fusion
  - Spaltung
- Ersatzbeschaffung von selbst bewohntem Wohneigentum (EFH, Stockwerkeigentum), ausgenommen Zweitwohnung und Ferienwohnung
- oä

# WIRTSCHAFTLICHE HANDÄNDERUNG

## Begriff

Wirtschaftliche Handänderung = Übertragung wesentlicher Teile der Verfügungsgewalt auf einen Dritten ohne Aenderung eines Grundbucheintrags.

## Kettenhandel

Kettelhändler = Übertragung einer Immobilie ohne Grundbucheintrag von dem im Grundbuch eingetragenen Eigentümer auf einen wirtschaftlichen Berechtigten, der seinerseits seine wirtschaftliche Berechtigung einen Dritten und dieser an einen Vierten.

Voraussetzungen für einen Kettenhandel bilden:

- Verfügungsmacht einräumende Abrede (zB Kaufrechtsvertrag mit Eintrittsklausel)
- min. zweimalige wirtschaftliche Handänderung
- eine zivil-rechtliche Handänderung.

Steuerliche Behandlung: Steuerpflichtig sind jedoch die wirtschaftlichen Handänderungen mit ihren Konditionen.

## Verkauf Beteiligung an Immobiliengesellschaft (StHG-Ermächtigung)

Das StHG ordnet in der Annahme, eine „Mehrheitsbeteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft“ führe immer zu einer Übertragung der Verfügungsmacht, eine Besteuerung an (vgl. StHG 12 Abs. 2 lit. d).

# STEUERSYSTEMATISCHE REALISATION

## Überführung Privatliegenschaft ins Geschäftsvermögen

Wird eine Privatliegenschaft ins Geschäftsvermögen überführt, so ist folgendes zu beachten:

- Aufnahme der Immobilie in die Buchhaltung des geschäftlichen Rechtsträgers
- Buchwert
  - Buchwert höher als Anlagekosten
    - = Grundstücksgewinn / Belegenkanton: Grundstücksgewinnsteuer / Bund: keine Steuern (Gewinne auf Privatvermögen sind steuerbefreit)
  - Buchwert niedriger als Anlagekosten
    - Der erwerbende Unternehmensrechtsträger übernimmt so die latenten Steuern; bei langer Besitzesdauer, d.h. wenn das Unternehmen die Immobilie nachher mehr als 20 Jahre besitzt, sodass auf einen hypothetischen Wert vor 20 Jahren abgestellt wird (ZH), verflüchtigen sich die latenten Steuern;
    - Der Fiskus legt der Grundsteuerveranlagung eine eigene Verkehrswertbewertung zugrunde.
- Abschreibungen
  - Ist die Immobilie im Geschäftsvermögen eingebucht, sind Abschreibungen möglich.

## Sacheinlage

Die Sacheinlage kann erfolgen in eine

- Personengesellschaft
- Juristische Person

In der Regel erfolgt die Sacheinlage im Rahmen einer Unternehmensumwandlung. Die Voraussetzungen für eine steuerneutrale Umwandlung sind:

- Fortbestehen einer Steuerpflicht in der Schweiz
- Weiterführung der bisherigen Einkommens- bzw. Gewinnsteuerwerte

- Betriebserfordernis
- Veräusserungssperrfrist von 5 Jahren.

Wird die Sacheinlage ausserhalb einer Umstrukturierungsvariante vorgenommen, so sind die steuerlichen Implikationen, auch in Bezug auf Immobilien, im konkreten Einzelfall zu prüfen.

## Sachentnahme

Die Sachentnahme in

- von einer Personengesellschaft ins Privatvermögen
  - Überführung Geschäftsliegenschaft ins Privatvermögen
- von einer Juristischen Person zu einem andern Rechtssubjekt
  - zivilrechtliche, steuerpflichtige Immobilien-Transaktion

## Änderung Gesellschafterbestand KLG / KMG

Sofern und soweit ein ausscheidender Gesellschafter eine Entschädigung für die Abwachsung seines Anteils an am Gesamteigentum erhält,

- liegt eine steuerbare Realisation vor
- erfolgt die Besteuerung
  - beim monistischen System (Zürcher-System) über die Grundstückgewinnsteuer
  - beim dualistischen System (St. Galler-System) über die Einkommens- oder Gewinnsteuer.

## Realteilung

Eine Realteilung ist dann gegeben, wenn das Gesamteigentum im weiteren Sinne (Gesamteigentum oder Miteigentum)

- aufgelöst und
- ins Alleineigentum eines Gesellschafters übertragen wird.

Die Realteilung gilt als steuerpflichtige Handänderung (ZH).

## Keine Realteilung

Der Wechsel von Gesamteigentum in Miteigentum und umgekehrt begründet keine Realteilung, unabhängig davon, ob die Wertquoten gleich bleiben oder gleichzeitig verändert werden.

## Überführung Geschäftsliegenschaft ins Privatvermögen

Es gilt hier die Liquidationsregeln für den betreffenden Rechtsträger zu beachten. In steuerlicher Hinsicht besteht aufgrund der Unternehmenssteuerreform II eine Privilegierung der Selbständigerwerbenden wegen ihrer meist zugunsten der Betriebsliquidität vernachlässigten Vorsorge (Steueraufschub, steuerbegünstigte Überführung des Erlöses in die Vorsorge uam; siehe unter „Weiterführende Informationen“).

## VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG

Weiter ergibt sich bei Festhypotheken Probleme, wenn der Verkauf vor Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer erfolgen soll.

Folgende Varianten sind zu differenzieren:

- Rechtzeitige Kündigung durch den Verkäufer (bei entsprechender Vertragsregelung)
- Einvernehmliche Vertragsauflösung zwischen Bank und Verkäufer
- Einseitige Erklärung des Verkäufers, er werde den Hypothekar-Kreditvertrag nicht mehr erfüllen
  - Der Verkäufer schuldet der Bank für die Restlaufzeit eine sog. „Vorfälligkeitsentschädigung“.
  - Vorfälligkeitsentschädigungen sind in vielen, aber nicht in allen Kantonen steuerlich abzugsfähig.

## MEHRWERTSTEUER (MWST)

Die von einem MWST-Pflichtigen selbst zu steuerbarer Tätigkeit genutzte Immobilie untersteht einer sog. „stillen Option“. Der Steuerpflichtige zahlt auf allen Leistungen des Unterhalts und der Erneuerung MWST und kann aus diesen bezahlten Steueranteilen – sofern und soweit möglich – die Vorsteuer geltend machen.

### Optierung auf den Verkauf hin

Verkäufer und Käufer haben bei gewerblich genutzten Immobilien die Gelegenheit auf den Immobilien-Verkauf hin zu optieren.

### Umfang der Optierungsmöglichkeit

Optiert werden kann

- nur auf dem Gebäudewert gewerblich genutzter Objekte (keine Wohnbauten)
- nicht auf dem Bodenwert; dieser ist stets von der MWST ausgenommen
- auch bei gemischt genutzten, d.h. privat (ohne MWST) und geschäftlich (mit MWST) genutzten Objekten

### Verkauf an einen Nicht-MWST-Pflichtigen

Veräussert der Immobilien-Eigentümer eine gewerblich genutzten Objektes an einen Nicht-MWST-Pflichtigen, so

- gilt dies als Nutzungsänderung
- hat der Verkäufer auf sämtlichen wertvermehrenden Investitionen die MWST als sog. „Eigenverbrauch“ zum aktuellen MWST-Satz abzurechnen, und zwar bei:
  - Neubauten: im Umfange der Erstellungskosten
  - Bestandesobjekte: nach dem Zeitwert (Kaufkosten + wertvermehrende Investition / . 5 % Abschreibungen pro Jahr, berechnet natürlich vom Gebäude ohne Boden).



## Ziel für den Verkäufer und Gefahr für den Käufer

Mit der „Optierung auf den Verkauf hin“ kann die Eigenverbrauchs-Besteuerung vermieden werden. Inwiefern der Verkäufer so eine latente Steuer an den Käufer weiterreicht, ist im konkreten Einzelfall zu prüfen.

## Evaluation der Zweckmässigkeit einer Optierung auf den Verkauf hin

- Verkäufersicht
  - Bewirkt der Immobilienverkauf eine unerwünschte „Eigenverbrauchsbesteuerung“?
  - Bereitschaft zur Offenlegung und Uebergabe der MWST-relevanten Belege an den Käufer (notwendig im Falle der Deklaration via Meldeverfahren)
- Käufersicht
  - Optierung
    - Entsteht durch „Optierung auf den Verkauf hin“ für den Käufer das Risiko einer künftigen „Eigenverbrauchsbesteuerung“ (Uebernahme latenter Steuern / Aufteilung des Risikos durch Preisermässigung im Umfange von 50 % der latenten Steuern?)?
  - Nicht-Optierung
    - Ist dies für den Käufer von Vorteil oder entgeht ihm die Chance auf eine künftige „Einlagenentsteuerung“?

Die Beantwortung auch durch den MWST-Professional kann in Kenntnis des individuell-konkreten Einzelfalls erfolgen.

## Legende

- Eigenverbrauchsbesteuerung = Entnahme einer Immobilie durch MWST-Pflichtigen aus dem Unternehmen für von der MWST ausgenommene Zwecke oder für den Privatbedarf / Pflicht zur Entrichtung einer Eigenverbrauchssteuer auf der Entnahme, unabhängig davon, ob ein Vorsteuerabzug erfolgte oder nicht / Anwendung des aktuellen MWST-Satzes
- Einlagenentsteuerung = Vorsteuerabzug erst wenn die später die MWST-Pflicht eintritt bzw. wenn Optierung beantragt wird / Berücksichtigung bei Ermittlung des Vorsteuerguthabens, dass pro vergangenes Kalenderjahr 5 % Abschreibungen abzuziehen sind / Anwendung des ehemals gültigen MWST-Satzes

## Meldeverfahren nach MWSTG 38

- Kumulative Voraussetzungen für Anwendung des Meldeverfahrens
  - Übertragung eines Gesamt- oder Teilvermögens
  - Umstrukturierungstatbestand (Fusion, Umwandlung, Vermögensübertragung, Liquidation; vgl. DBG 19 und DBG 61; siehe auch » umstrukturierung.ch)
- Meldeformular
  - Formular 764
- Meldefrist
  - 30 Tage
- Ausführungsbestimmungen
  - MB 11 Übertragung im Meldeverfahren
- Wahlrecht des Verkäufers zu beantragen, die Immobilie nicht ins Meldeverfahren einzubeziehen
  - Gründe
    - Nutzung der Immobilie nicht mehr für steuerbare Zwecke
    - Bestandesobjekt mit Erstellung der Baute vor Einführung der MWST
  - Keine Möglichkeit des Käufers, das Meldeverfahren auszuschliessen; er müsste mit dem Verkäufer im Grundstückkaufvertrag verabreden, dass dieser sein Wahlrecht nutzt und beantragt, die Immobilie nicht ins Meldeverfahren einzubeziehen
  - Möglichkeit der ESTV, Hauptabt. MWST, vom Verkäufer vor grundbuchlicher Eigentumsübertragung die Bezahlung oder Sicherstellung der „Eigenverbrauchssteuer“ zu verlangen.

## Dokumentierung im Rechtsgeschäft

Im Grundstückkaufvertrag sollte die Feststellung mitbeurkundet werden, dass die MWST-Optierung aus dem Verkauf beantragt wird; auch die Situation einer gemischten Nutzung ist im Grundstückkaufvertrag zu substantiieren.

## MWST-Reflex auf die GGSt-Bemessungs-Grundlage

Im Falle der „Optierung auf den Verkauf hin“ wird die zu bezahlende MWST in nach Grundsteuersystem (monistisch [Zürcher-System] oder dualistisch [St. Galler-System]) als Bemessungsgrundlage miteinbezogen.

Angesichts der diese Frage nicht klärenden Norm von StHG 12 Abs. 1 unterwerfen Kantone, die das monistische System praktizieren, die MWST der Grundstückgewinnsteuerberechnung. Die MWST ist ein „uneigentlicher Erlös“, da sie treuhänderisch einkassiert und anschliessend der ESTV abzuführen ist. Eine Einbeziehung extrapoliert zu Unrecht Erlös und damit Grundstückgewinnsteuer.

## IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN

Bisher war das Halten und Verwalten von Immobilien in einer Gesellschaft mit einzig diesem Zweck steuerlich nicht vorteilhaft.

Neuerdings kann der Einsatz einer Immobilien-Gesellschaft als Rechtsträger einer Immobilie doch wirtschaftlich und steuerlich sinnvoll sein:

- Unternehmenssteuerreform II (UStR II) und die privilegierte Dividendenbesteuerung der Kantone mildern die sonst ertragsmässig negative wirtschaftliche Doppelbelastung
- Strategische, operative, wirtschaftliche oder rechtliche Aspekte können den Einsatz einer Immobilien-Gesellschaft als Rechtsträger rechtfertigen.

Der Begriff der Immobilien-Gesellschaft ist kein einheitlicher. Um eine Immobilien-Gesellschaft zu sein, muss sie folgende Kriterien erfüllen:

- **Gesellschaftszweck:** Ausschliesslich oder zur Hauptsache Erwerb, Verwaltung, Nutzung und Veräusserung von Immobilien mit entsprechender Zwecksetzung in den Statuten.
- **Bilanz:** Buchmässiger Immobilien-Anteil von mehr als 50 %.
- **Ertrag:** Gewinnerzielung aus Immobilienerträgen.
- **Halten** einer oder mehrerer Kapitalanlageimmobilien (Mg. Von Lehre und Praxis).

Eine Gesellschaft, die eine Betriebsliegenschaft (recte „Managementimmobilien“) hält oder andere Zwecke verfolgt, ist keine Immobilien-Gesellschaft!  
Bewertungen, Refinanzierung und Steuerfolgen bei Immobilien-Gesellschaften

- Bewertungen
- Refinanzierung
- Steuerfolgen

Besteuerung der Wertzuwachs bei wirtschaftlicher Handänderung (share deal)

Bei der wirtschaftlichen Handänderung (share deal) wird also nur der Wertzuwachs besteuert; dabei gibt es verschiedene Besonderheiten. Insbesondere wird unterschieden in:

- Latente Steuern
- Verkauf Mehrheitsbeteiligung
- Verkauf Minderheitsbeteiligung

## Verkaufspreis

Bei der Veräußerung einer Immobiliengesellschaft oder einer Mehrheitsbeteiligung sind zwei Preisparameter zu bestimmen:

- der Preis für die Gesellschaftsanteile (Aktien oder GmbH-Anteile)
- der für die Ermittlung der Grundstückgewinnsteuer massgebende Grundstückserlös.

## Verkauf, Schenkung und Erbschaft

- Juristische Person als Verkäuferin
- Ausländer als Verkäufer
- Schenkung und Erbgang

## BEWERTUNGEN

Bei Immobilien-Gesellschaften haben grundsätzlich zwei Bewertungen stattzufinden:

- Immobilienbewertung
- Unternehmensbewertung

Besondere Beachtung zu schenken sind dabei:

- Refinanzierung
- Steuerfolgen bzw. Latente Steuern

## REFINANZIERUNG

Für die Geschäftsleitung einer Immobilien-Gesellschaft ist es immer ein schwieriger Entscheid, wann für welche Quoten die Fremdfinanzierung kurz- und/oder langfristig erfolgen soll.

Für die Bestandessicherung ist eine langfristige Finanzierung sicher immer wertvoll; bei langfristigen Fremdfinanzierungen (zB Fest-Hypotheken) steigen die Chancen einer vorteilhaften, aber auch das Risiko zu teuren Refinanzierung, die sich auf bilanziellen Zahlen der Immobilien-Gesellschaft durchschlagen, vor allem wenn die Mietzinse nicht angepasst werden können.

Auch beim share deal ist das starke Abweichen der festen Kreditverpflichtungen vom Marktzins ein Bewertungsthema. Die Abweichung ist anhand der Restlaufzeit(en) der Kredite zu diskontieren und bei der Wertermittlung von Immobilien-Gesellschaften und ihren Anteilen zu berücksichtigen.

# STEUERFOLGEN

## Grundlagen

Die Steuerfolgen sind bei der zivilrechtliche Handänderung (asset deal) und bei der wirtschaftlichen Handänderung (share deal) unterschiedlich.

## Problematik latente Steuern

Bei der wirtschaftlichen Handänderung entsteht folgendes steuerliches Problem:

1. Bei der juristischen Person als Rechtsträger der Immobilie werden i.d.R. handelsrechtlich Abschreibungen und Rückstellungen vorgenommen sowie stille Reserven gebildet.
2. Diese Abschreibungen i.w.S. bleiben beim Anteilsverkauf bestehen.
3. Der Immobilienverkehrswert ist im Zeitpunkt des Anteilsverkaufs aber meistens höher.
4. Die Differenz zwischen Buchwert (Wert nach Abschreibungen) und Verkehrswert bilden die sog. "latente Steuern".
5. Verkauft der Anteilskäufer später die Immobilie aus der juristischen Person heraus (asset deal) an einen Dritten, werden der Verkäuferin die sog. „wieder eingebrachten Abschreibungen“ als Verkaufserlös aufgerechnet.
6. Der Anteilskäufer bezahlt somit bei der wirtschaftlichen Handänderung bzw. beim späteren asset deal Steuern, die eigentlich der Anteilsverkäufer beim einem Direktverkauf (asset deal anstatt share deal) hätte selber tragen müssen.
7. Die Tragung / Umlage dieser latenten Steuern ist in die Kaufpreisverhandlungen des share deals einzubringen.



# LATENTE STEUERN

## Analyse der zu übernehmenden latenten Steuern

Will der Käufer für die Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft nicht zu viel bezahlen, kommt er nicht um die Ermittlung der un versteuerten Wertkomponenten hin. Folgende Fragestellungen sind von besonderer Bedeutung:

- Wertkomponenten der Immobilie(n), die beim Verkauf der Immobilien-Gesellschaft steuerlich erfasst werden (zB Wertzuwachs)
- Wertkomponenten der Immobilie(n), die bei einer vorhergehenden wirtschaftlichen Handänderung bereits steuerlich erfasst wurden
- Wertkomponenten der Immobilie(n), die beim Verkauf der Immobilien-Gesellschaft nicht berührt werden und als latente Steuerlast bestehen bleiben (zB wieder eingebrachte Abschreibungen).

## Direkte Bundessteuer

- Keine Relevanz bei der wirtschaftlichen Handänderung
- Der Gesellschafts-Erwerber übernimmt die latente Steuerlast (Differenz zwischen Verkehrswert und gewinnsteuerlichem Buchwert).

## Kantons- und Gemeindesteuern

Entscheidend ist, ob der Belegenheits-Kanton die Besteuerung der wirtschaftliche Handänderung erfasst durch

- die Grundstückgewinnsteuer (monistisches System) oder
- die Gewinnsteuer (dualistisches System).

Die latente Steuerlast entspricht in der Regel den Abschreibungen (Anlagekosten ./ . gewinnsteuerlicher Buchwert).

Demgegenüber wird ein Veräusserer verdeckte Werte wie Renovationsaufwendungen zL der laufenden Rechnung oder nicht aktivierte Baukreditzinsen geltend zu machen, und zwar gegenüber

- dem Käufer als Mehrwert

- Kantonen mit monistischem System im Rahmen der Grundsteuerdeklaration (höhere Anlagekosten)

Dies wird zwangsläufig zu einem Konflikt der Interessen beider Parteien führen.

## Latente Steuerlast

### Praxis der Vorwegnahme absehbarer Änderungen

Zeichnen sich bereits bei der Angebots-Überprüfung bevorstehende dauernde Änderungen ab, so sollen folgende Änderungen, sofern und soweit rechtlich zulässig und betriebswirtschaftlich vertretbar, in die Berechnungen berücksichtigt werden:

- Künftige Veräußerungsverluste
- Künftige Mietzinsleerstände bzw. -ausfälle
- Steuerliche Verlustvorträge

### Steuer-System-abhängige Einberechnung latenter Steuern

- Monistisches System
  - Grundsteuern
    - Wertsteigerung wird bei der wirtschaftlichen Handänderung systembedingt erfasst
    - Haltedauer beeinflusst hier den Steuersatz
  - Gewinnsteuern
    - Ermittlung der latenten ordentlichen Gewinnsteuern
- Dualistisches System
  - Ermittlung aller latenten Steuern auf Gewinnsteuerstufe.

### Praxis der massgeblichen Steuersätze

Aus Gründen der Vorsicht stellt die Praxis bei der Berechnung der unversteuerten Wertkomponenten ab auf die aktuellen Maximalsteuersätze und nicht auf die eigentlich im Zeitpunkt der Realisation der latenten Steuern massgeblichen Steuersätze.

## Tipp

- Vorabklärung bzw. Vorprüfung bei der/den zuständigen Steuerbehörde(n) in Bezug auf das Gesamtvolumen der Abschreibungen und deren steuerliche Handhabung im Rahmen der geplanten Anteils-Transaktion
- Zusicherung im Anteils-Kaufvertrag, dass keine nicht buchhalterisch ausgewiesenen oder verdeckten Abschreibungen bestehen als die im Rahmen der Due Diligence offengelegten

## Berücksichtigung latenter Steuern bei Anteilspreis-Festsetzung

- Erfahrungssätze
  - Nur bei Veräusserung der Immobilien-Gesellschaft (share deal) wird eine Weitergabe der Last der latenten Steuern möglich.
  - Bei Veräusserung der Immobilien aus der Gesellschaft (asset deal) verwirklichen sich die latenten Steuern zu einer tatsächlichen Steuerlast.
  - Es lassen sich selten nach dem Erwerb einer Immobilien-Gesellschaft alle latenten Steuern vermeiden
  - Die Haltedauern sind bei teilweiser Überwälzung der latenten Steuern auf den Anteilsveräusserer in mehrerer Hinsicht relevant (Barwert/ Abzinsung; 2. Berechnung der Haltedauer, nämlich nur unter Einrechnung des Ueberwälzungsbetrags aus den latenten Steuern etc.)
- Weitergabe der latenten Steuern
  - Je nachdem, ob es sich um einen Käufer- oder einen Verkäufermarkt für Immobilien-Gesellschaften handelt, wird es dem Käufer mehr oder eben nur weniger gelingen, die Last latenter Steuern auf den Verkäufer zu überwälzen
  - Oft ist es eine Frage, ob man beim Renditedenken bleibt, oder die Immobilien-Gesellschaft wegen ihrer Objekte (Liebhaberobjekte) vom Erwerbsdenken beherrschen lässt.

## Vorsichtsprinzip

- Für Veräusserer und Erwerber ist eine vorgängige sorgfältige Analyse der Steuerfolgen eines share deals unumgänglich!
- Die Ermittlung der latenten Steuern ist für die Immobilien-Bewertung und die Festlegung des Anteilspreises von eminenter Wichtigkeit.
- Die komplexe Materie macht meistens den Beizug von Fachleuten erforderlich.

## VERKAUF MEHRHEITSBETEILIGUNG

Die Mehrheitsveräußerung bewirkt eine wirtschaftliche Handänderung und damit in Kantonen mit monistischem Steuersystem eine Grundstückgewinnsteuerpflicht sowie ggf. die Pflicht zur Bezahlung der Handänderungssteuer. Dies gilt auch, wenn zwei oder mehrere Personen ihre Minderheitsbeteiligungen, die zusammen eine Mehrheit an der Immobilien-Gesellschaft ausmachen, an den gleichen Erwerber verkaufen.

### Interkantonaies Verhältnis

- Mehrheitsbeteiligung an Immobiliengesellschaft » Behandlung wie unbewegliches Vermögen » Besteuerungsbefugnis bei Liegenschaftskanton (BGE vom 09.07.1999 = StE 1999 A 24.34 Nr. 3)
- Direkte Bundessteuer » allf. Gewinn » steuerbefreit.

### Internationales Verhältnis

- Massgeblichkeit der Ausgestaltung des DBA (OECD-Musterabkommen)
- Mehrheitsbeteiligung an Immobiliengesellschaft » Behandlung wie bewegliches Vermögen » Keine Besteuerungsbefugnis am Ort der gelegenen Sache (keine Grundstückgewinnsteuer!)

### Keine Auslandprivilegierung

Für folgende Staaten gilt die Privilegierung der Behandlung des Immobilien-Aktienverkaufs nach den Regeln über bewegliches Vermögen nicht; Verkaufsgewinne können damit im Sitz- und im Belegenheitsland der Immobilie(n), also auch in der Schweiz, besteuert werden:

- Aegypten
- Australien
- China
- Finnland
- Frankreich
- Grossbritannien
- Indien
- Irland
- Kanada

- Marokko
- Mexiko
- Norwegen
- Thailand
- USA
- Venezuela
- Vietnam
- Neues DBA in Ratifizierung: Niederlande

## VERKAUF MINDERHEITSBETEILIGUNG

- Das StHG ermöglicht es den Kantonen, die Veräusserung von Minderheitsbeteiligungen an Immobilien-Gesellschaften zu besteuern.
  - Voraussetzung: gesetzliche Grundlage im betreffenden Kanton
  - Widerspruch zum Konzept, dass Uebertragung der Verfügungsmacht Besteuerungsgegenstand ist
- Die Aufteilung von Investition, Aufwand und Erlös ist meistens problematisch
- Doppelbesteuerungs-Risiko bei anschliessendem asset deal (Verkauf der Immobilie aus der Gesellschaft heraus)

### Interkantonales Verhältnis

- Praxis geht von Besteuerung als unbewegliches Vermögen aus, obwohl im Belegenheitskanton weder ein dinglicher noch ein wirtschaftlicher Verfügungsübergang stattfindet; Benachteiligung professioneller Immobilienmarkt-Teilnehmer, die eigentlich an ihrem Wohnsitz / Sitz besteuern dürften und möchten
- Es fragt sich, wie lange diese Praxis noch hält.
- Richtigerweise dürften nur Mehrheits- oder Voll-Beteiligungsveräusserungen am Belegenheitsort besteuert werden dürfen.

### Internationales Verhältnis

Vorbehältlich eines anderslautenden DBA gilt für die Veräusserung von Minderheitsbeteiligungen die Qualifikation als unbewegliches Vermögen: Steuerhoheit des Belegenheitsstaates.

### Kantone mit Veräusserungs-Besteuerung von Minderheitsbeteiligungen

Folgende Kantone haben von der StHG-Kompetenz Gebrauch gemacht:

- GE
- LU (bei Verbindung mit Sondernutzungsrecht)
- NE
- VD
- VS

## KAUFPREISFESTLEGUNG

Bei der Veräusserung einer Immobiliengesellschaft oder einer Mehrheitsbeteiligung sind zwei Preisparameter zu bestimmen:

- der Preis für die Gesellschaftsanteile (Aktien oder GmbH-Anteile)
- der für die Ermittlung der Grundstückgewinnsteuer massgebende Grundstückserlös.

Für die Ermittlung des Immobiliengesellschafts-Grundstückserlöses wird folgende Berechnungsformel angewandt:

### Kaufpreis für Aktien oder GmbH-Anteile

$$\begin{aligned} &+ \text{übernommenes Fremdkapital} \\ &./.\text{ immobilienfremde Werte} \\ &= \text{grundsteuerlich massgebender Erlös} \end{aligned}$$

### Verkauf Teilbeteiligung

Wird nur eine Teilbeteiligung veräussert, so sind nur die entsprechenden prozentualen Anteile von Fremdkapital und immobilienfremder Werte der Immobiliengesellschaft in die Formel einzustellen.

Bei reinen Immobiliengesellschaften wird zuerst umgekehrt gerechnet:

### Immobilienwert

$$\begin{aligned} &./.\text{ übernommenes Fremdkapital} \\ &+ \text{immobilienfremde Werte} \\ &= \text{Kaufpreis für Aktien oder GmbH-Anteile} \end{aligned}$$

Für die Anwendung der Berechnungsformel stellen sich regelmässig die folgenden Fragen:

- Analyse des übernommenen Fremdkapitals
- Analyse der immobilienfremden Werte
- Analyse bei mehreren Immobilien

## Analyse des übernommenen Fremdkapitals

Grundlage für die Erhebung des übernommenen Fremdkapitals bilden:

Bestehende Bilanz mit Rechnungslegung gemäss OR  
Bilanz, auf die Aktienpreis-Festlegung abgestellt wurde  
Zwischenabschluss für die konkrete Aktienkaufs-Transaktion.

Handelsrechtlich Korrekturpositionen:

Nicht zum übernommenen Fremdkapital zählen Wert vermindern Positionen:

- Rückstellungen für Renovationen
- Rückstellungen für die Sanierung von belasteten Standorten und Altlasten

Diese Rückstellungen (= stille Reserven) sind vom zu übernehmenden Fremdkapital abzuziehen.

Grundsteuerliche Behandlung der handelsrechtlichen Korrekturpositionen:

Die vorerwähnten handelsrechtlichen Korrekturpositionen

- sind kein übernommenes Fremdkapital
- bilden sog. Minus-Aktivposten
- werden bei der Immobilien-Verkehrswert-Ermittlung bereits berücksichtigt.

Nicht zu den übernommenen Gesellschaftsschulden hinzuzurechnen sind latente Steuern (keine Verpflichtung, solange die mit den latenten Steuern behafteten Werte nicht veräussert werden):

- Will der Erwerber die latenten Steuern vermeiden, bleibt ihm nur die Immobilie nicht zu verkaufen; ein unhaltbarer Zustand, sollte doch jeder Erwerber angesichts möglicher persönlicher, wirtschaftlicher und landes- oder welt-politischer Veränderungen immer Exit-Ueberlegungen in seine Eigentümerstrategie einfließen lassen!
- Meistens einigen sich die Verkäufer und Käufer über eine Kaufpreisreduktion, zB um 50 % der Summe der latenten Steuern



## Analyse der immobilienfremden Werte

Handelsrechtlich:

Abstellen auf die Buchwerte der immobilienfremden Aktiven  
Die Buchwerte sind für die Verkehrswertermittlung noch zu bereinigen:

### Immobilienfremde Aktiven

+ Stille Reserven auf den nichtliegenschaftlichen-Werten  
./ Latente Steuern  
= Wert der immobilienfremden Aktiven

### Pragmatisches Vorgehen

Offt ist ein Interessent für eine Immobilien-Gesellschaft an den immobilienfremden Werten nicht interessiert. Der Verkäufer hat daher drei Optionen:

- Verkauf der immobilienfremden Werte an einen nahestehenden Rechtsträger oder Dritte, vor Verkauf der Immobilien-Gesellschaft
- Abspaltung der immobilienfremden Interessen in neue Gesellschaft (idR davon abhängig, ob es sich um einen laufenden Betrieb handelt oder nicht resp., ob die Bilanzposition von relevanter Grösse ist)
- Kaufpreinsnachlass in einer Grössenordnung, wo der Kaufsinteressent der Immobilien-Gesellschaft immer noch bereit ist die Transaktion zu tätigen.

### Grundsteuerlich:

Der Fiskus stellt in der Regel auf die von den Parteien vereinbarten Konditionen ab; einzig bei sog. „Ausreissern“ (überaus tiefe Einsetzung marktgängiger immobilienfremder Aktiven oder schenkungsähnliche Zustände) wird eine Hinterfragung und eine Kontrollebewertung stattfinden.

### Analyse bei mehreren Immobilien

Hier stellen sich gleich mehrere Fragen bzw. Unwägbarkeiten:

- Notwendigkeit der Einzelanalyse je Immobilie
- Lageort der einzelnen Immobilien
  - interkantonale Verhältnisse?

- Steuersysteme in den betreffenden Kantonen
- Steuerauscheidungs-Nachteile?
- Abschreibungen und Rückstellungen sowie stille Reserven?
- Bisherige Besitzesdauer der einzelnen Immobilien
- Anlagehorizont
  - beabsichtigte Haltedauer jeder Immobilie durch den Anteilserwerber
  - beabsichtigte Haltedauer der Beteiligung (anschliessend wirtschaftliche Handänderung?)

Verkäufer und Käufer sollten bei mehreren Immobilien „ihre Hausaufgaben“ machen und die Bewertungen vornehmen, anschliessend die Daten austauschen und in Abweichungsfällen sich – für eine Gesamteinigung – anzunähern versuchen.

# JURISTISCHE PERSON ALS VERKÄUFERIN

## Einleitung

Wird die (Mehrheits-)Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft durch eine juristische Person verkauft, stellt sich die Frage nach der Besteuerungsbefugnis. Im interkantonalen Verhältnis

- Steuerhoheit beim Belegenheitskanton
- Massgeblichkeit des Grundsteuersystems
  - Monistisches System (Zürcher System)
  - Dualistisches System (St. Galler-System)

## Im internationalen Verhältnis

- Steuerhoheit gemäss Doppelbesteuerungsabkommen (DBA)
  - Ansässigkeitsstaat?
  - Belegenheitsstaat?
- Besteht für die involvierten Staaten kein DBA, entsteht ein Doppelbesteuerungsrisiko.

# JURISTISCHE PERSON ALS VERKÄUFERIN

## Einleitung

Wird die (Mehrheits-)Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft durch eine juristische Person verkauft, stellt sich die Frage nach der Besteuerungsbefugnis.

## Im interkantonalen Verhältnis

- Steuerhoheit beim Belegenheitskanton
- Massgeblichkeit des Grundsteuersystems
  - Monistisches System (Zürcher System)
  - Dualistisches System (St. Galler-System)

## Im internationalen Verhältnis

- Steuerhoheit gemäss Doppelbesteuerungsabkommen (DBA)
  - Ansässigkeitsstaat?
  - Belegenheitsstaat?
- Besteht für die involvierten Staaten kein DBA, entsteht ein Doppelbesteuerungsrisiko.

## AUSLÄNDER ALS VERKÄUFER

Veräussert ein im Ausland ansässiger Anteilsinhaber seine Beteiligung an einer schweizerischen Immobilien-Gesellschaft, so wird die Besteuerungshoheit

- vom massgebenden DBA zugewiesen an
  - den Ansässigkeitsstaat oder
  - den Belegenheitsstaat
- nach den meisten OECD-Musterabkommen an den Ansässigkeitsstaat zugewiesen.

## SCHENKUNG UND ERBGANG

Wie beim Direktbesitz von Immobilien werden in den meisten Kantonen die Grundsteuern im Falle einer unentgeltlichen Übertragung aufgeschoben. Die massgebenden kantonalen Gesetze enthalten hiezu Aufzählungen der ausgenommenen Geschäfte wie:

- Rechtsgeschäft unter Ehegatten
- Schenkung
- Erbvorbezug
- Erbteilung
- etc.

Für die Beurteilung, ob für den betreffenden Geschäftsvorfall der Steuerzuschub gewährt wird, ist im interkantonalen Verhältnis zu berücksichtigen, dass solche Tatbestände als Übergänge von beweglichem Vermögen beurteilt und im Lage-Kanton der Immobilie taxiert werden.

# SCHENKUNG / VERERBUNG VON IMMOBILIEN

Das Steuerharmonisierungsgesetz (StHG) verpflichtet die Kantone auf folgenden Handänderungen keine Einkommens- und Grundstückgewinnsteuern zu erheben:

- Schenkung
- Erbvorbezug
- Erbfolge und Erbteilung

## Überblick: Steuern bei Schenkung und Vererbung

### Steuerhoheit

- Kantone

### Steuerobjekt

- Vermögensanfall bzw. Zuwendung
- Gemischte Schenkungen (teils unentgeltlich [zB Schenkung oder Erbvorbezug], teils entgeltlich [zB Schuldübernahme Hypothek oder Aufzahlung])
- Steuerbefreiung: Gelegenheitsgeschenke

### Steuersubjekt

- Lebzeitiger Vermögensübergang
  - Beschenkter, Begünstigter (Erwerber)
- Vermögensübergang von Todes wegen
  - Erben
  - Vermächtnisnehmer
- Steuerbefreiung:
  - Gemeinwesen, gemeinnützige Institutionen
  - Ehegatten und Nachkommen

### Steuerarten

- Erbanfallsteuer (Besteuerung des Erbteils jedes Erben)
- Nachlasssteuer (Besteuerung des hinterlassenen Vermögens des Erblassers)

## Steuersätze

- Kantonal unterschiedlich
- Variante 1: Progressive Grundtarife je nach Höhe des Vermögensanfalls, teils nach Verwandtschaftsgrad unterschiedliche Tarife
  - AG, GE, SO, VD, ZG
  - Einfache Steuer je nach Verwandtschaftsgrad mit Vielfachem multipliziert: BL, BE, SH, UR und ZH.
- Variante 2: Proportionaler Tarif abgestuft nach Verwandtschaftsgrad
  - in der Basisform ohne Zuschläge: AR, AI, FR, NE, NW, OW, SG und VS
  - Zuschläge je nach Höhe des Vermögensanfalls: BS, GL, LU und TG
- Kanton Schwyz erhebt weder eine Schenkungs- noch eine Erbschaftssteuer

## Steuerbemessungsgrundlage

- Bewertungszeitpunkt
  - Schenkung, Erbvorbezug oder Todeszeitpunkt
- Bewertung
  - Verkehrswert der Nachlassgegenstände
  - Allg. Immobilien: Richtlinien für formelmässige Bewertung; landwirtschaftliche Liegenschaften: Ertragswert

## Steuerbezug

- Inventarisierung (Nachlassinventar)



# SCHENKUNG

## Grundsteuern

- Die Schenkung einer Immobilie ist von der Grundstückgewinnsteuer befreit.

## Querschenkungen / VORSICHT!

- Halten sich die Erben (ohne Ausschlagung der Erbschaft) nicht an die gesetzliche oder testamentarische Erbfolge, so können bei Gegenleistungslosigkeit sog. Querschenkungen entstehen.
- Verzichte in der Erbteilung zugunsten von Miterben lösen oft Schenkungssteuern aus, weil die Erben gleicher Parentelen-Stufe wie Geschwister untereinander nicht von einer Steuerbefreiung profitieren können.
- Keine Querschenkung ist gegeben, wenn die Erben in unklarer Rechtslage im Rahmen eines Erbteilungs-Vergleiches Zugeständnisse bzw. Verzichte leisten.

Ebenso von der Grundstückgewinnsteuer befreit ist die sog. gemischte Schenkung. Sie liegt vor, wenn die Handänderung der Liegenschaft teils entgeltlich und teils unentgeltlich erfolgt. Die Steuerpraxis sieht vor, dass der entgeltliche Teil weniger als 75 % des Verkehrswertes ausmachen muss, um die Grundsteuer-Steuerbefreiung gewähren zu können. Für die mehr als 25 % unentgeltlich Zuwendung greift das Erbschafts- und Schenkungssteuer-Recht, wobei unter Ehegatten und bei Nachkommen in vielen Kantonen Steuerbefreiung besteht (siehe nachfolgend).

## Tipp

Es empfiehlt sich den angenommenen Verkehrswert und das Rechtsgeschäft als solches beim zuständigen Gemeindesteueramt vorprüfen zu lassen; es besteht gerade bei geringem Schenkungsanteil, zB wegen relativ hoher Hypothekarbelastung, das Risiko, dass im Falle einer Andersbeurteilung des Verkehrswertes durch die Steuerbehörde die Praxisformel 25 % : 75 % nicht mehr eingehalten ist und damit der Grundsteuer-Steueraufschub verweigert wird.

## Schenkungssteuer

Die Kantone sind berechtigt Erbschafts- und Schenkungssteuern zu beziehen, nicht dagegen der Bund.

In der vergangenen Jahren ist in den Kantonen, aus Gründen des Steuerwettbewerbs mit erbschafts- und schenkungssteuer-freien Kanton Schwyz, die Steuerbefreiung von Ehegatten und Nachkommen realisiert worden, sofern und soweit sie nicht schon vorher bestanden hat.

# ERBVORBEZUG

## Grundsteuern

Ein Erbvorbezug liegt vor, wenn ein Gegenstand (hier eine Immobilie) übertragen wird:

- an einen pflichtteilsgeschützten Erben wie Ehegatte, Nachkomme etc.
- unentgeltlich oder erheblich unter dem Verkehrswert.

## Abgrenzung zur Schenkung

Beim Erbvorbezug erhält der Pflichtteilserbe die unentgeltliche Leistung nicht gratis, sondern in Anrechnung an seinen dereinstigen Erbteil.

Steuerbefreit ist die sog. gemischte Schenkung, d.h. eine Kombination von Erbvorbezug und entgeltlichem Rechtsgeschäft. Die Steuerpraxis verlangt für eine Steuerbefreiung, dass der entgeltliche Teil weniger als 75 % und der unentgeltliche mehr als 25 % des Verkehrswertes beträgt. Für den unentgeltlichen Leistungsteil des Uebernehmers greift das Erbschafts- und Schenkungssteuer-Recht, wobei unter Ehegatten und bei Nachkommen in vielen Kantonen Steuerbefreiung gewährt wird (siehe nachfolgend).

## Erbschaftssteuer

Die Kantone dürfen Erbschafts- und Schenkungssteuern erheben, nicht dagegen der Bund.

In der vergangenen Jahren ist in den Kantonen, aus Gründen des Steuerwettbewerbs mit erbschafts- und schenkungssteuer-freien Kanton Schwyz, die Steuerbefreiung von Ehegatten und Nachkommen realisiert worden, sofern und soweit sie nicht schon vorher bestanden hat.

# ERBFOLGE UND ERBTEILUNG

## Grundsteuern

Der Erbfall, d.h. Erbfolge und Erbteilung, sind grundsteuerbefreit; je nach Kanton ist der Immobilienerwerb in der Erbteilung ein Steueraufschubtatbestand. Für die Zugrundelegung der Anlagekosten und für die Durchrechnung der Besitzesdauer wird auf die Daten des Erblassers abgestellt. Der Immobilienübernehmer aus dem Nachlass erwirbt das Risiko mit, dass er Wertzuwachsanteile, die noch vom Erblasser oder von der Erbgemeinschaft zu vertreten sind, bei einem späteren Verkauf versteuern müssen. Diese Steuerlast wird als sog. latente Steuern bezeichnet. Der Erwerber ist nur dann nicht von der vorhergehenden Steuerlast betroffen, wenn er die Liegenschaft zB im Kanton Zürich länger als 20 Jahre nach Erbteilung hält, weil bei der Veräußerung dann auf den hypothetischen „Wert vor 20 Jahren“ abgestellt wird.

## Latente Steuern / VORSICHT

- Die latenten Steuern sollten bei den Verhandlungen des Uebnahmepreises berücksichtigt werden.
- In der Regel werden die Grundsteuern für den Veräußerungsfall an einen Dritten (nicht Erbe) berechnet und die Hälfte dieser mutmasslichen Steuer als Preisminderung vom Uebnahmepreis in Abzug gebracht. Die Festlegung des Minderungsbetrages ist Verhandlungssache und hängt vom Uebnahmeinteresse an der Liegenschaft ab.

## CHECKLISTEN

- Gesellschafts- und Immobiliendaten
- Nutzungsänderung / Vorsteuerkorrektur
- Systeme für Erfassung von Grundstücksgewinnen in den Kantonen
- MWST-Vertragsklauseln im Grundstückskaufvertrag
- Überblick: MWST-Gestaltung und -Folgen bei Immobilien (PDF, 147 KB)
- Abzugsfähige Unterhaltskosten
- Abzugsfähige Verwaltungskosten
- Gewinnungskosten bei Stockwerkeigentum (StWE)
- Abschreibungssätze bei betrieblich genutzten Liegenschaften
- Abschreibungen auf Land
- Wie private Hauseigentümer Steuern sparen
- Checkliste für Immobilienverkäufer
- Belastete Standorte und Steuern: Merkblatt belastete Standorte (2007):  
Berücksichtigung bei der Besteuerung von Liegenschaften | Baudirektion  
Kanton Zürich, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL

# CHECKLISTE: GESELLSCHAFTS- UND IMMOBILIENDATEN

Abzuklärende Daten:

## A. Gesellschaftsdaten

### 1. Rechtsform

- Personengesellschaft?
- Juristische Person?
- Anlagefonds?

### 2. Sitz

- in der Schweiz
- im Ausland / DBA?

### 3. Zweck

- Betriebsgesellschaft
- Immobiliengesellschaft

### 4. KAG-Einstufung?

### 5. Bilanzierung

- Buchführungsmethode
- Rechnungslegungsregeln
- Abschreibungen
- Rückstellungen

### 6. Steuern

- Stand der rechtskräftigen Einschätzungen
  - Gewinn-, Kapital- und MWST
  - vorhergehende wirtschaftliche Handänderung
  - Betriebsaufgabe?
- Kanton mit monistische oder dualistischem Besteuerungssystem
- MWST-Pflicht
  - Nutzungsänderungen
  - Optierungen
  - MWST-Abrede in Mietverträgen
- Grundstückgewinnsteuer?
  - Anlagekosten
  - Haltedauer
- Latente Steuern
  - Abschreibungen
  - Rückstellungen

- stille Reserven
- Berechnung
- Dokumentation

## **7. Immobilienbestand**

- Geschäftsimmobilien
- Wohnimmobilien
- Interkantonale Immobilien
  - Monistisches oder dualistisches Besteuerungs-System
  - Steuerauscheidung
- Internationale Immobilien
  - Steuerauscheidung

## **8. Due diligence**

- Vendor due diligence

## **B. Immobiliendaten**

### **1. Liegenschaftenbescrieb**

### **2. Kaufsobjekt / mitverkaufte bewegliche Sachen**

### **3. Kaufpreis**

### **4. Kaufpreistilgung**

### **5. Nutzungszweck**

- Geschäftsimmobilie
- Wohnimmobilie

### **6. Nutzungsart**

- Managementimmobilie?
- Betreiberimmobilie?
- Kapitalanlageimmobilie?

### **7. Steuern**

- Status des Verkäufers (gewerbsmässiger Immobilienhändler?)
- Zugehörigkeit zum Privat- oder Geschäftsvermögen
- Monistisches oder dualistisches Besteuerungssystem im Belegenkanton?
- Grundsteuern
  - Vorherige zivilrechtliche oder wirtschaftliche Handänderungen
    - Veranlagungen erfolgt?
    - Veranlagungen in Rechtskraft?
  - Grundsteuerpfandrecht
    - gesetzliches Pfandrecht des Steuergläubigers?
    - Berechnung der noch offenen Grundsteuern

- Sicherstellung
- Anlagekosten
  - Ursprünglich (beim Erwerb)
  - Während der Haltedauer
- Verkaufserlös
- Verkaufsaufwendungen
- Besitzesdauer (Haltedauer)
- Baufolgen
- Finanzierungsfolgen
- Nutzungsfolgen
- MWST
  - generell MWST-pflichtig
  - Optierung bestehend
  - Nutzungsänderung vor Verkauf?
  - Nutzungsänderung nach Verkauf?
  - Optierung auf den Verkauf hin
  - Entsteuerung
  - Eigenverbrauchssteuer
  - Meldeverfahren nach MWSTG 38

## **8. „Weitere Bestimmungen“**



## NUTZUNGSÄNDERUNG / VORSTEU- ERKORREKTUR

Eigenverbrauchsbesteuerung oder Einlagensteuerung?

### Nutzungsänderungen

|  |  |
|--|--|
| Wechsel<br><br>vom unternehmerischen oder optier-<br>ten in die nicht unternehmerische<br>oder ausgenommene Sphäre   | Wechsel<br><br>von der nicht unternehmerischen oder<br>ausgenommenen Sphäre in die unter-<br>nehmerische bzw. optierte Sphäre                          |
| Eigenverbrauchssteuer nach MWSTG<br>31 ist abzurechnen   | Einlagenentsteuerung nach MWSTG<br>32 darf geltend gemacht werden  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>durch den Verkäufer beim Verkauf<br/>ohne Option</li> <li>durch den Käufer beim Verkauf<br/>mit Option oder Meldeverfahren</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>durch Verkäufer beim Verkauf mit<br/>Option</li> <li>durch Käufer beim Verkauf im<br/>Meldeverfahren</li> </ul> |

Vgl. Rudolf Schumacher, Optieren im Immobilienverkauf, in ImmoMedia März  
2011, S. 46

## SYSTEME FÜR ERFASSUNG VON GRUNDSTÜCKGEWINNEN IN DEN KANTONEN

|           | Natürliche Personen           |   | Juristische Personen  |
|-----------|-------------------------------|---|---|
|           | Privatvermögen                | Geschäftsvermögen   |   |
| AG        | Grundstückgewinnsteuer        | Einkommenssteuer  | Gewinnsteuer  |
| AI        | Grundstückgewinnsteuer        | Einkommenssteuer  | Gewinnsteuer  |
| AR        | Grundstückgewinnsteuer        | Einkommenssteuer  | Gewinnsteuer  |
| <b>BE</b> | <b>Grundstückgewinnsteuer</b> | <b>Grundstückgewinnsteuer</b>   | <b>Grundstückgewinnsteuer</b>   |
| <b>BL</b> | <b>Grundstückgewinnsteuer</b> | <b>Grundstückgewinnsteuer</b>   | <b>Grundstückgewinnsteuer</b>   |
| <b>BS</b> | <b>Grundstückgewinnsteuer</b> | <b>Grundstückgewinnsteuer</b>   | <b>Grundstückgewinnsteuer</b>   |
| FR        | Grundstückgewinnsteuer        | Einkommenssteuer  | Gewinnsteuer  |
| GE        | Grundstückgewinnsteuer        | Grundstückgewinnsteuer und Einkommenssteuer mit Anrechnung der Grundstückgewinnsteuer | Grundstückgewinnsteuer und Gewinnsteuer mit Anrechnung der Grundstückgewinnsteuer |
| GL        | Grundstückgewinnsteuer        | Einkommenssteuer  | Gewinnsteuer  |
| GR        | Grundstückgewinnsteuer        | Einkommenssteuer  | Gewinnsteuer  |
| <b>JU</b> | <b>Grundstückgewinnsteuer</b> | <b>Grundstückgewinnsteuer</b>   | <b>Grundstückgewinnsteuer</b>   |
| LU        | Grundstückgewinnsteuer        | Einkommenssteuer  | Gewinnsteuer  |
| NE        | Grundstückgewinnsteuer        | Einkommenssteuer  | Gewinnsteuer  |

| <b>NW</b> | <b>Grundstückgewinnsteuer</b> | <b>Grundstückgewinnsteuer</b> | <b>Grundstückgewinnsteuer</b> |
|-----------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| OW        | Grundstückgewinnsteuer        | Einkommenssteuer              | Gewinnsteuer                  |
| SG        | Grundstückgewinnsteuer        | Einkommenssteuer              | Gewinnsteuer                  |
| SH        | Grundstückgewinnsteuer        | Einkommenssteuer              | Gewinnsteuer                  |
| SO        | Grundstückgewinnsteuer        | Einkommenssteuer              | Gewinnsteuer                  |
| <b>SZ</b> | <b>Grundstückgewinnsteuer</b> | <b>Grundstückgewinnsteuer</b> | <b>Grundstückgewinnsteuer</b> |
| TG        | Grundstückgewinnsteuer        | Einkommenssteuer              | Gewinnsteuer                  |
| <b>TI</b> | <b>Grundstückgewinnsteuer</b> | <b>Grundstückgewinnsteuer</b> | <b>Grundstückgewinnsteuer</b> |
| <b>UR</b> | <b>Grundstückgewinnsteuer</b> | <b>Grundstückgewinnsteuer</b> | <b>Grundstückgewinnsteuer</b> |
| VD        | Grundstückgewinnsteuer        | Einkommenssteuer              | Gewinnsteuer                  |
| VS        | Grundstückgewinnsteuer        | Einkommenssteuer              | Gewinnsteuer                  |
| ZG        | Grundstückgewinnsteuer        | Einkommenssteuer              | Gewinnsteuer                  |
| <b>ZH</b> | <b>Grundstückgewinnsteuer</b> | <b>Grundstückgewinnsteuer</b> | <b>Grundstückgewinnsteuer</b> |

## Legende

- Grundstückgewinnsteuer = Sondersteuer
- Einkommenssteuer = ordentliche Besteuerung natürlicher Personen
- Gewinnsteuer = ordentliche Besteuerung juristischer Personen



# CHECKLISTE: MWST-VERTRAGSKLAUSELN IM GRUNDSTÜCKKAUFVERTRAG

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit sollte der Grundstückkaufvertrag folgende MWST-Klauseln enthalten:

## **1. Kaufpreis und MWST**

- exklusive MWST (Hinweis) oder offener Ausweis MWST-Betrag
- Kaufpreis-Differenzierung in Bauten-Wert und Boden-Wert bei MWST-Pflicht
- Optionsanteil, falls nicht die ganze Immobilie steuerbar genutzt wurde

## **2. MWST-Gewährleistungsklauseln**

- Zusicherung, dass Steuerstatus des Verkäufers noch aktuell ist
- Zusicherung, dass keine Umnutzung erfolgte
- Zusicherung, dass die MWST-Optierung in allen bzw. den zu nennenden Mietverträgen verabredet ist
- Zusicherung, dass bei einer von der MWST ausgenommenen Vermietung alle Mieter räumlich eindeutig getrennte Räume belegen, in die sie jederzeit uneingeschränkten Zutritt haben (keine Trennung: MWST-Praxis nimmt die steuerbare Einräumung eines Nutzungsrechtes an)
- Zusicherung, dass Parkplatzvermietung MWST-konform erfolgte / Uebergabe PP-Mietverträge
- Altlastensanierung?
  - durch Verkäufer? Im Namen und auf Rechnung des Verkäufers?
  - durch Käufer? Käufer wird, weil die Sanierungskosten im Zusammenhang mit dem Boden stehen, kein Vorsteuerabzug zugbilligt werden, auch wenn die Liegenschaft künftig steuerbar genutzt wird

## **3. Sicherstellung der MWST-Zahlung**

- Direktzahlung durch Käufer
- Allg. Sicherheiten

## **4. Anwendung des Meldeverfahrens oder Verpflichtung des Verkäufers, bei der ESTV sein Wahlrecht zu nutzen und zu beantragen, die Immobilie nicht ins Meldeverfahren einzubeziehen**

## **5. Dokumentierungspflicht des Verkäufers**

- Dokumentierungsverpflichtung
- Übergabe von Kopien der MWST-relevanten Unterlagen vom Verkäufer an den Käufer

## ABZUGSFÄHIGE UNTERHALTSKOSTEN

| <b>Kosten-Gruppe</b>     | <b>Abzugsfähige Kosten</b>  | <b>Nicht abzugsfähige Kosten</b>  |
|--------------------------|---|---|
| Gartenunterhalt          | Pflanzenzurückschneiden   | Erstmaliges Pflanzen von <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bäumen</li> <li>• Sträuchern</li> <li>• Pflanzen</li> </ul> |
| Reparaturen              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schreinerarbeiten</li> <li>• Sanitärarbeiten</li> <li>• Spenglerarbeiten</li> <li>• Malerarbeiten</li> <li>• Bodenlegerarbeiten</li> <li>• Gips-/Tapezierarbeiten</li> <li>• etc.</li> </ul> |   |
| Reparatur / Ersatz       | Hausgeräte <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kühlschrank</li> <li>• Geschirrspüler</li> <li>• Waschmaschine</li> <li>• etc.</li> </ul>   |   |
| Erneuerungsfonds         | Sofern und soweit die Einlagen für den Unterhalt verwendet werden   |   |
| Sachversicherungsprämien | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Haftpflichtversicherung</li> <li>• Feuerversicherung</li> <li>• Wasserschadenversicherung</li> <li>• Hagelschadenversicherung</li> </ul>   |   |
| Kehrichtabgaben          | Nicht nach dem Verursacherprinzip erhobene Kehrichtgebühren   | Kehrichtgebühren nach dem Verursacherprinzip  |

|                                      |  |   |
|--------------------------------------|--|---|
| Strasse (Privatstrasse)              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Strassenunterhalt</li> <li>• Strassenbeleuchtung</li> <li>• Strassenreinigung</li> <li>• Schneeräumung</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Strassenbeiträge</li> </ul>  |
| Abwassergebühren                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abwasserentsorgung</li> <li>• Leerung Benzinabscheider</li> <li>• ARA-Gebühren</li> <li>• Kanalisation-Anschlussgebühren</li> <li>• Abwasserreinigung</li> </ul>                                |   |
| Betriebskosten                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Allgemein-Wasser (nicht an Mieter überwälzbare Kosten)</li> <li>• Allgemein-Strom (nicht an Mieter überwälzbare Kosten)</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Heizoel / Gas</li> <li>• Heizungskosten / Betrieb Heizzentrale</li> <li>• Wasserzins</li> <li>• Warmwasser-Aufbereitungskosten (Zentrale)</li> <li>• Strom</li> <li>• Frischwasser</li> <li>• Gebühren Gemeinschafts-Antenne</li> <li>• TV-Gebühren</li> </ul> |
| Liegenschaftsteuer                   | Als Objektsteuer erhobene LS   |   |
| Grössere Renovationen sowie Umbauten | (Anteil Werthaltung) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ersatz</li> <li>• Heizungssystem</li> <li>• Einbruchsicherung</li> <li>• Fenster</li> <li>• Fassade</li> <li>• Modernisierung</li> <li>• Küche</li> <li>• Bäder</li> </ul> | Anteil Wertvermehrung   |

#### Hinweise

- Bitte kantonales Steuergesetz konsultieren
- Bitte Steuerpraxis des massgebenden Kantons berücksichtigen



## ABZUGSFÄHIGE VERWALTUNGSKOSTEN

| Kosten-Gruppe   | Abzugsfähige Kosten   | Nicht abzugsfähige Kosten  |
|-----------------|---|--|
| Grundsatz       | Alle notwendigen Kosten   |  |
| Eigenverwaltung | <p>Hausverwaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermeidung unzumutbar               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Telefongebühren</li> <li>• Porti</li> <li>• Vermietungs-Inserate</li> <li>• Bankgebühren</li> </ul> </li> <li>• Entschädigung von Drittpersonen               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauswartung (= Unkosten)</li> <li>• Quantitativ: 3 – 5 % der Mietzinseinnahmen</li> </ul> </li> <li>• Einforderung und Sicherung von Miet- und Pachtzinsen               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anwaltskosten</li> <li>• Gerichtsgebühren</li> <li>• Gemeindeamann (Vollstreckungskosten)</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Büromiete</li> <li>• Autospesen</li> <li>• Aufwandersatz für eigene Arbeit</li> </ul> |
| Fremdverwaltung | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liegenschaftenverwaltungs-Honorare</li> <li>• Barauslagen der Liegenschaftenverwaltung</li> </ul>  |  |

### Hinweise

- Bitte kantonales Steuergesetz konsultieren
- Bitte Steuerpraxis des massgebenden Kantons berücksichtigen

## GEWINNUNGSKOSTEN BEI STOCKWERKEIGENTUM (STWE)

| <b>Kosten-Gruppe</b>                                  | <b>Abzugsfähige Kosten</b>   | <b>Nicht abzugsfähige Kosten</b>   |
|---|--|--|
| Sonderrecht (Wg oder Bastelraum des StWE-Eigentümers) | <ul style="list-style-type: none"><li>• Alle Unterhaltskosten</li><li>• Alle Verwaltungskosten</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Heizkosten</li><li>• Strom</li><li>• Individual-Wasser</li></ul> |

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p>Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kosten laufender Unterhalt</li> <li>• Kosten von Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile von             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebäude</li> <li>• Anlagen</li> <li>• Einrichtungen</li> </ul> </li> <li>• Verwaltungskosten             <ul style="list-style-type: none"> <li>• StWE-Verwalter</li> <li>• Hauswart</li> </ul> </li> <li>• StWEG auferlegte öffentlich-rechtliche             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beiträge</li> <li>• Abgaben</li> <li>• Steuern</li> </ul> </li> <li>• Kehrichtgebühren</li> <li>• Klärgebühren</li> <li>• Lift-Serviceabo</li> <li>• Wasserverbrauch und Wassergebühren             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Allgemein-Wasser</li> <li>• Allgemein-Strom</li> </ul> </li> <li>• Gemeinschafts-Antenne</li> <li>• Versicherungsprämien             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebäudeversicherung</li> <li>• Haftpflichtversicherung</li> <li>• Feuerversicherung</li> <li>• Wasserversicherung</li> </ul> </li> </ul> <p>Kostenquote an die Tragung der gemeinschaftlichen Kosten</p> |  |
| <p>Einlagen in den Erneuerungsfonds</p>                     | <p>Bund:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• abzugsfähig</li> </ul> <p>Kantone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• unterschiedliche Handhabung</li> </ul>   |  |

## Hinweise

- Bitte kantonales Steuergesetz konsultieren
- Bitte Steuerpraxis des massgebenden Kantons berücksichtigen

## ABSCHREIBUNGSSÄTZE BEI BETRIEB- LICH GENUTZTEN LIEGENSCHAFTEN

| <b>Gebäudeart</b>  | <b>Detailspezifikation</b>      | <b>Abschreibungssätze</b> |
|--|---------------------------------|---------------------------|
| Wohnhäuser von Immobiliengesellschaften                                    | auf Gebäuden allein             | 2,0 %                     |
| Wohnhäuser von Immobiliengesellschaften                                    | auf Land und Baute(n)           | 1,5 %                     |
| Personalhäuser von Immobiliengesellschaften                                | auf Gebäuden allein             | 2,0 %                     |
| Personalhäuser von Immobiliengesellschaften                                | auf Land und Baute(n)           | 1,5 %                     |
| Geschäftshäuser, Bürogebäude, Warenhäuser Kinogebäude und dergleichen mehr | auf Gebäuden allein             | 4,0 %                     |
| Geschäftshäuser, Bürogebäude, Warenhäuser Kinogebäude und dergleichen mehr | auf Land und Baute(n)           | 3,0 %                     |
| Hotel- und Gastro-Immobilien   | auf Gebäuden allein             | 6,0 %                     |
| Hotel- und Gastro-Immobilien   | auf Land und Baute(n)           | 4,0 %                     |
| Gewerbe- und Fabrik-Immobilien   | auf Gebäuden allein             | 8,0 %                     |
| Gewerbe- und Fabrik-Immobilien   | auf Land und Baute(n)           | 7,0 %                     |
| Gewerbe- und Fabrik-Immobilien   | Fahrnisbauten auf fremdem Boden | 29,0 %                    |

### Hinweise

- Bitte kantonales Steuergesetz konsultieren
- Bitte Steuerpraxis des massgebenden Kantons berücksichtigen

## ABSCHREIBUNGEN AUF LAND

| <b>Kosten-Gruppe</b>  | <b>Abzugsfähige Kosten</b>   | <b>Nicht abzugsfähige Kosten</b>   |
|---|--|--|
| Nutzung   | <p>Beschränkte Nutzungsdauer</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kiesausbeutung</li> <li>• Kosten der Abbauer-möglichkeit zG eines Kiesabbau-Berechtigten</li> </ul>                            | <p>Keine Wertabnahme durch „Nutzung“, daher keine Kostenabzüge</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Landwert-Abschreibung möglich</li> </ul> <p>Ausnahme (umstritten):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei Wertvermindung trotzdem Abschreibung vornehmen (Beachtung der obligationenrechtlichen Bewertungsvorschriften)</li> </ul> |
| <p>Planerische Massnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umzonung</li> <li>• Abzonung</li> <li>• Auszonung</li> </ul> | <p>Abschreibungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nach OR notwendig, wenn Marktwert niedriger als Buchwert</li> <li>• = Beachtung obligationenrechtlicher Bewertungsvorschriften</li> </ul> |  |

### Hinweise

- Bitte kantonales Steuergesetz konsultieren
- Bitte Steuerpraxis des massgebenden Kantons berücksichtigen

## CHECKLISTE FÜR IMMOBILIENVER- KÄUFER

| Nr. | Gegenstand  | Betrag CHF |
|-----|---|------------|
| 1   | Notariats- und Grundbuchgebühren  |            |
| 2   | Handänderungssteuer   |            |
| 3   | Grundstückgewinnsteuer, von der Gemeinde vordekl.   |            |
| 4   | Wieder eingebrachte Abschreibungen  |            |
| 5   | Rückstellungen  |            |
| 6   | Stille Reserven   |            |
| 7   | Direkte Bundessteuer  |            |
| 8   | ev.<br>Gewerbmässiger Liegenschaftenhändler <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einkommenssteuer / Gewinnsteuer</li> <li>• Vermögenssteuer / Kapitalsteuer</li> <li>• AHV/IV/EO/FAK/</li> <li>• ALK</li> </ul> |            |
| 9   | Varia   |            |
|     | Mehrwertsteuer (MWST)   |            |
| 10  | Total Steuern + Abgaben   |            |

### Legende

1 – 3: Immobilien im Privatvermögen

1-8: Immobilien im Geschäftsvermögen

9: für gewerbliche bzw. unternehmerisch nutzbare Immobilien

# CHECKLISTE: WIE PRIVATE HAUSEIGENTÜMER STEUERN SPAREN

– ohne Gewähr –

## A. Kauf

1. Objektauswahl in Bezug auf Bauzustand bzw. Unterhaltsnachholbedarf
2. Erwerber: natürliche Person oder Kapitalgesellschaft
3. Erwerb durch Kapitalgesellschaft:
  - Inländische Kapitalgesellschaft
    - Sitz nicht im Belegenheitskanton
    - Sitz in steuergünstigem Kanton
  - Ausländische Kapitalgesellschaft / DBA mit Sitz- und nicht Belegenheits-Anknüpfung
  - Mietzins an Aktionär: Mietkonditionen sollten Drittmannstest standhalten
  - Vorteile
    - Abschreibungen und Rückstellungen möglich
    - keine Schuldabzugs-Obergrenze
    - Verlustvortrag möglich (zB bei sog. „Negativeinkünfte aus Liegenschaften“)
    - Gewinnthesaurierung
    - Flexibilität bei Vermögensnachfolge (Aktienzuteilung/-en)
4. Verhältnis Eigen-/Fremdfinanzierung in sinnvoller Relation festlegen
5. Steuerliche Zuordnung bei gemischt (geschäftlich/privat) genutzten Liegenschaften resp. bei Berufsnähe (gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler)

## B. Eigenmietwert

1. Höhe nachprüfen / Vergleichsmieten abklären
2. Unternutzung berechnen und abziehen
3. ev. Härtefall geltend machen

## C. Liegenschaftskosten

1. Erheben
2. Prüfen
  - Mehrjahresvergleich anstellen

- Künftiger Kostenaufwand abschätzen
  - Zulässigkeit des Wechsel von Pauschale zu Effektivkostenabzug oder umgekehrt
3. Mit kantonaler Pauschale vergleichen (Pauschalabzug auch möglich wenn keine oder nur wenig Unterhaltskosten anfallen)
  4. Entscheid zG Pauschalabzug oder Effektivabzug

## D. Hypothekenplanung

1. Ablösung einer höher verzinslichen durch eine tiefer verzinsliche Festhypothek
  - Zulässigkeit gemäss Kreditvertrag oder Einvernehmlichkeit
  - Abklärung der steuerliche Abzugsfähigkeit der sog. Vorfälligkeitsentschädigung im betreffenden Kanton
  - Abklärung der Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung
2. Indirekte Amortisation
  - Pensionskassen-Ein- oder -Nachzahlungen
3. Keine vollständige Hypothekenamortisation

## E. Schuldzinsen geltend machen

1. Achtung Obergrenze beachten: Steuerbare Vermögenserträge (inkl. Eigenmietwert): CHF 50'000
2. Austarierung mit den anderen Einflussfaktoren

## F. Umbau / Renovation

1. Aufhebung des sog. „Dumont-Praxis“
  - Eröffnet für Schuldzinsenbelastung durch Renovation neue Möglichkeiten
  - Je höher das steuerbare Einkommen bzw. der Vermögensertrag, desto höher die Steuerersparnis
  - Trotzdem: Umbau / Renovation wenn möglich nicht im Erwerb-jahr, andernfalls steuerliche Implikationen genau abklären, ev. Steuer-ruling
2. Steuerplanung unabdingbar
3. Bauausführung
  - Über's Jahresende, aber mit Teilrechnungen und –zahlungen (!) für Leistungen im alten Jahr und nachher für Leistungen im Folgejahr
  - Grössere Renovationen etappieren



- Renovationskosten auf zwei oder mehr Jahre verteilen
- Koordination mit anderen a.o. Steuerabzügen (zB Nachzahlung in PK)

#### 4. Achtung:

- Bei der Belastungskalkulation „Schuldzins-Obergrenze“ berücksichtigen
- Sog. „Negativeinkünfte aus Liegenschaften“ können von Privatpersonen nicht auf's Folgejahr übertragen werden

## G. Verkauf

### 1. Verkauf an Nachkommen gegenüber Dritten vorziehen

- Abwicklung als sog. Gemischte Schenkung (min. 25 % unentgeltlich und max. 75 % entgeltlich, für Steueraufschub der grundstückgewinnsteuer)
- Unentgeltlicher Teil: Nachkommen bezahlen i.d.R. keine Erbschafts- und Schenkungssteuer
- vgl. [www.immobilien-vererben.ch](http://www.immobilien-vererben.ch)

### 2. Verkauf an Dritten

- Maklerkosten bei Grundstückgewinnsteuerdeklaration berücksichtigen
- Vermarktungskosten nicht vergessen

### 3. Alle Anlagekosten ermitteln / Belege aufbereiten

### 4. Haltedauer beim Verkaufszeitpunkt berücksichtigen

- Kurz vor Schwelle zum Zeitpunkt der mehr als 20-jährigen Besitzesdauer (Kanton ZH: Annahme hypothetischer Wert vor 20 Jahren als Anlagekosten / dieser Wert ist vielleicht höher als die effektiven Anlagekosten)
- ev. mit Verkauf zuwarten bis 20-jährige Besitzesdauer erreicht ist
- Beurkundung Käufer sofort (Anbindung)
- Erfüllung (grundbuchlicher Vollzug) später

### 5. Ersatzbeschaffung

- Wenn möglich teureres Objekt erwerben, um ganze Steuer aufschieben zu lassen und Teilbesteuerung ausweichen zu können bzw. Steuern verlustig zu gehen
- Ersatzbeschaffung im rechten Moment geltend machen

## H. Dokumentierung

### 1. Alle Belege aufbewahren

### 2. Dauer (nicht Aufbewahrungsfrist, sondern Haltedauer bestimmt Aufbewahrungsdauer)

## KREISSCHREIBEN

Kreisschreiben der Steuerkonferenz Nr. 22 vom 21. November 2006  
Regeln für die Bewertung der Grundstücke bei interkantonalen Steuerausscheidungen ab Steuerperiode 1997/98 (Repartitionsfaktoren)

- SSK-Kreisschreiben Nr. 22

(Dieses Kreisschreiben ersetzt das Kreisschreiben 22 vom 13. September 2006.)

# IMPRESSUM

Für die Redaktion dieses eBooks sind verantwortlich:

## Verlag

LawMedia AG  
Lindenstr. 20  
CH-8302 Kloten

[www.lawmedia.ch](http://www.lawmedia.ch)

## Herausgeber und Autoren

Bürgi Nägeli Rechtsanwälte  
Grossmünsterplatz 9  
CH-8001 Zürich

Telefon: +41 (0)44 268 40 00  
Telefax: +41 (0)44 268 40 05

[www.bnlawyers.ch](http://www.bnlawyers.ch)

# DISCLAIMER

## A. Anwendbarkeit

Der Benutzer nimmt Kenntnis davon, dass die in diesem eBook wiedergegebenen Informationen nur für den Rechtsraum der Schweiz gelten. Eine Anwendbarkeit für andere Länder ist weder beabsichtigt noch garantiert.

## B. Haftungsausschluss für fehlerhafte Informationen

Die Redaktion übernimmt keinerlei Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der angebotenen Informationen. Insbesondere können die Informationen eine persönliche Rechtsberatung nicht ersetzen.

## C. Haftungsausschluss für verlinkte Seiten

Es ist möglich, von diesem eBook zu anderen Internet-Seiten zu gelangen, die nicht von der Redaktion unterhalten werden. Die Redaktion dieses eBooks ist weder für den Inhalt dieser Seiten verantwortlich, noch billigen, unterstützen oder bestätigen sie Inhalte, die auf externen Seiten oder in darin aufgeführten gelinkten Adressen enthalten sind.

## D. Haftungsausschluss für technische Mängel

Die Redaktion haftet in keinem Fall für allfällige direkte oder indirekte Schäden, die aufgrund des Gebrauchs, Informationen und Material aus diesem eBook oder durch den Zugriff über Links auf andere Webseiten entstehen. Die Redaktion übernimmt keine Gewähr, dass Informationen, Software, Dokumente oder andere Angaben, welche über eine dieser Webseiten zugänglich sind, frei von Viren oder anderen schädlichen Komponenten sind.

## E. Änderungen

Die Redaktion behält sich vor, den Inhalt der eBooks und dieser Bestimmungen jederzeit zu ändern. Der Nutzer ist deshalb gehalten, diese Bestimmungen bei jedem seiner Besuche zu lesen.