

Liebe Klienten  
Liebe Geschäftsfreunde

## Immobilien und Steuern – [www.immobilien-bestuerung.ch](http://www.immobilien-bestuerung.ch)

### Eine Vielzahl von Steuern und Abgaben

Während der Haltedauer kann der Immobilien-Eigentümer mit folgenden Steuern konfrontiert werden: Direkte Bundessteuer (DBG), Einkommens- und Vermögenssteuer bzw. Gewinn- und Kapitalsteuer, Erbschafts- und Schenkungssteuer (ausser Kanton Schwyz), Grundsteuern (Handänderungssteuer, Grundstückgewinnsteuer, Liegenschaftsteuer), Mehrwertsteuer (MWST), AHV/EV/IE/FAK/AIE und Doppelbesteuerungsabkommen (DBA).



### Vermögenszugehörigkeit der Liegenschaft

Die Kautelen und Folgen der Vermögenssphären-Zuweisung (Privat- oder Geschäftsvermögen) bewirken unterschiedliche Möglichkeiten und Steuerfolgen (Abschreibungen, Abzugsart [Pauschal- oder Effektivkosten-Abzug], Verlustverrechnung, Pauschalabzug bei Pauschalbesteuerten usw.).

### Steuerstatus des Eigentümers

Die Steuerfolgen sind für Unselbständigerwerbende und Selbständigerwerbende unterschiedlich.

### Kauf

In einer Eignerstrategie sind die Zielobjekte festzulegen (Lageort [Makro- und Mikrolage resp. monistischer oder dualistischer besteuender Kanton], Management-, Betreiber- oder Kapitalanlageimmobilie, Bauzustand [mit oder ohne Unterhaltsnachholbedarf]). Match entscheidend ist, ob direkt das Objekt (asset deal) oder der Rechtsträger (share deal) zum Kauf angeboten wird. Beim Direkterwerb fragt sich, ob die natürliche Person oder eine Kapitalgesellschaft erwerben soll. Die MWST-Situation beim Verkäufer ist abzuklären (MWST-Pflicht, frühere Nutzungsänderung(en) des Grundstücks etc.). Der Käufer muss entscheiden, ob er das Grundstück unter MWST-Pflicht erwerben kann oder will (Geschäfts- oder Privatvermögen, Optierung für den Kauf oder später). Noch nicht veranlagte und/oder nicht

bezahlte Grundsteuern sind abzuklären und ggf. sicherstellen zu lassen. Beim share deal sind die nicht-liegenschaftlichen Werte, die due diligence, die „latenten Steuern“, die mit dem share deal nicht abgerechnet werden und deren Tragung der Aktienkäufer übernimmt, von besonderer Bedeutung.

### Bau und Finanzierung

Die Gestehungskosten wie Bauland- und Baukreditzinsen und deren Zuordnung (Abzug vom Einkommen oder Grundstückgewinnsteuer mindernde Aufrechnung bei den Anlagekosten) stehen im Mittelpunkt des Interesses von Eigentümern und Steuerbehörden. Die Art von Immobilienproduktion und Verkauf beeinflussen Mehrwertsteuerpflicht und Vorsteuer-Rückforderungsmöglichkeit.

### Nutzung, Liegenschaftenertrag, Abzüge und Substanzbesteuerung

Bei einer selbst bewohnten Liegenschaft wird dem Steuerpflichtigen ein Eigenmietwert (hypothetischer Mietertrag) aufgerechnet, der bei Unternutzung reduziert werden kann. Grundsätzlich besteht die Wahlmöglichkeit, die Betriebskosten mit Pauschale oder durch Abzug der effektiven Kosten geltend zu machen. Bei Bund und Kantonen sind die Vorgaben für die eine oder andere Abzugs-Variante bzw. für einen Wechsel im Abzugssystem unterschiedlich. Sind Wohnsitz des Steuerpflichtigen und Lageort der Immobilie nicht im gleichen Kanton, hat eine Steuerauscheidung zu erfolgen. Auf dem (Netto-)Liegenschaftenertrag ist eine Vermögenssteuer geschuldet.

### Verkauf

Der asset deal ist eine zivil-rechtliche Handänderung mit Grundsteuerfolgen. Bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen mit tieferem Buchwert als der Veräusserungspreis hat der Verkäufer mit einer sog. steuersystematischen Realisation zu rechnen. Der share deal bewirkt eine sog. wirtschaftliche Handänderung, die in monistisch organisierten Kantonen zu einer Grundstückgewinnsteuerdeklaration führt; bei niedrigerem Buchwert als die Anlagekosten bestehen latente Steuern bis zur Wiedereinbringung fort. Der MWST-Gestaltung ist unabhängig von der Erwerbsart besondere Beachtung zu schenken.

Das Leistungsspektrum unserer überregional tätigen Anwaltskanzlei umfasst auch die multidisziplinäre Beratung und Vertretung von Unternehmen und Privatpersonen in allen anderen Belangen.