

Vor- und Nachteile der direkten und der indirekten Investitionsform

Steueroptimal in Immobilien investieren



Sei es als Wohneigentum oder als Renditeobjekt: Die Investition in Immobilien verspricht durchaus Vorteile wie beispielsweise ein vergleichsweise geringes Risiko oder eine langfristig stabile Rentabilität. Zentral ist dabei die Frage nach dem Sinn und Zweck der Investition. Geht es in erster Linie darum, mit den Mieteinnahmen Einkommen zu generieren? Oder darum, die Mieteinnahmen in weitere Objekte zu reinvestieren? Daraus ergeben sich grundsätzlich unterschiedliche Vorgehensweisen mit den jeweiligen Vor- und Nachteilen.

Im Folgenden zeigen wir Ihnen einige ausschlaggebende Überlegungen auf, die für diesen Grundsatzentscheid wesentlich sind, dies mit Fokus auf die steuerlichen Aspekte.

Eines möchten wir gleich vorwegnehmen: Die Zahl der jeweiligen Einflussfaktoren ist so hoch, dass im Einzelfall unbedingt eine spezifische Abklärung und Analyse erforderlich sind, um die steuerlich optimale Lösung zu erarbeiten. Allein schon der Standort ist elementar, da von Kanton zu Kanton andere Bedingungen gelten.

Kompakt, nützlich, voller Fakten

Auch wenn sich alles im Schnelltempo verändert – einiges bleibt beständig. Weil es noch immer auf Interesse stösst. Vielleicht deshalb, weil es allem Hinterfragern standgehalten hat, sich noch immer bewährt, vertrauenswürdig und beliebt ist. Beispielsweise ist eine Toblerone noch immer eine Toblerone. Kein Fake, keine Chatbot-Publikation. Zu diesen immer seltener werdenden Erzeugnissen gehört auch unser Akzente. Selbst wenn wir mit der Zeit gegangen sind und es seit längerem eine digitale Version gibt: Sie können es noch immer regelmässig als Druckprodukt in den Händen halten. In kompaktem Format, mit zeitgemässen Themen, hilfreichen Fakten, Hinweisen und Empfehlungen. Und dies seit der ersten Ausgabe im 1991! Selbstverständlich haben wir das Format zwischendurch überprüft und durften aufgrund von positiven Rückmeldungen immer wieder davon ausgehen, dass diese Form nach wie vor willkommen ist. Inzwischen setzen wir damit bewusst ein Gegenstück zu den Trends, die langsam aber sicher in besorgniserregende Richtungen ausufern. Wer will noch wissen, was «fake» ist und was man noch glauben kann? Oder wer hinter einer Aussage steckt? Mit jeder Ausgabe des Akzente erhalten Sie eine direkte Kommunikation von uns, mit Beiträgen, von denen wir denken, dass sie für Sie von Nutzen sind. Wir hoffen, dass wir Ihnen noch lange mit unserem Akzente Freude bereiten dürfen.



Fabio Iovoli
 Partner, CEO

Besteuerungsgrundsätze beim Halten von Immobilien

Die Besteuerung einer Immobilie erfolgt immer in demjenigen Kanton respektive in derjenigen Gemeinde, in welcher die Immobilie tatsächlich steht. Damit wird der Steuersatz durch den jeweiligen Liegenschaftskanton vorgegeben; der Wohnort bzw. der Sitz der investierenden Person ist für die Besteuerung zweitrangig. Steuerobjekte einer Immobilie sind deren Mietertrag (bzw. Eigenmietwert bei selbstbewohnter Immobilie im Direktbesitz) und deren Vermögenswert.

Direkte vs. indirekte Investition: Welches ist die steueroptimale Wahl?

Bei direkten Investitionen erfolgt der Erwerb der Immobilie durch eine natürliche Person. Demgegenüber wird die indirekte Investition durch eine Kapitalgesellschaft vorgenommen, welche der natürlichen Person gehört.

Für die Wahl dieser unterschiedlichen Vorgehensweisen ist die Klärung der primären Zielsetzung der Immobilienhaltung ausschlaggebend: Was ist das Hauptanliegen betreffend die Verwendung der Mieterträge? Sollen diese in erster Linie zur Einkommenssteigerung beitragen oder sollen sie für Reinvestitionen im Rahmen einer Gesellschaft genutzt werden?

Daraus ergeben sich im Wesentlichen zwei Varianten für die Vorgehensweise:

- Die Immobilie direkt privat zu erwerben, ist tendenziell der bevorzugte Weg, wenn es um das Ziel der Generierung von Einkommen aus den Mieterträgen geht.
- Die Immobilie indirekt über eine privat gehaltene Kapitalgesellschaft zu erwerben, empfiehlt sich grundsätzlich, wenn das Ziel darin besteht,

ein Immobilienportfolio aufzubauen und die Mittel für Reinvestitionen zu verwenden.

Vergleich zwischen den beiden Varianten «direkte» und «indirekte» Investition

Bei einer indirekten Investition über eine Kapitalgesellschaft werden die Mieterträge von der Gewinnsteuer erfasst. Diese ist in der Regel linear und üblicherweise tiefer als die Einkommensteuer. Demgegenüber werden bei der direkten Investition durch eine Privatperson die Mieterträge mit der progressiven Einkommenssteuer beim Investor erfasst. Diese kann je nach Kanton und Gesamteinkommenssituation über 40% betragen.

Wenn also im zutreffenden Kanton zwischen dem Gewinnsteuersatz und dem Einkommenssteuersatz ein erheblicher Unterschied besteht und das Ziel darin besteht, die eingenommenen Mieterträge zu reinvestieren, ist die indirekte Investition über eine Kapitalgesellschaft häufig vorteilhafter. Zudem kann eine Kapitalgesellschaft Abschreibungen auf der Immobilie vornehmen, welche den steuerbaren Gewinn und somit die Gewinnsteuer weiter reduzieren. Im Privatvermögen sind Abschreibungen hingegen nicht zulässig. Dafür kann eine natürliche Person pauschale Unterhaltskosten in Abzug bringen, während eine Kapitalgesellschaft lediglich effektiv angefallene Unterhaltsarbeiten als Aufwand geltend machen kann.

Das Beispiel (siehe Kasten auf S. 4) soll den Zusammenhang zwischen den wichtigsten Parametern veranschaulichen.

Bewohnen der Immobilie

Wird die Immobilie ganz oder teilweise selbstbewohnt, ist bei direktem Besitz der Eigenmietwert zu deklarieren. Steuerlich wird dieser gleich behandelt wie eine Drittmiete. Er stellt somit steuer-

bares Einkommen dar und Unterhaltskosten können (pauschal) beansprucht werden.

Befindet sich die selbstbewohnte Immobilie im indirekten Besitz, so muss eine Miete an die Kapitalgesellschaft bezahlt werden, da sonst eine geldwerte Leistung – wie bei einer Dividende - von der Kapitalgesellschaft an den Investor vorliegt. Die Miete muss grundsätzlich einer marktgerechten Miete entsprechen, wobei die meisten Kantone bei der Bestimmung einer solchen kulant sind und einen gewissen Spielraum zulassen.

Besteuerungsgrundsätze bei der Übertragung von Immobilien

Im dargestellten Beispiel sind wir von der Situation ausgegangen, dass ein potenzieller Investor praktisch «auf der grünen Wiese» beginnt und sich überlegt, ob der Erwerb einer Immobilie direkt oder indirekt zu erfolgen hat. In der Praxis treffen wir zudem auf die Fragestellungen der Übertragung von Immobilien, wie beispielsweise:

- Soll meine privat gehaltene Liegenschaft neu in eine Kapitalgesellschaft überführt werden, mit dem Ziel, eine Immobiliengesellschaft mit mehreren Grundstücken aufzubauen?
- Ich plane, meine Liegenschaft im Rahmen eines Erbvorbezugs an meine Kinder zu übertragen. Was gilt es zu beachten?
- Ich beabsichtige, Immobilien zu erwerben und bei günstiger Marktlage zu verkaufen. Die Immobilien werden in der Regel für wenige Jahre gehalten, bevor sie wieder veräussert werden. Was ist die optimale Struktur für mein Vorhaben?

Dies sind nur einige der gängigen Fragen, mit denen man sich im Rahmen von Überführungen von Liegenschaf-

Intern

Herzlich willkommen in unserem Team



Mateja Molnar ist seit März 2023 als Junior Sachbearbeiterin Rechnungswesen KMU in einem 60%-Pensum bei Caminada tätig. Sie ist für nationale und internationale Mandatsbuchhaltungen verantwortlich.

Erweiterung Ausbildungsstruktur der Lernenden bei Caminada: Zur Stärkung des Nachwuchses in der Treuhandbranche werden wir neu jährlich zwei Lehrstellen anbieten. **Olivia Schuler** und **Cristina Gimenez** haben im August 2023 ihre kaufmännische Lehre bei uns gestartet. Die Ausbildung beinhaltet verschiedene Rotationen, in denen jeweils fundiertes und praxisorientiertes Fachwissen der Treuhandbranche vermittelt wird.



Olivia Schuler



Cristina Gimenez

Gratulation zum Prüfungserfolg



Wir gratulieren **Fabienne Huber** zu ihrem Lehrabschluss als Kauf-frau EFZ mit der diesjährigen Bestnote. Sie wird unser Team ab August als Junior Sachbearbeiterin verstärken. Wir freuen uns sehr auf die weitere Zusammenarbeit.

Cami Service

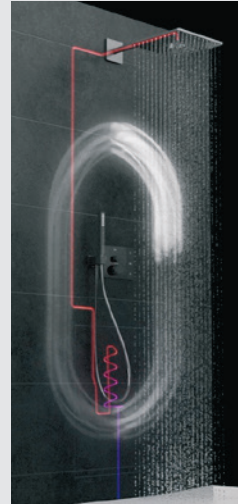
Folgendes Dokument stellen wir Ihnen auf www.caminada.com/akzente zur Verfügung:

- Transaktionssteuern bei der Übertragung von Liegenschaften
- Whitepaper «The Future of Sustainable Showering»



Trend

Für alle, denen Wasser wertvoll ist Beim Duschen Energie und Wasser sparen



Wasser ist eine wertvolle Ressource und wird durch die aktuellen Veränderungen des Klimas voraussichtlich noch wesentlich wichtiger, wie die Dürren in vielen Teilen Europas und der Welt zeigen. Umso wichtiger ist es, unseren Umgang mit dem Wasser zu ändern – je schneller desto besser. Eine warme Dusche ist zweifellos entspannend,

zumindest so lange, bis die Energiekostenrechnung kommt. Geschätzte 13% des Haushaltsbudgets machen nämlich die Energiekosten und der Wasserverbrauch eines Haushalts aus. Der renommierte deutsche Sanitärhersteller GROHE hat in diesem Bereich bereits ein grosses Sparpotenzial entdeckt. Mit seiner neuen Recycling-Dusche geht er noch einen Schritt weiter: Nicht nur der Energieverbrauch wird reduziert, sondern auch die Ressource Wasser wird massiv geschont.

Auf den ersten Blick unterscheidet sich die neue Everstream Dusche, welche ab Frühjahr 2024 auf den Markt kommt, kaum von einer herkömmlichen Dusche. Aber hinter dem schlichten Design steckt sehr viel raffinierte Technologie. Dadurch, dass das Abwasser mit UV-Licht gereinigt und in der genutzten Wärme behalten werden kann, ist es möglich, pro Dusche jeweils 25% weniger Wasser zu beanspruchen. Gleichzeitig braucht die neue Grohe Dusche nur einen Drittel der Energie herkömmlicher Versionen. Man kann zudem zwischen dem herkömmlichen Modus mit nur Frischwasser oder aber – sinnvollerweise – dem Recycling-Modus wählen.

Grohe hat dieses Konzept ausführlich in einem Whitepaper «The Future of Sustainable Showering» (siehe Service) festgehalten. Das Ziel der Firma ist, bis 2030 das ganze Sortiment an Grohe Unterputzduschen, d.h eingebaute Duschen, mit der Wasser-Recycling-Technologie auszustatten.

Beispiel zum Vergleich der direkten mit der indirekten Investition durch Kauf

Das folgende Beispiel soll die Gegenüberstellung der beiden Varianten indirekte und direkte Investition konkretisieren, dies anhand von fiktiven Steuersätzen im Kanton X. Die Finanzierungskosten werden der Einfachheit halber vernachlässigt.

· Anschaffungspreis Immobilie:	CHF 3 000 000
· Mieteinnahmen p.a.:	CHF 120 000
· Einkommenssteuersatz:	30%
· Teilbesteuerung von Dividenden:	50%
· Gewinnsteuersatz vor Steuern:	15%
· Abschreibung:	0.75% p.a. auf Anschaffungswert
· Effektive Unterhaltskosten:	CHF 0
· Pauschale für Unterhaltskosten:	20%

ZIEL: Reinvestition – vorteilhafter ist die indirekte Investition

DIREKT	INDIREKT
Mieteinnahmen: CHF 120 000	Mieteinnahmen: CHF 120 000
Unterhaltskosten (pauschal): CHF 24 000	./. Abschreibungen: CHF 22 500
Steuerbares Einkommen: CHF 96 000	Gewinn vor Steuern: CHF 97 500
./. Einkommenssteuer: CHF 28 800	./. Gewinnsteuer: CHF 14 625
Für Reinvestition verfügbar: CHF 91 200	Für Reinvestition verfügbar: CHF 105 375 (Abschreibungen sind nicht liquiditätswirksam)

Ziel: private Einkommensgenerierung – vorteilhafter ist die direkte Investition

DIREKT	INDIREKT
Mieteinnahmen: CHF 120 000	Mieteinnahmen: CHF 120 000
Unterhaltskosten (pauschal): CHF 24 000	./. Abschreibungen: CHF 22 500
Steuerbares Einkommen: CHF 96 000	Gewinn vor Steuern: CHF 97 500
./. Einkommenssteuer: CHF 28 800	./. Gewinnsteuer: CHF 14 625
	Gewinn nach Steuern bzw. Dividende an Aktionär: CHF 82 875
	Einkommenssteuer auf teilbesteuerte Dividende: CHF 12 431
Verfügbares Einkommen: CHF 91 200	Verfügbares Einkommen: CHF 70 444

Das verfügbare Einkommen ist bei direktem Besitz höher, dennoch bezahlt man beim indirekten Besitz insgesamt weniger Steuern. Diese Aussage gilt jedoch nur für einen relativ kurzen Planungshorizont. Denn die reinvestierten Mittel sind irgendwann in Zukunft auch wieder als Dividenden an den Aktionär zurückzuführen, was wiederum zu Einkommenssteuerfolgen (teilbesteuert) führt. Zudem hängt der Vergleich stark von den Einkommens- und Gewinnsteuersätzen in den betroffenen Kantonen ab, was wiederum verdeutlicht, dass jede Investition einzeln analysiert und individuell beurteilt werden muss.

ten konfrontiert sieht. Weitere Ausführungen dazu, insbesondere zur Thematik «Transaktionssteuern bei der Übertragung von Liegenschaften» sowie spezifische weitere Beispiele zur Übertragung von Immobilien, finden Sie unter der Rubrik «Service» in diesem Akzente. Es handelt sich dabei um einen Auszug aus einem von uns verfassten Beitrag für das Periodikum «Zuger Steuer Praxis». Gerne können Sie diesen bei uns beziehen oder direkt herunterladen.

Fazit

Die Ausführungen lassen erkennen, dass eine allgemeine Aussage bezüglich der optimalen Besitzform aus steuerlicher Sicht kaum möglich ist. Umso wichtiger ist die Betrachtung im Einzelfall. Nebst dem steuerlichen Vergleich zwischen der direkten und der indirekten Besitzform sollten zwingend auch weitere finanzielle Aspekte (bspw. Zusatzaufwand für das Betreiben einer Kapitalgesellschaft) wie auch nicht finanzielle Kriterien (z. B. Nachfolgeplanung/Erbschaft) berücksichtigt werden. In jedem Fall lohnt sich eine sorgfältige Analyse der optimalen Vorgehensweise im Vorfeld der Investition.

Falls Sie weitergehende Fragen haben, können Sie sich gerne unverbindlich an uns wenden.
John Sulger Büel, dipl. Steuerexperte und Junior Partner bei Caminada Treuhand AG Zug, steht Ihnen gerne zur Verfügung.

