

Strukturierung von Liegenschaften – eine Analyse lohnt sich immer

Bereits beim Kauf oder beim Bau einer Liegenschaft sollte man sich Gedanken über die Strukturierung machen. Eine steuerneutrale Trennung ist dabei sehr schwierig – bis fast unmöglich. Neben den steuerlichen Aspekten sollten auch die betriebswirtschaftlichen, organisatorischen, finanziellen und haftungstechnischen Aspekte mitberücksichtigt werden. Da es keine allgemein gültige Lösung gibt, ist jeder Sachverhalt einzeln zu prüfen.



Fabian Petrus
Fachbereichsleiter
Steuern und Recht
Zürich

Heutzutage findet man oft die Konstellation, dass neben dem Betrieb auch noch Immobilien in der Kapitalgesellschaft sind. Über die Jahre hinweg konnten aufgrund von Abschreibungen auf der Immobilie Steuern gespart werden. Weiter sind Immobilien in der Schweiz sehr werthaltig und die meisten Immobilien realisierten über die Jahre hinweg einen Wertzuwachs.

In der Praxis stellen wir je länger je mehr fest, dass der Unternehmer die Immobilie vom Betrieb trennen möchte, insbesondere zum Zeitpunkt des Verkaufs. Zum einen ist der potenzielle Käufer oftmals zur Hauptsache am Betrieb

interessiert, zum anderen profitiert der Unternehmer von der Trennung, da die Immobilien in der Regel sehr werthaltig sind und in Zukunft Erträge generieren könnten, die ihm die Altersvorsorge sichern. Doch dies steuerneutral zu realisieren, ist sehr schwierig. Deshalb ist es wichtig, sich bereits beim Kauf oder beim Bau einer Liegenschaft Gedanken zur Strukturierung zu machen.

Es gibt verschiedene Varianten, wobei die bevorzugte immer individuell ist und von Situation zu Situation ganz unterschiedlich sein kann. Deshalb sollten alle Alternativen vor dem Kauf oder vor dem Bau einer (Betriebs-)Liegenschaft mit den effektiven Zahlen geprüft werden, um die jeweils beste Lösung zu finden.

Die möglichen Konstellationen bei einem Immobilienkauf oder -bau sind, die Immobilie privat, mittels einer Betriebsgesellschaft oder mittels separater Kapitalgesellschaft zu finanzieren.

Privater Kauf

Beim privaten Kauf wird die Immobilie privat erworben und zum Marktwert an die Betriebsgesellschaft vermietet.

Vorteile

- Immobilie und Betrieb sind getrennt, wodurch keine wirtschaftliche Doppelbelastung resultiert und der Betrieb «leicht» bleibt
- Unterhaltskosten sind abzugsfähig
- Bei einem allfälligen Verkauf ist grundsätzlich nur die Grundstücksgewinnsteuer geschuldet
- Amortisation und Finanzierung können mittels zukünftigen Mieterträgen erwirtschaftet werden
- Betriebsergebnis wird nicht durch die Immobilie «verwässert»
- Wertzuwachs und Werthaltigkeit befinden sich im Privatvermögen
- Liegenschaft kann als Altersvorsorge genutzt werden, da der Betrieb separat verkauft werden kann und die Liegenschaft im Privatvermögen bleibt





Nachteile

- Keine Abschreibungen und Rückstellungen sowie höhere private Steuerbelastung
- Latente Gefahr der Qualifikation als gewerbmässiger Liegenschaftshändler bei einem allfälligen Verkauf
- Alle Investitionen und Finanzierungen müssen privat getragen werden

Die Frage der Finanzierung und die Beurteilung einer künftigen, allfälligen Wertsteigerung oder eines Wertverlusts der Immobilie sind hier zentral: Bei Risikoobjekten bzw. bei Objekten, die eher im Wert sinken als steigen, ist das Halten im Privatvermögen nicht von Vorteil, da der Verlust nicht verrechnet werden kann.

Kauf mittels Betriebsgesellschaft

Die Immobilie wird bei dieser Variante direkt von der Betriebsgesellschaft erworben. Der Betrieb und die Immobilie sind somit miteinander verschmolzen und die Unterhaltskosten, Schuldzinsen, Abschreibungen und Rückstellungen können direkt mit dem Betriebsgewinn in Abzug gebracht werden.

Vorteile

- Steuerliche Optimierungsmöglichkeiten aufgrund Abschreibungspotenzial und Bildung von Rückstellungen
- Unterhaltskosten sind abzugsfähig
- Amortisation kann im Umfang der getätigten Abschreibungen umgesetzt und Cashflow kann gebildet werden
- Sicherheiten sind beidseitig: im ersten Schritt durch den Betrieb und zu einem späteren Zeitpunkt kann allenfalls die Immobilie dem Betrieb Sicherheiten gewähren

Nachteile

- Trennung vom Betrieb in Zukunft nur sehr schwierig steuerneutral zu realisieren
- Verkauf der Immobilie direkt aus der Betriebsgesellschaft führt zur wirtschaftlichen Doppelbelastung, trotz privilegierter Dividendenbesteuerung
- Operatives Ergebnis wird mit der Immobilie vermischt
- Gesellschaft wird mit der Immobilie «schwer», da wegen Abschreibungen

und allfälligem Wertzuwachs grosse stille Reserven vorhanden sind

- Realisation der Abschreibungen in Zukunft (beim Verkauf)

Es muss jeweils genau geprüft werden, in welchen Fällen es vorteilhaft ist, die Immobilie mittels einer Betriebsgesellschaft zu erwerben.

Kauf mittels separater Gesellschaft

Die Immobilie wird von einer separaten Gesellschaft erworben. Die Betriebsgesellschaft ist die Schwestergesellschaft der Immobiliengesellschaft. Die Vor- und Nachteile sind ähnlich wie beim privaten Kauf. Doch im Gegensatz zum Halten im Privatvermögen können Abschreibungen und Rückstellungen vorgenommen werden und die Gefahr der Qualifikation als gewerbmässiger Liegenschaftshändler ist geringer.

Mit den Mieterträgen der Immobiliengesellschaft, die durch die Betriebsgesellschaft bezahlt werden, sollte die Finanzierung gewährleistet sein. Damit die Steuerfolgen auf Ebene der Immobiliengesellschaft tief bleiben, werden Abschreibungen im Umfang der Mieterträge vorgenommen (sofern gesetzlich zulässig). Mit dem dadurch zur Verfügung stehenden Cashflow kann die Immobilie amortisiert werden. Die Immobiliengesellschaft wird voraussichtlich in ein paar Jahren Gewinne zu versteuern haben, da die Abschreibungen wahrscheinlich tiefer wie zu Beginn ausfallen werden. Dann benötigt die Immobiliengesellschaft auch nicht mehr so viel Geld für die Amortisation.

Der Kauf der Immobilie mittels einer separaten Gesellschaft und somit die Trennung vom Betriebsteil von Anfang an stellen in der Praxis eine relativ gute Lösung dar – vor allem im Hinblick auf einen späteren Verkauf der Betriebsgesellschaft. Diese Variante hat ähnliche Vorteile wie die Variante «Privater Kauf».

Die Hauptunterschiede liegen darin, dass mittels Abschreibungen auf Ebene der Immobiliengesellschaft ein Cashflow generiert werden kann, der nicht der Gewinnsteuer unterliegt. Die

steuerlichen Optimierungsmöglichkeiten sind zudem grösser als bei der Variante «Privater Kauf».

Lösungen immer ganz individuell

Jede Variante kann je nach Situation durchaus Sinn machen. Der Trend, dass viele Unternehmer heute beabsichtigen, ihre Immobilien vom Betrieb zu trennen, ist nachvollziehbar. So kann der Betrieb verkauft (in der Hoffnung, einen steuerfreien Kapitalgewinn zu realisieren) und die Immobilie als zusätzliche Altersvorsorge behalten werden.

Eine Analyse lohnt sich immer: Drum prüfe, wer sich «ewig» bindet. Dies gilt nicht nur im privaten Bereich.

FAZIT

Sobald in einer Kapitalgesellschaft neben dem Betriebsteil auch noch Immobilien vorhanden sind, wird es relativ schwierig, eine Trennung steuerneutral vorzunehmen. In der Praxis stellen wir je länger je mehr fest, dass der Unternehmer die Immobilie vom Betrieb trennen möchte, insbesondere zum Zeitpunkt des Verkaufs. Eine Trennung des Betriebs und der Immobilie ist für den Unternehmer insofern von Vorteil, dass er die Immobilie als zusätzliche Altersvorsorge behalten kann.

Die Variante des Kaufs mittels separater Kapitalgesellschaft weist viele Vorteile aus steuerlicher Optik auf. Neben den steuerlichen Überlegungen sind aber auch finanzielle, organisatorische, haftungstechnische und betriebswirtschaftliche Aspekte zu berücksichtigen. Zudem sind der zu betrachtende Zeithorizont langfristig und die getätigten Annahmen entsprechend unsicher.