

Vom Grossen ins Kleine – und umgekehrt!

Seit Monaten beschäftigt uns die Schuldenkrise im Euroraum: Island, Irland, Griechenland, Portugal, Spanien und weitere Euroländer benötigen massive Rettungs- und Unterstützungsprogramme, und ein Ende ist nicht absehbar. Nur Europa? Nein, z. B. auch die lange Zeit grösste Wirtschaftsnation der Welt muss laufend ihre Verschuldungsobergrenze erhöhen, um nicht zahlungsunfähig zu werden. Im Gegensatz zu Europa sind in den USA jedoch noch keine sozialen Spannungen in Streiks und Randalen mit Todesopfern eskaliert.

Unser Land steht trotz vielfältiger Herausforderungen (z. B. demografischer Entwicklung mit nicht nachhaltig finanzierten Sozialwerken, nachlassendes Bildungswesen, Zuwanderungs- und Integrationsprobleme usw.) finanziell vergleichsweise gut da. Die Binnenwirtschaft zeigt sich erstaunlich robust, und die Exportwirtschaft hat bis heute durch führende Produkte und Effizienzgewinne dem Umsatzrückgang durch den starken Franken getrotzt. Die Nationalbank hat einen wesentlichen Beitrag zu den guten Rahmenbedingungen geleistet, was nicht heisst, dass einzelne Massnahmen in der Retroperspektive nicht kritisch zu hinterfragen sind. Doch ist an der in Art. 99 der Bundesverfassung stipulierten Unabhängigkeit der Nationalbank sicherlich nicht zu rütteln.

Doch wie verhält es sich im Kleinen? Sicherlich funktioniert ein Staat anders als wir Private. Aber ein Schuldenabbau z. B. durch die Tilgung von Hypotheken ist vor dem Hintergrund wieder ansteigender Zinsen sicher-

lich nicht falsch! Wer sich vom (derzeit noch zugelassenen) Schuldzinsenabzug bei der Einkommenssteuer blenden lässt, denkt nicht fertig. Entscheidend ist die Rendite des Vermögens nach Steuern: Kostet eine Hypothek 3% und beträgt die Grenzsteuerbelastung 40%, ergibt dies eine Zinsbelastung nach Steuern von 1,8%. Erzielt heute jemand mit einer vergleichsweise risikolosen Anlage eine Vorsteuerrendite von 2%, kann er glücklich sein. Sollte er dies trotzdem schaffen, ergibt dies nach Steuern jedoch lediglich eine Nettorendite von 1,2% und somit unter Berücksichtigung der Hypothekarzinsen eine negative Nettogesamtrendite von -0,6%! Somit muss der Anleger eine deutlich höhere Vorsteuerrendite auf seinen Anlagen erzielen oder nur in kapitalgewinnorientierte und somit steuerfreie Aktienanlagen mit deutlich höherem Risiko investieren.

Sicherlich gibt es im Einzelfall auch gute Gründe, die Hypothek nicht abzuzahlen. Wer z. B. Angst hat, im Bedarfsfall seine Hypothek nicht wieder erhöhen zu können, hält unter Umständen besser eine höhere Liquidität, statt Hypotheken zu amortisieren. In den meisten Fällen bedeutet jedoch eine tiefere Verschuldung auch eine höhere Flexibilität für die Zukunft – den Steuern zum Trotz!

IT leicht gemacht!

Die meisten unserer Treuhandkunden erledigen den Zahlungsverkehr elektronisch. Um Redundanzen zu vermeiden, setzen viele Offlineerfassungstools ein. Dies ermöglicht es, die für die Zahlung bereits erfassten Angaben für die Finanzbuchhaltung zu komplettieren und uns für die Weiterverarbeitung elektronisch zuzustellen. Dies erlaubt eine rasche und kostengünstigere Bearbeitung durch uns. Leider sind jedoch Auswertungen wie z. B. Saldobilanzen, Vorjahresvergleich usw. damit nicht möglich.

Dank der intensiven Zusammenarbeit mit unseren Softwarelieferanten können wir unseren Kunden neu via Fernzugriff die Möglichkeit geben, ihre Daten direkt auf unserem Server zu bearbeiten. Es stehen ihnen die **Finanz-, Debitoren-, Kreditoren- und Lohnbuchhaltung** mit sämtlichen Auswertungen zur Verfügung.

Der Zugriff erfolgt verschlüsselt, Datenaustausch und Updates beim Kunden entfallen und die Datensicherung erfolgt direkt bei uns. Gerne informieren wir Sie über diese neuen Möglichkeiten.

Sollen Liegenschaften privat oder durch eine Kapitalgesellschaft gehalten werden? Analyse aus betriebswirtschaftlicher, steuer- und erbrechtlicher Sicht

Ausgangslage

Bis vor Kurzem war das Halten von Liegenschaften in einer Kapitalgesellschaft steuerlich unattraktiv, weil die Erträge daraus der wirtschaftlichen Doppelbelastung unterlagen. Das bedeutet, dass der Reingewinn und das Kapital auf Stufe der Gesellschaft der Gewinn- und Kapitalsteuer unterlagen. Zusätzlich hatten die Beteiligten ihre Anteile an der Gesellschaft als Vermögen und die Erträge daraus als Vermögensertrag zu versteuern. Diese Situation hat sich durch die Einführung der Unternehmenssteuerreform II, insbesondere in der Milderung der wirtschaftlichen Doppelbelastung ab 1.1.2009, auf Bundesebene entscheidend verändert. Die meisten Kantone kennen die Milderung der wirtschaftlichen Doppelbelastung bereits seit längerer Zeit. Ausserdem sind die Gewinnsteuersätze bei den juristischen Personen proportional ausgestaltet und im Allgemeinen tendenziell sinkend und nicht progressiv ausgestaltet. Dies kann dazu führen, dass die Gesamtsteuerbelastung bei der Kapitalgesellschaft und dem Gesellschafter tiefer ausfällt als die Steuern und AHV-Abgaben bei der Privatperson als Eigentümerin von Liegenschaften oder beim gewerbmässigen Liegenschaftenhändler. Neben der steuerrechtlichen Betrachtungsweise sprechen oft auch betriebswirtschaftliche sowie erbrechtliche Gründe für die Wahl einer Immobiliengesellschaft. Deshalb lohnt es sich, die Übertragung von Liegenschaften in eine Kapitalgesellschaft zu prüfen.

1. Betriebswirtschaftliche, steuer- und erbrechtliche Vorteile beim Halten von Liegenschaften in einer Kapitalgesellschaft

Für die Übertragung von Liegenschaften vom Privatvermögen in eine Kapitalgesellschaft sprechen aus steuerrechtlicher Sicht vor allem die umfassenden

Steuerplanungsmöglichkeiten. Zum Beispiel die kurzfristige Reduktion der Steuerbelastung auf Stufe Gesellschaft mittels Verbuchung von Abschreibungen und Rückstellungen. Zusätzlich stellen die Steuern der Kapitalgesellschaft abzugsberechtigten Aufwand dar. Im Weiteren sind die Dividendenausschüttungen an den Aktionär zeitlich planbar. Ausserdem können Diskussionen mit der Steuerverwaltung zum Thema gewerbmässiger Liegenschaftenhandel vermieden werden. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist die Kapitalgesellschaft u. a. für die Nachfolgeplanung sowie die Anonymität der Aktionäre sehr vorteilhaft. Auch aus erbrechtlichen Überlegungen spricht vieles für eine Kapitalgesellschaft. So beispielsweise die vereinfachte Erbteilung. Bevor von all diesen Vorteilen der Kapitalgesellschaft profitiert werden kann, müssen die Liegenschaften in eine Immobiliengesellschaft (z. B. AG oder GmbH) eingebracht werden. Diesbezüglich sind die in den nachfolgenden Ziffern 2 und 3 erwähnten Knacknüsse zu beachten.

2. Steuerfolgen bei Gründung einer Kapitalgesellschaft und Übertragung von Liegenschaften aus dem Privatvermögen

Kantonale Grundstückgewinnsteuer

Die Überführung einer Liegenschaft vom Privatvermögen in eine Kapitalgesellschaft unterliegt sowohl im dualistischen System (Kantone TG, LU, ZG, AG) als auch im monistischen System (Kantone ZH, BE, SZ usw.) der Grundstückgewinnsteuer. Das heisst, die Differenz zwischen dem Verkehrswert der Liegenschaften und den Anlagekosten wird besteuert. Bei dieser so genannten steuersystematischen Realisation fliesst kein Geld. Trotzdem können hohe Steuern anfallen, was für den Steuerzahler stossend ist.

Handänderungssteuer

In der Schweiz werden Handänderungssteuern, ausser von den Kantonen Zürich und Schwyz, von allen Kantonen und/oder Gemeinden erhoben. Besteuert wird u. a. die Übertragung von Liegenschaften von einer Person auf eine andere. Die anfallenden Steuern sind im Einzelfall zu berechnen. Der Bund erhebt diese Steuer nicht.

Emissionsabgabe

Gegenstand dieser Abgabe ist u. a. die entgeltliche Ausgabe von Aktien, wie dies bei der Gründung einer AG der Fall ist. Davon ausgenommen sind z. B. die bei einer Gründung ausgegebenen Beteiligungsrechte bis zu einer Freigrenze von einer Million Franken. Bei einer Sacheinlagegründung mittels Liegenschaften ist zu beachten, dass die Liegenschaften zum Verkehrswert einzubringen sind. Die eidg. Steuerverwaltung kann die Unterbewertung von Sacheinlagen als verdeckte Kapitaleinlage betrachten, welche zu 1% der Emissionsabgabe unterliegt.

3. Steuerfolgen bei der Überführung von Liegenschaften eines gewerbmässigen Liegenschaftenhändlers in eine Kapitalgesellschaft

Das Halten von Liegenschaften wird nicht immer als blosser private Vermögensverwaltung betrachtet. Praxis und Rechtsprechung haben verschiedene Kriterien und Indizien definiert, wann das Halten und Verwalten von Liegenschaften als selbständige Erwerbstätigkeit bzw. als gewerbmässiger Liegenschaftshandel qualifiziert wird. Erfahrungsgemäss wird dies oftmals erst im Zeitpunkt eines Verkaufs mit Gewinn zum Thema mit der Steuerverwaltung. Die Qualifikation als gewerbmässiger Liegenschaftshändler führt für die betroffene Person zu einer Reihe von Steuer- und Abgabefolgen.

Beispielsweise unterliegen Veräusserungserlöse neben der Grundstückgewinnsteuer zusätzlich der direkten Bundessteuer und der AHV. Ausserdem wird auf dem jährlichen Nettoertrag des geschäftlichen Liegenschaftsvermögens AHV erhoben. Zudem wird die Qualifikation als gewerbmässiger Liegenschaftshändler den Nachkommen vererbt (die aktuelle Rechtsprechung stützt die Auffassung «einmal Liegenschaftshändler, immer Liegenschaftshändler»).

Aufgrund der Einführung der Unternehmenssteuerreform II lässt sich unter Umständen auch in diesem Fall die Steuer- und AHV-Belastung mittels Einbringung der Liegenschaften in eine Kapitalgesellschaft wesentlich reduzieren. Dies ist mittels steuerneutraler Umwandlung der Einzelfirma des Liegenschaftshändlers in eine Kapitalgesellschaft möglich. Für eine steuerneutrale Umwandlung gemäss Fusionsgesetz müssen verschiedene Voraussetzungen erfüllt sein, welche die eidg. Steuerverwaltung (ESTV) im Kreisschreiben Nr. 5 festgehalten hat. Eines der Kriterien ist das Vorhandensein eines Betriebs oder Teilbetriebs. Bei Immobiliengesellschaften liegt gemäss ESTV nur dann ein Betrieb vor, wenn die Unternehmung mindestens eine Person (Vollzeitstelle) beschäftigt oder beauftragt. Gleichzeitig müssen die Mieterträge mindestens das 20-Fache des marktüblichen Personalaufwands für die Immobilienverwaltung ausmachen. Auf die restlichen Voraussetzungen für eine steuerneutrale Umwandlung wird hier nicht weiter eingegangen, weil diese kaum zu Diskussionen Anlass geben.

Gilt eine Umstrukturierung für die direkten Steuern (Bund und Kanton) als steuerneutral, ist diese Qualifikation regelmässig auch massgebend für die weiteren Steuerarten wie Grundstückgewinnsteuer, Handänderungssteuer und Emissionsabgabe. Das heisst, wenn alle Voraussetzungen für die steuerneutrale Umstrukturierung erfüllt sind, kann der gewerbmässige Liegenschaftshändler seine Einzelfirma steuerfrei in eine Kapitalgesellschaft umwandeln.

4. Steuerfolgen bei der Kapitalgesellschaft und den Beteiligten

Sind die Liegenschaften einer Privatperson oder eines gewerbmässigen Liegenschaftenhändlers in eine Kapitalgesellschaft überführt, fallen auf Stufe Gesellschaft Gewinn- und Kapitalsteuern an. Der Gewinn gemäss Jahresrechnung von Kapitalgesellschaften unterliegt beim Bund und den Kantonen der Gewinnsteuer. Eine Kapitalsteuer wird nur von den Kantonen erhoben. Gewisse Kantone (BE, SZ, SG, AG usw.) verzichten in bestimmten Fällen sogar gänzlich auf den Einzug der Kapitalsteuer. Die Aktionäre können anlässlich der Generalversammlung Dividenden beschliessen. Dividenden aus Beteiligungen von mehr als 10% des Grundkapitals werden seit der Einführung der privilegierten Dividendenbesteuerung nicht mehr ordentlich mit dem übrigen Einkommen des Aktionärs, sondern nur noch zu einem Teil besteuert. Die prozentuale Reduktion und die Berechnungsart (Teileinkünfte- und Teilsatzverfahren) variieren von Kanton zu Kanton. Der Bund beispielsweise besteuert Dividenden aus Beteiligungen des Privatvermögens im Umfang von 60%. Dies führt zu einer wesentlich tieferen Steuerbelastung beim Aktionär.

Viele Praxisbeispiele zeigen, dass die gesamte Steuerbelastung bei Immobilien in einer Kapitalgesellschaft deutlich tiefer liegt, als wenn die Immobilien privat gehalten werden. Dies ist hauptsächlich auf die Geltendmachung von Abschreibungen und Rückstellungen in der Immobiliengesellschaft zurückzuführen. Der erwirtschaftete Gewinn verbleibt in der Gesellschaft und wird für Hypothekenrückführungen oder Neuinvestitionen verwendet oder als (nicht AHV-belastete) Dividende zum gewünschten Zeitpunkt an die Aktionäre ausgeschüttet. Selbstverständlich bestehen dadurch latente Steuern auf den wieder-eingebrachten Abschreibungen und Rückstellungen.

Diese werden jedoch nur bei einem Verkauf ausgelöst und können z.B. durch Sanierungen bei anderen Objekten oder mit Ersatzbeschaffung wiederum kompensiert bzw. vermieden werden.

5. Zusammenfassung

Wir kommen zum Ergebnis, dass der Entscheid, ob Liegenschaften in einer Kapitalgesellschaft oder durch eine natürliche Person gehalten werden, von verschiedenen Kriterien abhängt. Bei der Überführung von Liegenschaften von einer natürlichen Person in eine Kapitalgesellschaft sind aus steuerrechtlicher Sicht u. a. die Knacknüsse Grundstückgewinnsteuer oder das Betriebserfordernis bei Liegenschaften zu lösen. Die Steuerbelastungsdifferenz beim Halten der Liegenschaften durch eine Kapitalgesellschaft oder als Privatperson bzw. Liegenschaftenhändler hängt hauptsächlich von den anzuwendenden Steuersätzen sowohl auf Stufe Gesellschaft als auch bei der Privatperson ab. Da derartige Transaktionen von weitreichender Tragweite sind und von langfristigen Überlegungen getragen werden, ist es unumgänglich, jeden Einzelfall sowohl aus steuerrechtlicher, betriebswirtschaftlicher und auch erbrechtlicher Sicht zu prüfen, zu beurteilen und anschliessend die geeignete Zukunftsstruktur umzusetzen.