

Transaktionssteuern bei der Übertragung von Liegenschaften

Der Grundsatz des steuerfreien privaten Kapitalgewinns wird bei der Veräusserung von Liegenschaften auf Stufe Kanton/Gemeinde durchbrochen.¹ Sämtliche Kantone besteuern Kapitalgewinne auf Immobilien im Privatvermögen mit der Grundstückgewinnsteuer. Einige Kantone wenden die Grundstückgewinnsteuer auch auf Kapitalgewinnen von Kapitalgesellschaften an, während andere solche Kapitalgewinne mit der Gewinnsteuer erfassen. Man spricht je nach System der Besteuerung vom monistischen und dualistischen System.

Monistisches System (GGSt auf PV und GV)	Dualistisches System (GGSt nur auf PV)
ZH, BE, UR, SZ, NW, BS, BL, TI, JU	LU, OW, GL, ZG, FR, SO, SH, AR, AI, SG, GR, AG, TG, VD, VS, NE, GE

Die Grundstückgewinnsteuer wird dabei nicht nur auf echten Verkäufen erhoben, sondern auch auf Rechtsgeschäften, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über ein Grundstück wie eine Veräusserung wirken (wie bspw. der Verkauf einer Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft) oder unter dem dualistischen System auf der Überführung von Grundstücken vom Privat- ins Geschäftsvermögen ("Systemwechsel"). Die Grundstückgewinnsteuer ist in der Regel, wie die Einkommenssteuer auch, progressiv ausgestaltet. Zudem sind die Kantone gemäss Steuerharmonisierungsgesetz dazu verpflichtet, kurze Haltedauern (in der Regel 1-3 Jahre) mit einem Spekulationszuschlag zu "bestrafen". So kann der Grundstückgewinnsteuersatz im ungünstigsten Fall deutlich über 50% zu liegen kommen. Zusätzlich sind bei Übertragungen von Liegenschaften stets auch Handänderungssteuern (in gewissen Kantonen abgeschafft) und Notariats- sowie Grundbuchgebühren zu berücksichtigen.

Die Steuergesetze der Kantone enthalten einen Katalog von Ausnahmetatbeständen, bei deren Eintritt die Grundstückgewinnsteuer nicht erhoben, sondern aufgeschoben wird. Die in der Praxis relevantesten Tatbestände, die zu einem Steueraufschub führen, sind:

- Eigentumswechsel durch Erbgang oder Schenkung
- Eigentumswechsel unter Ehegatten im Zusammenhang mit dem Güterrecht (wie bspw. im Scheidungsfall)

Beispiel 2: Übertragung einer direkt gehaltenen Immobilie auf eine AG

- Anschaffungspreis Immobilie: CHF 3'000'000
- Verkehrswert im Zeitpunkt der Übertragung: CHF 3'500'000
- Keine wertvermehrenden Investitionen seit Erwerb
- Mieteinnahmen p.a.: CHF 120'000
- Einkommenssteuersatz: 30%
- Teilbesteuerung: 50%
- Gewinnsteuersatz: 15%
- Abschreibung: 0.75% p.a. auf Steuerwert
- Grundstückgewinnsteuersatz: 25%
- System am Ort der Immobilie: Dualistisch

¹ Auf Stufe der Direkten Bundessteuer bleibt der Kapitalgewinn aus Veräusserung einer Immobilie hingegen steuerfrei.

- Handänderungssteuer: 1% des Verkehrswerts
- Notariats- und Grundbuchgebühren: CHF 5'000

(Unterhaltskosten und Finanzierungskosten werden der Einfachheit halber vernachlässigt)

Gemäss Beispiel 1 waren durch den direkten Besitz jährliche Einkommenssteuern von rund CHF 29'000 geschuldet. Beim indirekten Halten mit Dividendenausschüttung waren Gewinn- und Einkommenssteuern von jährlich rund CHF 27'000 geschuldet. Der jährliche Steuerunterschied zwischen der direkten und indirekten Haltung beträgt somit im vorliegenden vereinfachten Beispiel rund CHF 2'000. Die Übertragung auf die AG löst einen steuerbaren Grundstücksgewinn von CHF 1'000'000 aus, wodurch CHF 125'000 Grundstücksgewinnsteuern anfallen. Zusätzlich fallen Handänderungssteuern sowie Notariats- und Grundbuchgebühren von insgesamt CHF 40'000 an. Die Transaktionssteuern von insgesamt CHF 165'000 sind durch die jährliche Steuerersparnis von CHF 2'000 somit erst nach über 80 Jahren (CHF 165'000 / CHF 2'000) amortisiert. Aufgrund der sehr langen Amortisationsdauer wäre von einer Übertragung auf die AG im vorliegenden Beispiel eher abzusehen. Wäre die Immobilie entgegen dem Beispiel hingegen in einem monistischen Kanton gelegen, so hätte die Übertragung auf die AG keine Grundstücksgewinnsteuerfolgen, da kein Systemwechsel stattfindet (der Wertzuwachs unterliegt auch bei der AG weiterhin der Grundstücksgewinnsteuer) und die Übertragung auf die AG würde sich steuerlich schon früher auszahlen (es müssten lediglich die Handänderungssteuer sowie die Grundbuch- und Notariatsgebühren amortisiert werden).

Beispiel 3: Übertragung auf Erben – direkte vs. indirekte Haltung

Die Mehrheit der Kantone (Ausnahmen: AI, NE und VD) sehen im Rahmen einer Erbschaft/Schenkung eine Steuerbefreiung bei Übertragungen an direkte Nachkommen vor. Die Handänderungssteuer wird in Erbfällen grundsätzlich auch nicht erhoben und für Zwecke der Grundstücksgewinnsteuer kommt im Rahmen von Eigentumswechsel durch Erbgang oder Schenkung in jedem Fall ein Steueraufschub zum Tragen. Dennoch hat die Übertragung von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft mit Immobilienbesitz im Vergleich zur Übertragung einer direkt gehaltenen Liegenschaft Vorteile. Grund hierfür sind die Grundbuch- und Notariatsgebühren. Wird eine direkt gehaltene Immobilie oder auch Teile davon übertragen, findet ein Eigentümerwechsel statt, wodurch eine kostenpflichtige Mutation im Grundbuch sowie Notariatsgebühren anfallen. Werden jedoch Anteile an einer Kapitalgesellschaft mit Immobilienbesitz übertragen, findet kein Eigentümerwechsel statt und die Grundbuch- und Notariatsgebühren entfallen. Die Eigentumsübertragung von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft im Rahmen einer Erbschaft oder Schenkung ist günstiger.

Beispiel 4: Handel mit Immobilien

Wie bereits angeführt, wird der Grundsatz des steuerfreien privaten Kapitalgewinns mit der Grundstücksgewinnsteuer auf Kantons-/Gemeindeebene durchbrochen. Ein weiterer Bruch erfährt dieser Grundsatz, wenn eine Tätigkeit so ausgestaltet ist, dass sie über die gewöhnliche private Vermögensverwaltung hinausgeht. Es erfolgt dann eine Umqualifikation der privaten Vermögensverwaltung hin zu einer selbständigen Erwerbstätigkeit (SET). Ob und wann eine solche Umqualifikation stattfindet, ist im Einzelfall anhand von Indizien zu beur-

teilen. Hat die Umqualifikation jedoch einmal stattgefunden, so bleibt diese in der Folge grundsätzlich ein Leben lang bestehen.

Allgemeine Indizien für eine SET	Spezifische Indizien für eine SET im Bereich "Handel mit Immobilien"
Einsatz von Arbeitsleistung und Kapital	Hohe Anzahl Transaktionen
Frei gewählte Organisation	Kurze Besitzdauer (1-5 Jahre)
Auf eigenes Risiko	Fremdfinanzierung der Investitionen
Anhaltend, planmässig und nach aussen sichtbar	Gewinnerhöhende Tätigkeiten (Erschliessungen / Überbauungen)
Zum Zweck der Gewinnerzielung	Reinvestition des Verkaufserlöses
Am wirtschaftlichen Verkehr teilnehmend	Beteiligung an einer Personengesellschaft oder einfachen Gesellschaft

Spricht die Indizienlage für eine selbständige Erwerbstätigkeit, unterliegen nebst den bis anhin bereits steuerbaren Mieterträge neu zusätzlich auch Kapitalgewinne auf Ebene der direkten Bundessteuer einer Besteuerung. Zusätzlich unterliegt der Gewinn aus der SET den Sozialversicherungsabgaben von rund 10%. Dadurch fällt der Handel mit direkt gehaltenen Liegenschaften im Vergleich zum Handel über eine Kapitalgesellschaft in der Regel deutlich nachteiliger aus.

Fazit

Die Ausführungen dieses Beitrags lassen unschwer erkennen, dass eine allgemeine Aussage bezüglich optimaler Besitzform aus steuerlicher Sicht kaum möglich ist. Es sind schlicht zu viele Faktoren mitentscheidend. Einzig beim Handel mit Immobilien (insbesondere in dualistischen Kantonen) erscheint eine Aussage zu Gunsten des indirekten Besitzes möglich. In allen anderen Fällen ist die Haltestrategie im Einzelfall anhand der individuellen Umstände und der Anlagestrategie zu bestimmen. Nebst dem steuerlichen Vergleich der Besitzformen sollten zwingend auch weitere finanzielle (bspw. Zusatzaufwand für das Betreiben einer Kapitalgesellschaft) wie auch nicht finanzielle Aspekte (z.B. Nachfolgeplanung/Erbschaft) berücksichtigt werden. In jedem Fall lohnt sich eine Analyse der optimalen Halteform im Vorfeld der Investition/geplanten Übertragung unter Einbezug eines sachgerechten Planungshorizonts und zuverlässig schätzbarer Planzahlen.