

Immobilien über eine Gesellschaft halten?

Die Beratungsbranche wird regelmässig mit der Frage konfrontiert, ob Immobilien privat oder über eine Kapitalgesellschaft (AG/GmbH) gehalten werden sollen. Was sind die Vor- und Nachteile aus steuerlicher Sicht? Wir gehen dieser Frage im folgenden Artikel nach.

Privatvermögen

Die Nettoerträge aus der Liegenschaft unterliegen der Einkommenssteuer. Immobilien im Privatvermögen unterliegen beim Verkauf der Grundstücksgewinnsteuer. Deren Höhe ist kantonal unterschiedlich und hängt wesentlich von der Haltedauer und der Höhe des Grundstückgewinns ab.

Abgrenzung Privat- oder Geschäftsvermögen.

Wenn ein Immobilienportefeuille durch Zu- und Verkäufe laufend optimiert wird, stellt sich schnell die Frage des «gewerbmässigen Liegenschaftshandels». Dann liegt eine selbständige Erwerbstätigkeit vor. Die laufenden Nettoerträge und der Gewinn aus dem

Verkauf der Liegenschaft unterliegen dann der Einkommenssteuer und der AHV. In der Maximalprogression ist man je nach Kanton und Gemeinde schnell bei einem Steuersatz von 35 % bis 50 %. Wird beispielsweise eine Immobilie umgebaut und danach werden mehrere STWE-Wohnungen verkauft, so qualifiziert dies steuerlich sehr schnell als gewerbmässiger Liegenschaftshandel.

Immobilien-gesellschaft

Die Variante Kapitalgesellschaft (AG oder GmbH) hat in den letzten Jahren durch die vorteilhaften Steuersätze bei Kapitalgesellschaften und die privilegierte Besteuerung der Dividenden ab einer Beteiligungsquote von 10 % an Bedeutung gewonnen. Die Nettoliegenschaftserträge unterliegen der Gewinnsteuer, der Gewinn aus dem Verkauf der Immobilien unterliegt entweder der Gewinnsteuer (Bund und Kantone mit der dualistischen Methode) oder der Grundstücksgewinnsteuer (Kantone mit der monistischen Methode).

Steuerbelastungsvergleich

Nachfolgend stellen wir ein vereinfachtes Berechnungsbeispiel dar (Wohnsitz und Immobilie im Kanton Luzern).

Fazit

Es können folgende Empfehlungen aus der Praxis abgegeben werden:

- Liegenschaften für den eigenen Wohngebrauch (Wohnhaus, Ferienhaus) sind privat zu erwerben und zu halten.
- Immobilien-gesellschaften lohnen sich oftmals für den Aufbau oder Erhalt eines Immobilienportefeuilles. Ferner im Fall eines gewerbmässigen Liegenschaftshändlers, da dadurch die hohe Abgabebelastung reduziert werden kann. Auch bei Nachfolgeregelungen stellt eine Immobilien-gesellschaft eine interessante Lösung dar.

Ein Patentrezept für die Frage, ob Liegenschaften privat oder über eine Kapitalgesellschaft gehalten werden sollen, gibt es nicht. Licht ins Dunkel bringt dabei einzig eine detaillierte Darstellung und Berechnung des Einzelfalls.

Vereinfachtes Berechnungsbeispiel

(alle Zahlen in CHF 1'000)

	Privatvermögen	Kapitalgesellschaft (AG/GmbH)
Anlage-/Buchwert Liegenschaft	2'000	2'000
Mietzinseinnahmen	200	200
Unterhalt/Schuldzinsen	-50	-50
Abschreibungen	0	-30
Steuerbares Einkommen/Reingewinn vor Steuern	150	120
Einkommenssteuer 25 %	38	0
Gewinnsteuer AG/GmbH 12 %	0	14
Dividendenbesteuerung auf Reingewinn nach Steuern 17 %	0	18
Total Steuern	38	32

Elektronische Geschäftsbücher – Wichtige Hinweise für Ihre Buchhaltung

In unserer heutigen digitalen Welt werden immer mehr Belege elektronisch verarbeitet. Doch was müssen Unternehmen bei der Buchführung beachten, wenn sie auf elektronische Geschäftsbücher setzen?

In der Schweiz regeln das Obligationenrecht (OR) und die Geschäftsbücherverordnung (GeBüV) die Anforderungen an die Buchhaltung. Dabei gelten für elektronische Geschäftsbücher die gleichen Regeln wie für papierbasierte Bücher. Zu diesen Geschäftsbüchern zählen das Hauptbuch sowie Nebenbücher wie Lohn-, Debitoren-, Kreditoren-, Lager- und Anlagebuchhaltung.

Besonders wichtig sind die Grundsätze ordnungsmässiger Buchführung (GoB). Elektronische Belege müssen unveränderbar archiviert werden, das bedeutet, dass die Originaldaten nicht einfach verändert werden dürfen. Wenn Änderungen notwendig sind, müssen diese nachvollziehbar protokolliert werden, was durch den Einsatz von digitalen Signaturen und Zeitstempeln erreicht werden kann. Normale PDF-Dateien erfüllen diese Anforderungen jedoch nicht, da ihnen die nötige digitale Signatur und der Zeitstempel fehlen. Das PDF/A-Format hingegen erfüllt diese Bedingungen und sollte daher bevorzugt verwendet werden.

In der Schweiz beträgt die Aufbewahrungsfrist für Buchhaltungsunterlagen gemäss OR und GeBüV zehn Jahre. Belege zu Liegenschaften sollten wegen der MWSt jedoch 25 Jahre aufbewahrt werden. Während dieser Zeit müssen die elektronischen Daten jederzeit lesbar und zugänglich sein, und ihre Integrität, also ihre Unverfälschtheit, muss gewährleistet werden.

Fazit

Elektronische Geschäftsbücher unterliegen in der Schweiz den gleichen strengen Regeln wie physische Bücher. Damit die gesetzlichen Anforderungen erfüllt werden, ist es entscheidend, auf unveränderbare Formate wie PDF/A zu setzen.

Wichtige Anpassungen der Statuten: Übergangsfrist endet am 31. Dezember 2024

Seit dem 1. Januar 2023 gilt in der Schweiz ein neues Aktienrecht. Dadurch sind einige Bestimmungen in bestehenden Statuten von Unternehmen nicht mehr gültig. Ein Beispiel ist die sogenannte «genehmigte Kapitalerhöhung», die durch das neue «Kapitalband» ersetzt wurde. Solche veralteten Bestimmungen werden nach Ablauf der Übergangsfrist, also nach dem 31. Dezember 2024, automatisch ungültig.

Das neue Aktienrecht bringt viele Neuerungen und mehr Flexibilität für Unternehmen. Zum Beispiel können Unternehmen nun eine virtuelle Generalversammlung abhalten, den Mindestnennwert ihrer Aktien auf weniger als einen Rappen senken oder das Kapitalband nutzen. Um diese Möglichkeiten zu nutzen, müssen jedoch die Statuten des Unternehmens angepasst werden.

Bis zum Ende dieses Jahres haben Sie noch ausreichend Zeit, um die Statuten Ihrer Gesellschaft zu überprüfen und an das neue Recht anzupassen. Dadurch vermeiden Sie, dass Ihre Statuten aus einer unübersichtlichen Mischung aus ungültigen und gültigen Bestimmungen bestehen. Eine rechtzeitige Anpassung gewährleistet, dass Ihr Unternehmen auch in Zukunft rechtlich auf der sicheren Seite steht.

IMPRESSUM

FAZIT:

Information für Kunden und Geschäftspartner

Herausgeber:

Beckmann Wirtschaftsberatung AG

Redaktion:

Elmar Beckmann + Mario Beckmann

Hinweis:

Das vorliegende Fazit gibt aktuelle Entwicklungen aus unseren Fachgebieten wieder. Es ersetzt keinesfalls eine Beratung.

DENKANSTOSS

«Wer immer tut, was er schon kann, bleibt immer das, was er schon ist.»

Henry Ford, 1863-1947



beckmann
wirtschaftsberatung

 Mitglied von EXPERTSuisse

Pilatusstrasse 35, 6002 Luzern
Telefon +41 41 227 10 00
Webseite www.ebwag.ch