

Immobilien sind in einer AG oft besser aufgehoben

Sollten Liegenschaften privat gehalten werden oder ist eine alternative Rechtsform möglicherweise vorteilhafter? Lars Dubach, Rechtsanwalt und Notar mit Spezialisierung auf Immobilien und Baurecht, teilt sein Wissen.



Lars Dubach

lic. iur. Rechtsanwalt und Notar

Lars Dubach, welche Empfehlungen haben Sie für Personen, die in Immobilien investieren möchten, um sowohl steuerliche als auch rechtliche Vorteile zu erzielen?

Meine Empfehlung ist, jede Liegenschaft, die nicht selbst bewohnt wird und deren Gewinn nicht für den Lebensunterhalt benötigt wird, in einer Immobilien-AG zu halten. Grundsätzlich kann auch eine Immobilien-GmbH zum Halten einer Liegenschaft dienen, denn die Gründungs- und die Bewirtschaftungskosten sind bei einer GmbH und einer AG identisch. Für den Kauf einer Liegenschaft benötigt man aber ohnehin mindestens CHF 100 000 Eigenmittel, die aus dem Aktienkapital verwendet werden können. Darum empfehle ich immer, eine AG und keine GmbH zu gründen. Von anderen Formen wie Genossenschaft oder Stiftung rate ich Immobilieninvestoren ab.

Gibt es Risiken oder Nachteile, die mit einer Immobilien-AG einhergehen?

Die Immobilien-AG birgt für den Inhaber weniger Risiken, als wenn die Liegenschaft privat gehalten wird. Denn die AG haftet anstelle der Privatperson für die Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Liegenschaft – inklusive der Hypothekarschulden. Zu beachten ist jedoch, dass gewisse Banken einer Immobilien-AG etwas schlechtere Hypothekarkonditionen anbieten als Privatkunden. Bevor eine bereits erworbene Liegenschaft in eine Immobilien-AG überführt wird,

empfiehlt es sich, die Kostenfolge vorgängig berechnen zu lassen. Je nach Kanton, in der sich die Liegenschaft befindet, kann die Überführung kostspielig werden.

Welche Faktoren sollten berücksichtigt werden, wenn man mehrere Immobilien besitzt oder plant, Immobilien zu erwerben?

Insbesondere sollte vermieden werden, dass ein Käufer ungewollt zu einem Liegenschaftshändler wird. Dies geschieht schneller, als die meisten Immobilienbesitzer und angehende Investoren meinen. Die finanziellen Nachteile als Liegenschaftshändler sind erheblich und nicht wieder rückgängig zu machen. Zudem sollte man sich vor dem Kauf einer Immobilie über die Steuervorteile einer Immobilien-AG informieren. Die Vorteile werden gerade von Kleininvestoren und Personen, die Liegenschaften geerbt haben, oft unterschätzt.

Welche Auswirkungen ergeben sich aus der Einstufung als Liegenschaftshändler im Vergleich zur Einbindung in eine Immobilien-AG?

Durch die Einstufung als gewerbmässiger Liegenschaftshändler werden alle direkten und indirekten Einnahmen aus Immobilien, auch Dividenden aus anderen Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, als Einkünfte aus selbstständiger Erwerbstätigkeit eingestuft. Auf all diese Einkünfte müssen so auch Sozialversicherungsbeiträge bezahlt werden, was faktisch eine zusätzliche Steuer von zehn Prozent auf das Einkommen bedeutet. Bei Liegenschaften in einer Immobilien-AG müssen auf Erträge keine Sozialversicherungsbeiträge bezahlt werden. Besteht also die Möglichkeit, dass die Immobilie in Zukunft verkauft wird oder das Immobilienportfolio noch erweitert wird, sollte die Überführung in eine AG unbedingt geprüft werden.

Nach welchen Kriterien werden Liegenschaftshändler definiert?

Zusammengefasst kann man sagen, dass alle, die mit planmässigem, gewerbmässigem Vorgehen und

Gewinnerzielungsabsicht eine Liegenschaft an Dritte verkaufen, als Liegenschaftshändler gelten. Laien lassen sich oft vom Begriff «gewerbmässig» täuschen, doch dieser Aspekt kann auch von Dritten wie Architekten oder vom Eigentümer selbst neben seiner Haupttätigkeit wahrgenommen werden. Liegenschaftshändler kann schon jemand sein, der ein Einfamilienhaus erbt, daraus drei neue Wohnungen erstellt, davon eine behält und zwei Einheiten verkauft. Dies führt dazu, dass auf den Erlös der beiden verkauften Wohnungen zusätzlich 20 Prozent Sozialversicherungsbeiträge und direkte Bundessteuer bezahlt werden müssen. Wenn der Verkäufer noch andere Immobilien hat, bezahlt er ab diesem Moment auch auf alle anderen Immobilieneinkünfte diese Abgaben. Es gilt somit alles oder nichts.

Was empfehlen Sie denjenigen, die bereits als Liegenschaftshändler eingestuft wurden?

Da die Einstufung als Liegenschaftshändler praktisch nicht mehr rückgängig gemacht werden kann, empfehle ich, zumindest künftige Liegenschaften nur noch über eine Immobilien-AG zu erwerben, damit das Problem nicht noch grösser wird.

Inwiefern ist es vorteilhaft, Liegenschaften über eine Immobilien-AG anstatt direkt zu vererben?

Die Erben einer Liegenschaft erhalten je nach Konstellation eine Liegenschaft als Alleineigentümer oder als Miteigentümer. Dazu müssen die Liegenschaften bewertet und die neuen Eigentumsverhältnisse im Grundbuch eingetragen werden. Das ist kostspielig und birgt Potenzial für Streitigkeiten. Werden Liegenschaften in einer Immobilien-AG vererbt, erhalten die Erben die Aktien der Immobilien-AG und nicht direkt die Liegenschaften. Beispielsweise erhalten drei Kinder damit je ein Drittel der Aktien, unabhängig davon, welchen Wert die Liegenschaften in der Immobilien-AG haben. Die grundbuchliche Anpassung entfällt, das Vererben ist einfacher und es spart Kosten.

Welche Steuervorteile bietet die Überführung von Liegenschaften in eine Immobilien-AG?

Je nach Kanton, in dem sich die Liegenschaft befindet und je nach Gesamteinkommen des Eigentümers können die Einkommens- respektive Gewinnsteuern auf bis zu zwölf Prozent reduziert werden. Zudem sind in einigen Kantonen Liegenschaftsverkäufe durch Immobilien-AGs von der Grundstückgewinnsteuer befreit, womit die Steuern mehrere zehn Prozent tiefer ausfallen können. Ferner ist es für Immobilien-AGs steuerlich interessanter, grössere Sanierungen vorzunehmen, weil die Kosten über mehrere Jahre als Verlustvortrag vom künftigen Gewinn in Abzug gebracht werden können. Während die Immobilien-AG so bis zu sieben Jahre keine Gewinnsteuern bezahlen muss, hat der private Liegenschaftsbesitzer diese Möglichkeit nur während ein, zwei Jahren. Vor einer grossen Liegenschaftssanierung sollte deshalb eine Überführung in eine AG unbedingt geprüft werden. So können selbst kleine Immobilieninvestoren rasch ein paar hunderttausend Franken Steuern sparen.

Wie unterstützen Sie Immobilienkäufer und -eigentümer?

Wir analysieren, gestützt auf ein kurzes Kundengespräch und nach Durchsicht der relevanten Unterlagen, ob sich für den Kunden, die Kundin eine Immobilien-AG lohnt oder nicht. Anschliessend unterstützen wir ihn oder sie im gesamten Prozess von der Gründung der Immobilien-AG, der Liegenschaftsbeurkundung, einem allfälligen Bauvorhaben bis zur Steuererklärung, unabhängig davon, in welchem Kanton sich die Liegenschaften befinden.

Dubach