

Seite 1

Liegenschaftstransaktionen

Seite 4

MWST-News

Seite 5

Neues Rechnungslegungsrecht

Seite 6

Halteform von Immobilien

Verkauf/Übertragung von Liegenschaften



Steuerliche und rechtliche Stolpersteine

Aus der Verflechtung von privaten und geschäftlichen Finanzierungs- und Vermögensverhältnissen ergeben sich häufig Stolpersteine. Neben Finanzanlagen sind in Unternehmensbilanzen oft auch betrieblich nicht notwendige Immobilien enthalten, die ursprünglich als strategische Reserven, als persönliche Sicherheit, im Hinblick auf die Altersvorsorge oder aus Gründen der Steueroptimierung erworben wurden. Gewinne, die in Form von nicht betriebsnotwendigen Immobilien oder Finanzanlagen im Unternehmen zurückbehalten werden, stellen bei der Nachfolgeregelung oft ein Problem dar. Eine auch aus steuerlicher Sicht optimierte Lösung wird dadurch behindert. Zudem hat ein Nachfolger in der Regel kein Interesse an betrieblich nicht benötigten Vermögenswerten, da er diese oft gar nicht finanzieren kann.

Immo-Ecke

Kaufobjekt



4.5-Zimmer-Einfamilienhaus

Sonnenblick 8, 6242 Wauwil

Modernes, sonnendurchflutetes und geräumiges 4,5-Zimmer-Einfamilienhaus an zentraler Lage. Das Objekt wurde im Jahr 2011 gebaut und ist in einem tadellosen Zustand.

Das Haus bietet ca. 150 m² Wohnfläche und einen grossen Umschwung. Die Aussicht ist unverbaubar. Sie geniessen die für Wauwil bekannte Panoramansicht aufs Wauwiler Moos und in die Berge.

Kaufpreis: CHF 1'050'000**Baujahr:** 2011**Kontaktperson:** michael.schaerli@truvag.ch**Telefon:** 041 818 77 32

Mietobjekt



4.5-Zimmer-Wohnung an der Sure

Feldhöflistr. 30, 6208 Oberkirch

Die Wohnung im zweiten OG befindet sich an ruhiger Lage im Grünen, angrenzend zu Sursee. Sie verfügt über eine neue Küche, neue Nassräume, neue Fenster, Laminatböden und ein grosszügiges Réduit. Aussergewöhnlich ist der grosse Umschwung mit Gartenhaus am Surenlauf.

Mietzins: CHF 1'700 netto / NK CHF 200**Bezugstermin:** ab August oder nach Vereinbarung**Kontaktperson:** anya.frey@truvag.ch**Telefon:** 041 818 77 27

Weitere Objekte finden Sie auf unserer Website:

www.truvag.ch



Steuerliche Qualifikation

Die Frage ob eine Liegenschaft zum Privat- oder Geschäftsvermögen zählt, ist für die spätere Steuerbelastung von zentraler Bedeutung. Gemäss Art. 18 Abs. 2, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG), gelten alle Vermögenswerte, die ganz oder vorwiegend der selbständigen Erwerbstätigkeit dienen, als Geschäftsvermögen (so genannte Präponderanz-Methode). Bildet die Liegenschaft Geschäftsvermögen, unterliegt der Gewinn der Einkommenssteuer und die Steuerbelastung kann schnell bis auf 30 bis 35 Prozent ansteigen. Im Weiteren unterliegen diese Gewinne der AHV-Beitragspflicht (9.7%).

Wenn mehrere Immobilien im Privatvermögen gehalten werden, stellt sich schon bald die Frage, ob das Halten und Verwalten dieser Liegenschaften bereits eine selbständige Erwerbstätigkeit darstellt. Bei einer selbständigen Erwerbstätigkeit bilden die Liegenschaften nicht mehr Privat-, sondern Geschäftsvermögen. Ob eine selbständige Erwerbstätigkeit als «gewerbmässiger Liegenschaftshändler» vorliegt, muss immer nach der Gesamtheit der Umstände beurteilt werden. Dabei sind **Kriterien** heranzuziehen, wie:

- Die Häufigkeit der Geschäfte
- Die Besitzesdauer
- Die Verwendung der erzielten Gewinne
- Die Investition der Verkaufserlöse in neue Immobilien
- Die Art und Weise des Vorgehens (Planmässigkeit)
- Die Finanzierungsart

Die vorgenannten Kriterien haben unterschiedliches Gewicht. In der Regel ergibt sich schon aus der mehrfachen Wiederholung und der Planmässigkeit der Geschäfte deren Gewerbmässigkeit. Die Gründung einer Immobilien-AG kann sich in solchen Fällen lohnen.

Grundstückgewinnsteuer

Veräussert eine Person eine Liegenschaft des Privatvermögens, fällt auf der Differenz zwischen dem Verkaufspreis und den Anlagekosten die Grundstückgewinnsteuer an. Je nach Besitzesdauer beträgt die Steuerbelastung rund 15 bis 20 Prozent des Gewinnes.

Ermittlung der Anlagekosten

Ein weiterer Stolperstein bei Verkauf/Übertragung von Liegenschaften kann die Ermittlung der Anlagekosten darstellen. Die lückenlose Aufbewahrung von Rechnungen sämtlicher wertvermehrenden Investitionen seit Kauf der Liegenschaft erfolgt in den wenigsten Fällen. Sofern die Anlagekosten nicht mehr oder nur ungenügend ermittelt werden können, kann im Kanton Luzern für die Ermittlung auch auf die Gebäudeversicherungsunterlagen sowie die Katasterwerte vor 30 Jahren abgestellt werden. Im Weiteren bereitet die Unterscheidung von wertvermehrenden und werterhaltenden Investitionen oft Schwierigkeiten. Eine genaue Überprüfung, welche Kosten bereits in den Steuererklärungen als Unterhalt geltend gemacht wurden und welche noch bei der

Grundstückgewinnsteuer geltend gemacht werden können, lohnt sich in den meisten Fällen.

Familieninterne Liegenschaftsübertragungen

Handänderungen innerhalb der Familie können z.B. infolge Scheidung, Erbgang und Schenkung oder Übertragung an die Kinder erfolgen. In der Regel fallen bei solchen Eigentumsübertragungen keine Grundstückgewinnsteuern an. Eine Vorprüfung lohnt sich aber auch hier, da bei gemischten Schenkungen unter Umständen die Grundstückgewinnsteuer erhoben wird.

Die Eigentumsübertragung zu Lebzeiten

Wenn immer möglich, sollten bei Eigentumsübertragungen zu Lebzeiten alle anspruchsberechtigten Personen einbezogen werden. Erfahren beispielsweise Geschwister von der Eigentumsübertragung an den Bruder erst nachdem diese bereits erfolgt ist, schürt dies Misstrauen und der Erbstreit ist quasi vorprogrammiert. Bei Übertragungen unter dem Verkehrswert können Ausgleichszahlungen oder Herabsetzungen wegen Pflichtteilsverletzungen verlangt werden.

Liegenschaft im Erbgang

Das Gesetz sagt, dass Liegenschaften in der Erbteilung zum Verkehrswert anzurechnen sind (Art. 617 ZGB). Können sich die Erben über die Zuteilung der Liegenschaften nicht einigen, ist die Immobilie zu verkaufen und der Erlös zu teilen. Auf Verlangen eines Erben hat der Verkauf sogar auf dem Wege der Versteigerung stattzufinden (Art. 612 ZGB). Die Grundstückgewinnsteuer wird bei sämtlichen Eigentumswechseln, die aufgrund des Erbrechts erfolgen, aufgeschoben. Erwirbt eine Erbin oder ein Erbe im Rahmen einer Erbteilung ein Grundstück, so ist eine steueraufschiebende Veräusserung anzunehmen.

Sinnvoll ist, wenn die Liegenschaftszuteilung bereits in einem Testament oder Erbvertrag verfügt wird.

Steeroptimale Überführung der Liegenschaft

Wer eine Liegenschaft verkauft oder an einen Nachkommen übertragen will, kann beim geeigneten Vorgehen beachtliche Steuern sparen. Wichtig dabei ist die richtige Planung, vor allem wenn auch eine sogenannte Ersatzbeschaffung zur Diskussion steht.

Wird eine selbstbewohnte Liegenschaft veräussert, kann die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben werden, sofern der Veräusserungserlös zum Erwerb oder zum Bau einer gleich genutzten Ersatzliegenschaft verwendet wird und der Preis der Ersatzliegenschaft über dem Anlagewert des veräusserten Objektes liegt. Diese Ersatzbeschaffung kann zwei Jahre vor oder nach der erwähnten Veräusserung getätigt werden. Als Stolpersteine können sich dabei die strikten Fristen erweisen. Denn eine Fristverlängerung ist nur in aussergewöhnlichen Fällen möglich, z.B. bei Verhinderung infolge eines schweren Unfalls oder Verzögerung infolge Einsprache beim Baubewilligungsverfahren.

Steuern rund um den Besitz von Immobilien

Beim Kauf	Während des Besitzes	Beim Verkauf
Handänderungssteuer <ul style="list-style-type: none"> Vom Käufer geschuldet, kann aber vertraglich anders vereinbart werden 1.5% des Verkaufspreises 	Einkommenssteuer Vereinnahmte Mieterträge sind steuerbar. Bei selbst genutztem Wohneigentum wird ein (fiktiver) Eigenmietwert zum steuerbaren Einkommen hinzugerechnet, Schuldzinsen können abgezogen werden.	Liegenschaften Privatvermögen Grundstücksgewinnsteuer: Kurze Besitzdauer wird erheblich höher besteuert.
Grundbuch- und Notariatsgebühren <ul style="list-style-type: none"> Rund 0.5% 	Indirekte Amortisation Der auf ein Säule 3a-Konto einbezahlte Betrag kann vom steuerbaren Einkommen abgezogen und später für die Amortisation der Hypothek eingesetzt werden. Der Bezug der Säule 3a ist steuerlich privilegiert.	Liegenschaften Geschäftsvermögen <ul style="list-style-type: none"> Gewinnsteuer Einkommenssteuer AHV
	Renovationen/Unterhalt Werterhaltende (nicht aber wertvermehrende) Aufwendungen können vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden.	Grundbuch- und Notariatsgebühren <ul style="list-style-type: none"> Rund 0.5%

Tipps zum Hausverkauf

Verkaufsdokumentation: Dazu gehören ein detaillierter Beschrieb der Liegenschaft, Grundrisse, Situationsplan, Angaben aus dem Grundbuch, aktuelle und qualitativ gute Innen- und Aussenfotos, Informationen zur Verkehrsanbindung, Umgebung, Einkauf, Schulen usw. Interessenten sollten sich objektiv informieren können.

Preisfindung: Erste Anhaltspunkte sind jeweils Steuer- oder Gebäudeversicherungswerte. In der Regel liegen beide Zahlen unter dem Verkehrs- bzw. Marktwert. Wer auf Nummer sicher gehen will, sollte eine unabhängige Verkehrswertschätzung erstellen lassen.

Zahlungsfähigkeit des Käufers: Sobald das Geschäft konkret wird, sollte der Verkäufer vom Interessenten den Nachweis seiner Zahlungsfähigkeit einfordern (unwiderrufliches Zahlungsverprechen).

Kaufvertrag: Der Vertrag regelt vor allem den Kaufpreis und dessen Sicherstellung, das Datum der Eigentumsübertragung, die Gewährleistung für allfällige Mängel und die Modalitäten der Handänderung. Für den Verkäufer ist es empfehlenswert, im Vertrag die Sachgewährleistung vollumfänglich auszuschliessen, d.h. er gibt so keine Garantien für allfällige Mängel oder Defekte, die bei älteren Häusern nie ganz ausgeschlossen werden können.

Versicherungen: Die kantonale obligatorische Gebäudeversicherung wird vom neuen Eigentümer übernommen. Weitere private Versicherungen wie Glasbruch, Gebäudehaftpflicht usw. gehen an den neuen Eigentümer, sofern dieser die Policen nicht nach 30 Tagen kündigt. Versicherungsprämien, Liegenschaftssteuern und weitere Nebenkosten werden in der Regel pro rata abgerechnet.

Finanzierung mit BVG-Geldern: Zum Kauf von selbstbewohnten Häusern oder Wohnungen können BVG-Gelder verwendet werden. Dabei wird zwischen einem Vorbezug und einer

Verpfändung unterschieden. Beim Vorbezug ist unbedingt zu beachten, dass sich ab dem ersten Tag des Vorbezuges die Versicherungsleistung und die Altersvorsorge je nach Bezugshöhe massiv reduzieren. Bei einer Verpfändung bleibt das Kapital unangetastet und auch der Versicherungsschutz bleibt bestehen. Durch die Verpfändung reduzieren sich die Schulden nicht, was dazu führt, dass zwangsläufig das Einkommen höher sein muss (Tragbarkeitsregel: Die Wohnkosten sollten 1/3 des Einkommens nicht überschreiten).

Eigenmittelquote: Als Stolperstein erweist sich möglicherweise, dass die Eigenmittel bei den meisten Banken nicht mehr zu 100 Prozent aus der Pensionskasse (Vorbezug oder Verpfändung) stammen dürfen. Je nach Bank sind nur noch 5 bis 15 Prozent möglich. Gewisse Banken akzeptieren den Vorbezug generell nicht mehr, sondern setzen ausschliesslich auf die Verpfändung von BVG-Geldern.

Fazit

Der Verkauf und Kauf von Liegenschaften ist eine komplexe Angelegenheit. Die Truvag verfügt über ausgewiesene Immobilien-Fachleute, welche im Netzwerk mit unseren Steuer- und Rechtsspezialisten die Kunden ganzheitlich beraten und begleiten.

Autoren:



Stefan Glaus
 dipl. Treuhandexperte
 MAS FH in Treuhand und Unternehmensberatung
 Truvag Sursee



Fritz Suter
 dipl. Steuerexperte
 Inhaber Gemeindeschreiber- und Notariatspatent
 Truvag Sursee

MWST-News

UID-Nummer

Seit 2011 verwendet auch die Schweiz eine **UID-Nummer**. Im Unterschied zu den EU-Mitgliedstaaten, welche die UID-Nr. als Umsatzsteuer-Identifikations-Nummer für die innergemeinschaftliche Abwicklung von Transaktionen einsetzen, handelt es sich in der Schweiz um eine **Unternehmens-Identifikations-Nummer (UID)** mit einer völlig anderen Funktion. Sie dient Unternehmen als **eindeutige Identifikationsnummer für alle künftigen Behördenkontakte**. Sämtliche bisher verwendeten Nummern (z.B. Mehrwertsteuer, Handelsregister, Sozialversicherungen oder Steuerbehörden) wurden durch die UID abgelöst. Mittlerweile sind alle aktiven Unternehmen vom Bundesamt für Statistik (BFS) über ihre UID schriftlich informiert worden. Wer seine UID noch nicht kennt, kann diese online über das zentrale Register (www.uid.admin.ch) abfragen. Kontrollieren Sie Ihre Firmendaten und teilen Sie allfällige Korrekturen dem BFS über www.uid.ch mit.

Seit dem 01.01.2014 ist der **Vorsteuerabzug nur noch mit einer gültigen UID zulässig**. Mehrwertsteuerpflichtige Unternehmen sind darum gehalten, ihre UID (z.B. CHE-123.456.789) mit dem Hinweis «MWST» auf ihrer Geschäftskorrespondenz aufzuführen. Die bisherige MWST-Nummer – mittlerweile als «Referenznummer» bezeichnet – hat ihre Gültigkeit per Ende 2013 verloren und darf nicht mehr verwendet werden. Wer die Umstellungen noch nicht vorgenommen hat, der ist gut beraten, die nötigen Arbeiten in der Informatik und/oder bei Druckerzeugnissen umgehend zu veranlassen.

Vor allem dort, wo aufgrund von Verrechnungsgeschäften oder Rückkäufen gegen Gutschrift die MWST-Nummer der daran beteiligten Partner hinterlegt wurde, ist sicherzustellen, dass die neuen UID-Nummern eingepflegt werden. Weiter ist empfehlenswert, die vom BFS der UID-Nummer hinterlegten Daten wie genaue Firmenbezeichnung oder bisherige MWST-Nummer online einzusehen und zu kontrollieren. In der Vergangenheit wurde zusammen mit der UID-Nummer auch ein Online-Zugang zum UID-Register (www.uid.admin.ch) zugestellt.

Ist Ihr Unternehmen in der EU mehrwertsteuerlich registriert und verfügt damit über eine EU-Umsatzsteueridentifikationsnummer, ist im Geschäftsalltag darauf zu achten, die **beiden UIDs nicht zu verwechseln**. Bei Zollabfertigungen (e-dec Export) gelten besondere Bestimmungen. Hier wird die UID im Format CHF123456789 übermittelt. Auch auf Papierbelegen und elektronischen Meldungen der Eidg. Zollverwaltung (EZV) erfolgt die Darstellung zurzeit in diesem Format.

Wettbewerbsverzerrungen vermeiden

Der Bundesrat verlangt künftig von ausländischen Unternehmen, die in der Schweiz vorübergehend Leistungen erbringen, die Angabe ihrer Schweizer Mehrwertsteuer-Nummer. Dies soll im Rahmen des bereits bestehenden Online-Meldeverfahrens für die vorübergehende Erwerbstätigkeit in der Schweiz geschehen und dient der besseren Überprüfung der Mehrwertsteuerpflicht. Der Bundesrat hat Mitte April 2014 das Eidg. Finanzdepartement beauftragt, gemeinsam mit dem Eidg. Justiz- und Polizeidepartement die Umsetzung an die Hand zu nehmen. Der Bundesrat verspricht sich dadurch eine Verringerung der mehrwertsteuerbedingten Wettbewerbsnachteile von inländischen gegenüber ausländischen Unternehmen.

Werkvertragliche Leistungen aus dem Ausland werden oft fälschlicherweise ohne Mehrwertsteuer bezogen und sind dadurch günstiger. Künftig muss im Rahmen des Online-Meldeverfahrens, welches für ausländische Leistungserbringer mit vorübergehender Erwerbstätigkeit in der Schweiz gilt, die Schweizer Mehrwertsteuer-Nummer angegeben werden. Ausländische Unternehmen werden so zur Abklärung ihrer Steuerpflicht in der Schweiz angehalten und die Eidg. Steuerverwaltung (ESTV) kann deren allfällige Mehrwertsteuerpflicht besser durchsetzen. Die jährlichen Mehreinnahmen werden auf mindestens 10 Millionen Franken geschätzt.

Zur weiteren Verringerung der Wettbewerbsnachteile soll im Rahmen der laufenden Teilrevision des Mehrwertsteuergesetzes für die **Mehrwertsteuerpflicht** statt auf die im Inland erzielten Umsätze auf die **weltweiten Umsätze** eines Unternehmens abgestellt werden. Damit ist klar, dass die Steuerpflicht in der Schweiz bereits mit dem erstmaligen Erbringen einer Leistung im Inland beginnt, wenn ein Unternehmen weltweit mehr als 100'000 Franken Umsatz erzielt.

Gerne helfen Ihnen unsere Fachspezialisten bei Fragen weiter.

Autoren:



Kurt Hummel
Betriebsökonom FH, dipl. Treuhandexperte
MWST-Experte NDK FH
Truvag Sursee



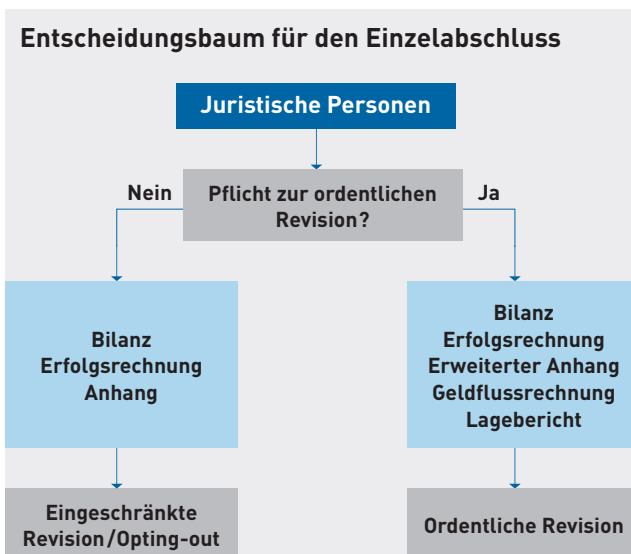
Otto Muff
dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling
MWST-Experte NDK FH
Truvag Luzern

Neues Rechnungslegungsrecht – Umstellung

Die Bestimmungen des neuen Rechnungslegungsrechtes sind ab Geschäftsjahr 2015 und die neuen Konzernrechnungsvorschriften ab Geschäftsjahr 2016 zwingend anzuwenden. Die freiwillige Anwendung ist bereits seit dem 01.01.2013 möglich. Falls Sie die Umstellungen in Ihrem Unternehmen noch nicht vorgenommen haben, gilt es nun ernst. Wie so oft, liegt die Krux im Detail.

Art der Rechnungslegung

Einzelunternehmen und Personengesellschaften mit einem Umsatzerlös von mindestens 500'000 Franken und alle juristischen Personen, insbesondere AG, GmbH usw. müssen eine Bilanz, eine Erfolgsrechnung und einen Anhang sowie einen Geschäftsbericht (Jahresrechnung) erstellen. Bisher waren Genossenschaften von der Erstellung eines Anhangs befreit. Zudem müssen grössere Unternehmen, welche zu einer ordentlichen Revision verpflichtet sind, einen Anhang mit zusätzlichen Informationen, eine Geldflussrechnung und neben dem Geschäftsbericht auch noch einen Lagebericht verfassen.



Bilanzierungs- und Gliederungsvorschriften

Neben den erweiterten Mindestgliederungsvorschriften für die Bilanz und Erfolgsrechnung wird neu eine verbindliche Reihenfolge vorgegeben. Die Bezeichnung «Angefangene Arbeiten» ist mit der Bezeichnung «Nicht fakturierte Dienstleistungen» zu ersetzen und Gründungs-, Kapitalerhöhungs- und Organisationskosten dürfen nicht mehr aktiviert werden, bzw. sind abzuschreiben. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden und Organen müssen in der Bilanz oder im Anhang gesondert ausgewiesen werden. Ebenfalls separat bilanziert wird das verzinsliche Fremdkapital. Im Eigenkapital sind die Reserven nach ihrer Herkunft zu klassifizieren. Die eigenen Kapitalanteile (eigene Aktien) werden neu als Minusposten innerhalb des Eigenkapitals ausgewiesen. In der Erfolgsrechnung müssen einmalige und periodenfremde Aufwände und Erträge sowie direkte Steuern gesondert ausgewiesen werden.

Neue Bewertungsvorschriften

Bis anhin galt im Schweizer Aktienrecht das Wahlrecht zwischen Einzel- und Gruppenbewertung. Neu gilt grundsätzlich die Einzelbewertung. Die Gruppenbewertung kann angewendet werden, sofern die Aktiven oder Verbindlichkeiten gleichartig sind und üblicherweise in Gruppen zusammengefasst werden – in der Praxis dürfte dies hauptsächlich bei den Kundenforderungen und Warenbeständen der Fall sein. Insbesondere bei Immobilien und Beteiligungen wird die Einzelbewertung in vielen Fällen Konsequenzen haben, weil die Buchwerte pro Objekt bzw. pro Beteiligung bilanziert und so möglicherweise zusätzliche Abschreibungen erforderlich sind, selbst dann, wenn bei der Gruppenbetrachtung stille Reserven vorhanden sind. Weiter wird bei Aktiven zwischen der Bewertung zum Zeitpunkt der erstmaligen Erfassung (Ersterfassung) und der Bewertung an späteren Bilanzstichtagen (Folgebewertung) unterschieden.

Anhang

Neben Angaben wie den angewandten Grundsätzen für die Abschlusserstellung oder den Erläuterungen zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen müssen auch Eventualverbindlichkeiten (z.B. nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten), wesentliche Ereignisse nach Bilanzstichtag und Mitarbeiterbeteiligungsprogramme im Anhang offengelegt werden. Ausserordentliche, einmalige oder periodenfremde Positionen der Erfolgsrechnung sind ebenfalls zu erläutern. Grössere Unternehmen (mit Pflicht zur ordentlichen Revision) müssen zusätzliche Angaben zu ihren langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten sowie zum Honorar der Revisionsstelle machen. Die Offenlegungsvorschriften zu Beteiligungen wurden erweitert. Andererseits können auch einige Angaben weggelassen werden. So müssen die Brandversicherungswerte und genehmigte oder bedingte Kapitalerhöhungen nicht mehr zwingend erwähnt werden. Die Durchführung einer Risikobeurteilung ist nur noch von grösseren Unternehmen im Lagebericht festzuhalten.

Sind Sie bereit für die Umstellung?

Die Neuerungen stellen zwar keine Revolution dar, dennoch darf der Zeitaufwand für die Umstellung nicht unterschätzt werden. Wir empfehlen Ihnen, die Umstellungen im 2014 nun vorzubereiten. Unsere Fachleute freuen sich, Sie dabei zu unterstützen.

Autoren:



David Kohler
Betriebsökonom FH, dipl. Treuhandexperte
MAS FH in Treuhand und Unternehmensberatung
Truvag Sursee



Victor Kopp
dipl. Treuhandexperte
zugelassener Revisionsexperte
Truvag Willisau

Halteform von Immobilien aus steuerlicher Sicht

Je nach Anlagestrategie führt das Halten von Immobilien zu einer unterschiedlichen steuerlichen Belastung. Was ist dabei zu berücksichtigen?

Als erstes muss der eigene Immobilienbestand einer Strategie zugeordnet werden. Danach kann für die entsprechende Strategie die optimale Halteform bestimmt werden, wobei auch die Umsetzungskosten zu berücksichtigen sind.

Anlagestrategien

Es kann zwischen folgenden Anlagestrategien unterschieden werden:

- a) **Halten:** Kennzeichen ist ein kleinstmöglicher Aufwand, dass der Nettoüberschuss für die Lebenshaltung verwendet oder gar in Wertschriften reinvestiert wird.
- b) **Wachstum:** Bei dieser Strategie wird der Nettoüberschuss in neue Immobilien investiert und ein Verkauf von Objekten ist nicht geplant.
- c) **Vererbung:** Dabei ist kein Verkauf von Immobilien geplant und eine fixe Zuteilung der Objekte an die Erben ist geplant.
- d) **Handel:** Qualifiziert sich dadurch, dass der Nettoüberschuss in neue Immobilien investiert wird und der Verkauf von Objekten zur Strategie gehört.
- e) **Entwicklung:** Die Entwicklung von Immobilienprojekten wie auch der Verkauf von Stockwerkeigentumseinheiten oder die Parzellierung von Land gehört zur Strategie.

Halteformen

Immobilien können im Privatvermögen, als Immobilienhändler (im Geschäftsvermögen) oder in einem anderen Gefäss (z.B. Immobilien-AG) gehalten werden. Diese unterscheiden sich wie folgt:

Privatvermögen

- Effektive Auslagen oder Pauschalabzug für Unterhalt möglich
- Keine Abschreibungen möglich
- Obergrenze für Schuldzinsabzug
- Progressive Besteuerung

Liegenschaftenhändler

- Abzug effektiver Unterhalt
- Berücksichtigung Abschreibungen
- Rückstellung für grosse Renovation möglich
- Progressive Besteuerung
- Abrechnung mit AHV

Immobilien-AG

- Abzug effektiver Unterhalt
- Berücksichtigung Abschreibungen

- Rückstellung für grosse Renovation möglich
- Lineare Besteuerung Gewinn
- Zusätzlich progressive Besteuerung bei Dividendenausschüttungen

Ein allfälliger Verkauf einer Liegenschaft führt je nach Halteform und Steuersystem des entsprechenden Kantons zu unterschiedlichen Besteuerungen (Grundstückgewinn-/Einkommens- oder Gewinnsteuer).

Indizien

Ist der Steuersatz am Wohnort ähnlich wie am Ort der Liegenschaften, handelt es sich um das Eigenheim/Ferienhaus, dienen die Immobilienerträge dem Lebensunterhalt oder ist eine spätere Verteilung auf mehrere Erben geplant, empfiehlt sich das Halten im Privatvermögen.

Sollen die Liegenschaften verkauft werden und diese befinden sich bereits im Geschäftsvermögen, dürfte man als Liegenschaftenhändler qualifiziert werden.

Gibt es massive Unterschiede beim Steuersatz zwischen dem Wohnort und dem Ort der Liegenschaft, ist die Reinvestition der Erträge in Liegenschaften geplant oder sollen die Immobilien bei einer Erbschaft als Ganzes zusammenbleiben, so erscheint eine Immobilien-AG als angebracht.

Umsetzungskosten

Vor einer Änderung der Halteform gilt es auch die Initialisierungskosten (Emissionsabgabe/Grundstückgewinnsteuer) zu analysieren. Deren Höhe kann unter Umständen einer Umstrukturierung im Wege stehen.

Fazit

Die optimale Halteform kann je nach Strategie und Eigentümerschaft unterschiedlich aussehen. Eine einmal festgelegte Strategie sollte über einen längeren Zeitraum beibehalten werden, wobei dennoch periodisch eine Neuurteilung vorgenommen werden soll. Es lohnt sich auf jeden Fall, sich mit der Situation auseinanderzusetzen. Wir helfen Ihnen gerne dabei.

Autor:



Reto Zellweger
Betriebsökonom FH
dipl. Wirtschaftsprüfer
zugelassener Revisionsexperte
Truvag St. Gallen