


Editorial

Hinweis für den Leser: Diese Publikation ist eine Aktualisierung des vor 2 Jahren erschienenen Newsletters Nr. 22.

Erfahrung ist normalerweise sehr wertvoll, wenn es darum geht, Struktur in seine Immobilieninvestitionen zu bringen, doch man muss sich auch davor hüten, einfach so weiterzumachen wie gehabt, weil man sonst durchaus den Anschluss verlieren kann.

Jahrzehntlang galt es unter Branchenkennern als unumstößliche Wahrheit, dass man "von Immobiliengesellschaften besser die Finger lässt", sie seien kompliziert und in steuerlicher Hinsicht wegen der Kosten praktisch uninteressant, und diese Kosten würden noch weiter steigen. Seltsamerweise ging die Entwicklung in den letzten Jahren genau in die umgekehrte Richtung, denn die Besteuerung von schweizerischen Aktiengesellschaften – und nichts anderes ist eine Immobiliengesellschaft – wurde deutlich reduziert, und heute kann man nicht mehr unbedingt automatisch davon ausgehen, dass es z. B. günstiger ist, als Privatperson ein Mietobjekt zu besitzen und zu bewirtschaften und nicht als Immobiliengesellschaft, vor allem, weil eine Immobiliengesellschaft durchaus ihre Vorteile hat: Sie bietet Diskretion, einfache Mitteltransfers, und man haftet nicht persönlich. Nicht zu vergessen die demnächst erwartete Senkung der Besteuerung von Unternehmensgewinnen, die im Kanton Waadt bereits eingeführt wurde und derzeit in Genf diskutiert wird. Dadurch wird die Immobiliengesellschaft im Vergleich noch einmal deutlich günstiger.

Sollte man nun also Immobilieneigentum als Privatperson oder als Immobiliengesellschaft erwerben? Dass es hierauf keine eindeutige Antwort mehr gibt, macht die Fragestellung umso interessanter, und dies brachte uns dazu, in diesem Newsletter, der im Frühjahr 2016 aktualisiert wurde, einige steuerliche Aspekte dieser Problematik abzuhandeln.



Thierry Barbier-Mueller
Geschäftsführer der SPG-Gruppe

Steuerliche Behandlung von Immobilieninvestitionen*

Die steuerlichen Auswirkungen von Immobilieneigentum als Kapitalanlage im Vergleich mit der vom Investor selbst genutzten Immobilie hängen davon ab, welche Rechtsform man für die Immobilieninvestition wählt. Nachfolgend sollen die Unterschiede zwischen den beiden Hauptformen des Immobilieneigentums, d. h. als Privatperson bzw. als Immobiliengesellschaft, beleuchtet und die jeweiligen steuerlichen Vorteile aufgezeigt werden.

Die nachstehenden Überlegungen gehen von einem nicht gewerblichen Anleger mit Wohnsitz in Genf oder im Kanton Waadt sowie von einem Anlageobjekt aus, das zu Wohnzwecken genutzt wird und ebenfalls im Kanton Waadt liegt.

Bitte beachten Sie, dass die folgenden Ausführungen zum Thema allgemeiner Natur sind und dass im Einzelfall weitere Faktoren bei der steuerlichen Behandlung des jeweiligen Immobilieneigentums eine Rolle spielen können, so insbesondere die Investitionssumme oder die berufliche und finanzielle Lage des Anlegers, etc.

Es sei noch einmal darauf verwiesen, dass eine juristische Person dann als Immobiliengesellschaft gilt, wenn ihre Hauptgeschäftstätigkeit den Bau, den Betrieb, den Kauf oder Verkauf von Immobilien umfasst.

In der Praxis sind es in den allermeisten Fällen Aktiengesellschaften, deren typische Geschäftstätigkeit ausschließlich oder hauptsächlich darin besteht, aus dem Wertzuwachs der von ihnen gehaltenen Immobilien einen Vorteil zu erwirtschaften oder sie als sichere oder rentable Kapitalanlage zu nutzen. Dabei ist es unerheblich, wie dieser Vorteil realisiert wird, ob durch Nutzung der Immobilie, durch ihre Veräußerung, Vermietung oder Verpachtung oder durch die Errichtung von Bauten.

Anders als bei der selbst genutzten Immobilie geht man dann von einem Anlageobjekt aus, wenn dort nicht ein Teil der Geschäftstätigkeit (kaufmännisch oder gewerblich) der Gesellschaft realisiert wird und die vermietete Immobilie insbesondere Miet-einnahmen generiert.

1. Differenzierte Besteuerung je nach Art des Eigentums am Anlageobjekt

1.1 Erwerb

1.1.1 Erwerb als Privatperson

Natürliche Personen, die im Kanton Genf eine Immobilie erwerben, müssen die sog. Handänderungssteuer (= droits d'enregistrement) in Höhe von 3% des Kaufpreises entrichten; Hypothekarschulden können nicht steuermindernd berücksichtigt werden. Zur Handänderungssteuer kommen die Grundbuchgebühren in Höhe von 0,25% des Kaufpreises sowie das Honorar und die Auslagen des Notars hinzu.

Im Kanton Waadt heißt die Handänderungssteuer "droits de mutation" und beträgt höchstens 3,3% des Kaufpreises; zu beachten ist hierbei, dass der genaue Satz von der erhebenden Gemeinde, in der die Immobilie liegt, festgelegt wird. Auch hier kommen das Honorar und die Auslagen des Notars hinzu.

1.1.2 Immobiliengesellschaften

Zunächst einmal muss zwischen der steuerlichen Behandlung bei Gründung einer Immobiliengesellschaft (i) und der Besteuerung des Erwerbs von Aktien einer bereits existierenden Immobiliengesellschaft (ii) unterschieden werden.

(i) Gründung einer Immobiliengesellschaft

Erwirbt ein Anleger eine Immobilie und übergibt er diese einer Immobiliengesellschaft, dann erwirbt er die Immobilie nicht direkt, sondern wird Eigentümer von Aktien der Gesellschaft, die wiederum als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen ist.

Wird eine Immobiliengesellschaft als Aktiengesellschaft gegründet, muss ein Mindestgesellschaftskapital von CHF 100 000.– aufgebracht werden. Davon müssen zunächst mindestens CHF 50 000.– eingezahlt werden. Mit der Schaffung von Beteiligungsrechten in Form von Aktien wird auch eine Bundessteuer fällig, die sog. Emissionsabgabe. Die Emissionsabgabe wird nur fällig, wenn die Zahlungen der Aktionäre über CHF 1 000 000.– liegen, und beträgt 1% des von den Zeichnern der Aktien eingezahlten Betrags bzw. mindestens 1% des Nennwerts der Aktien. ►►

Hinzu kommt die Handänderungssteuer, die ebenso wie beim Erwerb von Immobilien durch Privatpersonen erhoben wird [vgl. Punkt 1.1.1] und die zusammen mit dem Honorar des Notars und den Gebühren für die Gründung der Gesellschaft von dieser zu zahlen ist.

Oder anders ausgedrückt: Wenn zum Erwerb einer Immobilie eine Gesellschaft gegründet wird, hat dies keine grundlegend anderen Folgen als der Erwerb durch eine Privatperson.

(ii) Erwerb von Aktien einer Immobiliengesellschaft

Anders ist es, wenn die Immobilie bereits von einer Immobiliengesellschaft gehalten wird und deren Aktien veräußert werden, denn für den Käufer fällt bei der Übertragung von Aktien einer Immobilien-AG keine Handänderungssteuer an, es sei denn, der Kauf wird notariell beurkundet, was aber in der Praxis selten vorkommt. Und da im Grundbuch kein neuer Eigentümer eingetragen wird, fallen auch keine Gebühren beim Grundbuchamt an.

1.2 Eigentum

1.2.1 Privater Eigentümer

Wir gehen vom Normalfall aus, d. h. man besitzt eine Immobilie als Anlage, und diese ist vermietet. Besteuerungsgrundlage sind hier die Mieteinnahmen abzüglich der Aufwendungen und Kosten für die Instandhaltung der Immobilie.

Diese Einkünfte aus der Immobilie werden zu den anderen steuerbaren Einkünften des Eigentümers hinzugerechnet und mit demselben Satz versteuert wie seine gesamten Einnahmen (maximal ca. 45% in Genf und 41,5% im Kanton Waadt).

Zusätzlich zur Einkommensteuer hat der Eigentümer Vermögensteuer zu zahlen, die höchstens ca. 1% des steuerlichen Werts der Immobilie beträgt. In der Praxis bewegt sich der Betrag bei Mietobjekten in der Größenordnung der kapitalisierten Mieten¹.

Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass in den Kantonen Genf und Waadt eine gesetzliche Steuerobergrenze eingeführt wurde, die im Waadtland seit dem 1. Januar 2009 und in Genf seit dem 1. Januar 2011 gilt. Nach den neuen Regelungen dürfen die kantonalen und kommunalen Steuern auf Einkommen und Vermögen insgesamt höchstens 60% des zu versteuernden Nettogesamteinkommens eines Steuerpflichtigen ausmachen. Für diese Berechnung wird der Nettovermögensertrag mit mindestens 1% des Nettovermögens angesetzt². Zu diesen Steuern kommt die Genfer ergänzende Liegenschaftssteuer in Höhe von 0,1% des steuerlichen Bruttowerts der Immobilie (ohne Freibetrag) hinzu.

Im Kanton Waadt ist die Grundsteuer vom Eigentümer an die Gemeinde zu zahlen. Wie hoch der prozentuale Satz genau ist, hängt davon ab, in welcher Gemeinde sich die jeweilige Immobilie befindet. Er darf auf jeden Fall nicht höher als 0,15% des steuerlichen Schätzwerts der Immobilie sein.

Im Waadtland kann die Gemeinde außerdem eine Steuer auf Mieteinnahmen erheben, die maximal 3% der Mieteinnahmen aus den im Gemeindegebiet gelegenen Immobilien beträgt. Diese Steuer ist vom Mieter zu entrichten.

1.2.2 Immobiliengesellschaften

(i) Besteuerung von Immobiliengesellschaften

Der Nettogewinn von Immobiliengesellschaften (grob gesagt Mieteinnahmen abzüglich der kaufmännisch nachgewiesenen Aufwendungen) unterliegt zunächst der Besteuerung von juristischen Personen, d. h. maximal ca. 24% im Kanton Genf und höchstens 22%³ im Kanton Waadt (einschließlich Bundes-, Kantons- und Gemeindesteuern).

Was die Eigenmittel der Gesellschaft betrifft, so werden diese vom Kanton und von der Gemeinde in der Größenordnung von 0,45% im Kanton Genf und

von 0,3% im Kanton Waadt besteuert.

Zu diesen Steuern kommt in Genf die ergänzende Liegenschaftssteuer in Höhe von 0,2% des Bruttowerts der Immobilien hinzu, wenn diese einer reinen Immobiliengesellschaft gehören.

Im Kanton Waadt unterliegen juristische Personen, die Eigentümer von Immobilien sind, einer jährlichen Zusatzsteuer in Höhe von 0,15% des steuerlichen Werts dieser Immobilien.

(ii) Besteuerung von Aktionären

Werden an die Aktionäre Gewinne in Form von Dividenden ausgeschüttet, so fällt hierauf die Verrechnungssteuer zu einem Satz von 35% an. Diese Steuer kann erstattet werden, wenn der Aktionär seinen Wohnsitz in der Schweiz hat und die Dividende in der Steuererklärung angibt.

Im Gegenzug werden die Dividenden mit dem Satz besteuert, die der Aktionär an Einkommensteuer zu zahlen hat. In die Berechnungsgrundlage fließen jedoch nur 60% der Dividenden mit ein, wenn der Aktionär mindestens 10% des Aktienkapitals der Immobiliengesellschaft hält. Diese prozentuale Steuerbegünstigung gilt sowohl für die Bundessteuer als auch für die Steuer im Kanton Genf. Im Waadtland fällt sie geringer aus, da Dividenden mit um die 70% besteuert werden.

Bei der Vermögensteuer unterliegt der Wert der Aktien dem jährlichen Steuerhöchstbetrag von 1% vorbehaltlich der o. g. steuerlichen Obergrenze [vgl. Punkt 1.2.1].

Siehe nachstehende Tabelle.

¹Art. 50 Buchst. a LIPP/GE und 2 Abs. 1 und 3 des Gesetzes zur Steuerschätzung von Immobilien (LEFI/VD).

²Art. 60 LIPP/GE und 8 Abs. 3 des Gesetzes über Gemeindesteuern (LCom/VD).

³Sätze für das Steuerjahr 2015.

VERGLEICH GENF-WAADTLAND [nach 1.2.2 (ii)]

Besteuerung Dividenden Genf

Gesellschaft Gewinn vor Steuern Gewinnsteuer Restlicher Gewinn (voll ausgeschüttet)	CHF 200 000 CHF 48 000 CHF 152 000	
Aktionär (hält über 10% d. Aktienkapitals d. Gesellschaft)	CHF	Max. Satz
Zu versteuerndes Einkommen	(60%) 91 200	45%
Einkommensteuer	41 040	45%
Verfügbares Einkommen	110 960	
Gesamtsteuerlast	44,52%	

Besteuerung Dividenden Waadtland

Gesellschaft Gewinn vor Steuern Gewinnsteuer Restlicher Gewinn (voll ausgeschüttet)	CHF 200 000 CHF 44 000 CHF 156 000	
Aktionär (hält über 10% d. Aktienkapitals d. Gesellschaft)	CHF	Max. Satz
Zu versteuerndes Einkommen	(70%)* 109 200	41,5%
Einkommensteuer	45 318	41,5%
Verfügbares Einkommen	110 682	
Gesamtsteuerlast	44,66%	

*Bei diesen Berechnungen wurde nicht zwischen der Steuervergünstigung des Kantons (70%) und des Bundes (60%) unterschieden.

1.3 Veräußerung

1.3.1 Privater Eigentümer

(i) Verkauf der Immobilie

Beim Verkauf einer Immobilie, die zum Privatvermögen einer Privatperson gehört, fällt keine Einkommensteuer an, immer vorausgesetzt, dass bei den Aktivitäten des Veräußerers im Immobiliensektor nicht davon auszugehen ist, dass es sich bei ihm um einen gewerblichen Verkäufer handelt. Gerichte und Steuerbehörden haben eine Reihe von Kriterien entwickelt, anhand derer beurteilt wird, ob die Vermögensverwaltung des Eigentümers über eine rein private – nicht zu versteuernde – Verwaltung hinausgeht oder nicht. Zu diesen nicht kumulativen Kriterien gehört, wie oft solche Geschäfte getätigt werden, ob besondere Kenntnisse aus der Immobilienbranche vorhanden sind, ob systematisch und geplant Geschäfte getätigt werden, ob die Immobilie nur kurz gehalten wird, ob fremde Mittel verwendet werden, etc.

Bei der entgeltlichen Veräußerung einer Immobilie fällt jedoch eine kantonale Sondersteuer auf Immobiliengewinne an, die auf den realisierten Wertzuwachs erhoben wird. Der steuerbare Gewinn errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Veräußerungs- und dem Anschaffungswert.

In Genf wird die prozentuale Höhe der Steuer nach einer degressiven Tabelle berechnet. Hierbei wird berücksichtigt, wie lange die Immobilie gehalten wurde. Wurde sie weniger als zwei Jahre gehalten, beträgt der Steuersatz 50%. Je länger sie im Eigentum war, desto geringer fällt der Steuersatz aus. War die Immobilie länger als 25 Jahre im Eigentum, fällt gar keine Steuer mehr an.

Auch im Kanton Waadt richtet sich die Steuer nach einer degressiven Tabelle. Sie beginnt bei 30%, wenn die Immobilie weniger als ein Jahr gehalten wurde, und sinkt bis auf 7% ab dem 24. Jahr im Eigentum. Hat

der Eigentümer die Immobilie über einen gewissen Zeitraum persönlich genutzt, so zählen diese Jahre für den prozentualen Steuersatz doppelt.

Ist die veräußerte Immobilie ein Anlageobjekt, so kann beim Erwerb einer neuen Immobilie als Ersatz (Reinvestition) keine Erstattung dieser Steuer (teilweise oder in voller Höhe) beantragt werden.

(ii) Übertragung der Immobilie im Zuge der Erbfolge oder einer Schenkung

Wird die Immobilie im Zuge der Erbfolge oder einer Schenkung übertragen, wird die Sondersteuer auf Immobiliengewinne sowohl in Genf als auch im Waadtland zeitverzögert fällig, und zwar in dem Sinne, dass die Steuer nicht zum Zeitpunkt der Übertragung erhoben wird, d. h. wenn der Eigentümer stirbt oder die Schenkung vornimmt, sondern bei der nächsten steuerbaren Übertragung, wenn der/die Erbe(n) oder der/die Beschenkte(n) die Immobilie veräußern.

Im Sterbefall oder bei einer Schenkung fallen jedoch Sondersteuern auf Erbschaften und Schenkungen an, deren prozentuale Höhe von der Höhe des übertragenen Betrages und dem Verwandtschaftsgrad zwischen dem Verstorbenen und seinen Erben sowie zwischen dem Schenker und dem Beschenkten abhängt. Wenn im Kanton Genf der Verstorbene oder der Schenker nicht nach einer der drei letzten Besteuerungsregelungen zur Steuer nach dem Aufwand herangezogen wurden, sind auch die Rückzahlungen an den Ehegatten oder die direkten Nachkommen von diesen Steuern befreit. Im Kanton Waadt ist der überlebende Ehegatte komplett steuerbefreit, die Kinder jedoch nicht.

1.3.2 Immobiliengesellschaften

(i) Verkauf von Aktien der Immobiliengesellschaft

Verkauft der Aktionär Aktien einer Immobiliengesellschaft, so fallen – ausschließlich auf Kantonsebene – Gewinn- und Immobiliengewinnsteuern an. Der zu

versteuernde Gewinn errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Veräußerungs- und dem Anschaffungswert der Aktien. Prozentual ist der Steuersatz identisch mit demjenigen, den Privatpersonen zu entrichten haben, wenn sie Immobilienbesitzer sind [vgl. Punkt 1.3.1(i)].

(ii) Übertragung von Aktien der Immobiliengesellschaft im Zuge der Erbfolge oder einer Schenkung

Im Falle einer Schenkung oder Erbfolge gelten dieselben Regeln wie vorstehend beschrieben auch für den Aktionär, der Aktien einer Immobiliengesellschaft erbt oder im Zuge einer Schenkung erhält [vgl. Punkt 1.3.1(ii)].

(iii) Verkauf der Immobilie durch die Immobiliengesellschaft

Falls die Liegenschaft durch die Immobiliengesellschaft selbst verkauft wird, unterliegt der realisierte Gewinn nicht der Besteuerung von Gewinn und Immobiliengewinnen, sondern der Gewinnsteuer zum normalen Steuersatz zwischen 22 und 24%.

Normalerweise berechnet sich der steuerbare Gewinn aus der Differenz zwischen Verkaufspreis und Buchwert der Immobilie laut Bilanz.

Zu beachten ist, dass in Genf die Steuer auf Gewinne und Immobiliengewinne als Garantie für die Zahlung der Gewinnsteuer erhoben wird.

Wird der Gewinn aus dem Verkauf der Immobilie durch die Gesellschaft in Form von Dividenden an den Aktionär ausgeschüttet, der die Aktien als Teil seines Privatvermögens hält, werden vom Bund und vom Kanton Genf nur 60% der Ausschüttung besteuert, im Kanton Waadt sind es 70%.

(iv) Liquidation der Immobiliengesellschaft

Für die steuerliche Behandlung des Gewinns aus Liquidation gelten dieselben Prinzipien wie für die Ausschüttung von Dividenden aus dem Verkauf von

VERGLEICH GENF-WAADT [nach 1.3.3]

Steuerlicher Vergleich zum Zeitpunkt der Desinvestition Immobilie im Kanton Genf

Steuerlicher Vergleich zum Zeitpunkt der Desinvestition Immobilie im Kanton Waadt

Verkauf durch Immobiliengesellschaft (Ausschüttung von ordentlichen Dividenden oder Liquidationsdividenden)		Verkauf Privatperson oder Verkauf Aktien Immobiliengesellschaft (Kapitalgewinn Privatvermögen)		Verkauf durch Immobiliengesellschaft (Ausschüttung von ordentlichen Dividenden oder Liquidationsdividenden)		Verkauf Privatperson oder Verkauf Aktien Immobiliengesellschaft (Kapitalgewinn Privatvermögen)	
Gesellschaft	CHF	Investor	CHF	Gesellschaft	CHF	Investor	CHF
Realisierter Gewinn vor Steuern	200 000	Immobilien Gewinn	200 000	Realisierter Gewinn vor Steuern	200 000	Immobilien Gewinn	200 000
Gewinnsteuer	48 000	Steuerbarer Gewinn (100%)	200 000	Gewinnsteuer	44 000	Steuerbarer Gewinn (100%)	200 000
Restlicher Gewinn (Ausschüttung in voller Höhe)	152 000			Restlicher Gewinn (Ausschüttung in voller Höhe)	156 000		
Aktionär mit über 10% d. Aktienkapitals d. Gesellschaft		Steuer auf Gewinne und Immobiliengewinne (abhängig von Haltedauer)		Aktionär mit über 10% d. Aktienkapitals d. Gesellschaft		Steuer auf Gewinne und Immobiliengewinne (abhängig von Haltedauer)	
Steuerbares Einkommen (60% von CHF 150.000)	91 200	Weniger als 2 Jahre	100 000 50%	Steuerbares Einkommen (70% von CHF 152.000)	109 200	Weniger als 2 Jahre	54 000 - 60 000 27 - 30%
		2 - 3 Jahre	80 000 40%			2 - 3 Jahre	44 000 - 48 000 22 - 24%
Einkommensteuer (Max. Satz: 45%)	41 040	4 - 5 Jahre	60 000 30%	Einkommensteuer (Max. Satz: 41,5%)	45 318	4 - 5 Jahre	36 000 - 40 000 18 - 20%
		6 - 7 Jahre	40 000 20%			6 - 7 Jahre	32 000 - 34 000 16 - 17%
Verfügbares Einkommen	110 960	8 - 9 Jahre	30 000 15%	Verfügbares Einkommen	110 682	8 - 9 Jahre	30 000 15%
		10 - 24 Jahre	20 000 10%			10 - 24 Jahre	14 000 - 28 000 7 - 14%
Gesamtsteuerlast max. (unabhängig von der Haltedauer)	Satz 42,52%	Über 25 Jahre	0 0%	Gesamtsteuerlast max. (unabhängig von der Haltedauer)	Satz 44,66%	Über 25 Jahre	14 000 7%

Immobilien [vgl. Punkt 1.3.2 (iii)]. Bei der Ermittlung des steuerbaren Liquidationsgewinns ist allerdings die Differenz zwischen dem Verkaufswert der Immobilie und ihrem Buchwert zu versteuern. Dies nennt man Realisierung von latenten Reserven.

Der dem Aktionär ausgezahlte Liquidationsüberschuss unterliegt der Einkommen- bzw. der Verrechnungssteuer in Höhe von 35%. Diese Steuer wird erstattet, wenn der Aktionär in der Schweiz ansässig ist und dieses Einkommen als solches angibt.

1.3.3 Steuerlicher Vergleich

Siehe nachstehende Tabelle.

2. Geplante Reform der Immobilien- und Unternehmensbesteuerung im Kanton Genf

2.1 Neubewertung des Immobilienbestandes im Kanton Genf

Der steuerliche Wert von Immobilien im Kanton Genf richtet sich aktuell nach dem Wert der Immobilie am Kauftag, der in regelmäßigen Abständen mit einem von den Genfer Steuerbehörden veröffentlichten Index beaufschlagt wird. Wegen der ständig und erheblich gestiegenen Immobilienpreise hat diese Methode zu einer Ungleichbehandlung von Eigentümern geführt, die ihre Immobilie vor langer Zeit erworben haben

und deren steuerliche Bewertung selbst mit Aufschlag deutlich unter Marktwert liegt, und denjenigen, die noch nicht lange Immobilienbesitzer sind, wobei hier der steuerliche Wert dem noch nicht so lange zurückliegenden Kaufpreis entspricht.

In dem Bestreben, hier nachzubessern, wird derzeit ein Verfahren zur Neubewertung des Immobilienbestandes im Kanton Genf eingeführt, bei dem ein gewichteter Marktwert berücksichtigt werden soll. Diese neue Bewertungsmethode könnte ab dem 1. Januar 2017 greifen.

2.2 Senkung der Gewinnbesteuerung

Nach der geplanten Unternehmenssteuerreform III ist vorgesehen, dass sowohl bei den Bundes- als auch bei den Kantonssteuern Schlupflöcher gestopft werden sollen. Im Zuge dessen wären die Kantone steuerlich weniger interessant, und es bestünde die Gefahr, dass betroffene Unternehmen ins Ausland abwandern.

Um das Risiko von niedrigeren Steuereinnahmen als Folge von Abwanderung einzudämmen, hat der Kanton Genf sein Vorhaben angekündigt, den normalen Gewinnsteuersatz von 24% auf 13% zu senken. Im Kanton Waadt soll die Gewinnbesteuerung auf 13,8% fallen.

Siehe nachstehende Tabelle.

3. Fazit

Angesichts der vorstehenden Erwägungen sollte vor dem eigentlichen Immobilienerwerb für die beiden Hauptformen des Immobilienbesitzes unbedingt ein Vergleich der anfallenden Steuern angestellt werden. Dabei sind die Besonderheiten für jedes Eigentumsverhältnis herauszuarbeiten und auszuwerten.

Wie man sieht, ist es für Anleger, die beabsichtigen, eine Immobilie langfristig im Eigentum zu halten, steuerlich günstiger, diese als Privatperson oder als Immobiliengesellschaft zu halten und die Aktien der Gesellschaft zu verkaufen, anstatt die Immobilie selbst über die Immobiliengesellschaft zu verkaufen und diese dann zu liquidieren, da für Gewinne und Immobiliengewinne eine degressive Besteuerung gilt. Die Planung, wann die Immobilie abgestoßen werden soll, ist damit ein entscheidender Faktor bei der Wahl des Eigentümermodells. ■

**Aktualisierung Newsletter Nr. 22, Autor: Rechtsanwalt Christian Lau von der Kanzlei Ducrest Heggli Avocats LLC*

VERGLEICH GENF-WAADT [nach 2.2]

Steuerlicher Vergleich zum Zeitpunkt der Desinvestition Immobilie im Kanton Genf

Verkauf durch Immobiliengesellschaft Falls Senkung Gewinnsteuer auf 13% (Ausschüttung von ordentlichen Dividenden oder Liquidationsdividenden)		Verkauf Privatperson oder Verkauf Aktien Immobilien-gesellschaft (Kapitalgewinn Privatvermögen)	
Gesellschaft	CHF	Investor	CHF
Realisierter Gewinn vor Steuern	200 000	Immobilien-gewinn	200 000
Gewinnsteuer	26 000	Steuerbarer Gewinn (100%)	200 000
Restlicher Gewinn (Ausschüttung in voller Höhe)	174 000		
Aktionär mit über 10% d. Aktienkapitals d. Gesellschaft		Steuer auf Gewinne und Immobilien-gewinne (abhängig von Haltedauer)	
Steuerbares Einkommen (60% von CHF 174 000)	104 400	Weniger als 2 Jahre	100 000 50%
		2 - 3 Jahre	80 000 40%
Einkommensteuer (Max. Satz: 45%)	46 980	4 - 5 Jahre	60 000 30%
		6 - 7 Jahre	40 000 20%
Verfügbares Einkommen	127 020	8 - 9 Jahre	30 000 15%
		10 - 24 Jahre	20 000 10%
Gesamtsteuerlast max. (unabh. v. d. Haltedauer)	Satz 36,5%	Über 25 Jahre	0 0%

Steuerlicher Vergleich zum Zeitpunkt der Desinvestition Immobilie im Kanton Waadt

Verkauf durch Immobiliengesellschaft Falls Senkung Gewinnsteuer auf 13,8% (Ausschüttung von ordentlichen Dividenden oder Liquidationsdividenden)		Verkauf Privatperson oder Verkauf Aktien Immobilien-gesellschaft (Kapitalgewinn Privatvermögen)	
Gesellschaft	CHF	Investor	CHF
Realisierter Gewinn vor Steuern	200 000	Immobilien-gewinn	200 000
Gewinnsteuer	27 600	Steuerbarer Gewinn (100%)	200 000
Restlicher Gewinn (Ausschüttung in voller Höhe)	172 400		
Aktionär mit über 10% d. Aktienkapitals d. Gesellschaft		Steuer auf Gewinne und Immobilien-gewinne (abhängig von Haltedauer)	
Steuerbares Einkommen (70% von CHF 172 400)	120 680	Weniger als 2 Jahre	54 000 - 60 000 27 - 30%
		2 - 3 Jahre	44 000 - 48 000 22 - 24%
Einkommensteuer (Max. Satz: 41,5%)	50 082	4 - 5 Jahre	36 000 - 40 000 18 - 20%
		6 - 7 Jahre	32 000 - 34 000 16 - 17%
Verfügbares Einkommen	122 320	8 - 9 Jahre	30 000 15%
		10 - 24 Jahre	14 000 - 28 000 7 - 14%
Gesamtsteuerlast max. (unabh. v. d. Haltedauer)	Satz 38,84%	Über 25 Jahre	14 000 7%

Die Abteilung Immobilienschätzung und Verkauf der SPG hat sich auf die Begutachtung und die Veräußerung aller Arten von Immobilien spezialisiert und bietet umfassende, auf den Einzelfall zugeschnittene Beratung bei der Analyse und Optimierung von Immobilienportfolios an. Wir verfügen über umfassende Marktkennntnis und stehen in regelmäßigem Kontakt mit einem großen Netzwerk von Eigentümern und Anlegern auf dem schweizerischen Anlegern auf dem schweizerischen und internationalen Markt. Daher können wir unsere Kunden zu Markttrends beraten und ihnen die besten Investitionsgelegenheiten empfehlen.

Hier für den Newsletters der SPG-Gruppe anmelden: publications@spg.ch



**Immobilien-schätzung
und -verkauf**

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

Route de Chêne 36 • 1208 Genève
T +41 (0)58 810 30 10 • F +41 (0)58 810 30 19
E-mail: immeubles@spg.ch • www.spg.ch



MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C002255

