

Drum prüfe, wer sich ewig bindet

Beim Kauf von Kapitalanlageliegenschaften stellt sich oftmals die Frage, ob sie privat oder über eine Gesellschaft erworben und gehalten werden sollen. Die Entscheidung löst völlig unterschiedliche Steuern aus. Wohnsitz des Steuerpflichtigen und Ort der Liegenschaft sind ausschlaggebend.

In der Regel halten Privatpersonen ihre Liegenschaften im Privatvermögen. Die Mieteinnahmen sind bei ihnen als Einkommen zu versteuern und unterliegen progressiv ausgestalteten Steuersätzen. Beispielsweise liegt der maximale Steuersatz für eine Liegenschaft in der Stadt St. Gallen bei rund 40 Prozent (inklusive Bundessteuer). In selteneren Fällen gelten Privatpersonen als sogenannte gewerbmässige Liegenschaftshändler, was dazu führt, dass ihre Liegenschaften Geschäftsvermögen darstellen und zu den Einkommenssteuern auch noch Sozialversicherungsabgaben von rund 9,5 Prozent auf den Nettoerträgen hinzukommen, somit also beinahe 50 Prozent!

Auf Ebene einer Kapitalgesellschaft unterliegen Liegenschaften einer in der Regel linear ausgelegten Gewinnsteuer. Liegenschaftserträge im Kanton



Bild: pd

Tendenziell sollten im Raum Ostschweiz grössere Kapitalanlageliegenschaften durch eine Kapitalgesellschaft erworben werden.

Autoren



Christoph Lehmann
dipl. Steuerexperte
Betriebsökonom
HWV
Partner



Peter Villiger
Master of Science
FHO in Business
Administration

steuerpartner ag
Vadianstrasse 44
9001 St. Gallen
Telefon 071 2241111
www.steuerpartner.ch

St. Gallen unterliegen einer effektiven Gewinnsteuerbelastung von circa 18 Prozent, in Appenzell Ausserrhodens sogar nur von circa 13 Prozent.

Mittels Dividenden, welche beim Aktionär privilegiert als Vermögensertrag versteuert werden, können die in der Gesellschaft erwirtschafteten Gewinne bezogen werden, allerdings erst – und das ist ein wichtiger Vorteil – wenn der Aktionär die Mittel benötigt. Die maximale Steuerbelastung beträgt für Dividenden bei Wohnsitz des Aktionärs in der Stadt St. Gallen maximal rund 21 Prozent, sofern der emp-

fangende Aktionär mindestens 10 Prozent an der Gesellschaft hält. Total ergibt sich so eine maximale Ertragsbesteuerung von rund 35 Prozent (Gewinn- und Einkommenssteuer).

Vergleich Halteformen

Tendenziell – im Raum Ostschweiz – sollten grössere Kapitalanlageliegenschaften (ausser der eigenen Wohnliegenschaft oder der Ferienwohnung) durch eine Kapitalgesellschaft erworben werden, da die laufende Steuerbelastung eher tiefer ist, insbesondere wenn der Vorteil der kurz- oder lang-

fristig hinausgezögerten Dividendenbesteuerung mitberücksichtigt wird. Jedoch muss jeder Einzelfall detailliert geprüft werden, um eine steueroptimale Halteform festzulegen. Weiter kann das Halten von Liegenschaften über eine Kapitalgesellschaft, nebst allfälligen betriebswirtschaftlichen und erbrechtlichen, weitere Vorteile bringen. So können zum Beispiel Abschreibungen geltend gemacht werden, und ferner besteht beim Halten von Liegenschaften über eine Kapitalgesellschaft kein Risiko der Umqualifikation von Privatvermögen in Geschäftsvermögen.

Von diesen Überlegungen zur Halteform bei der Neuerwerbung von Immobilien strikte zu trennen ist die Überführung von bestehenden Liegenschaften in eine Gesellschaft.

Sorgfältige Prüfung

Bei der Liegenschaftsstrukturierung stellen sich diverse Fragen, welche es zu beantworten gilt. Insbesondere beim Neuerwerb von Liegenschaften ist die richtige Halteform zu wählen. Sorgfältige Prüfung ist bei langfristigem Engagement immer wichtig, denn «der Wahn ist kurz, die Reu ist lang».