

Kundeninformation  
Oktober 2021

## Investition in Liegenschaften

Welches ist steuerlich die beste Halteform?

Die Vermögensanlage im Immobilienmarkt wird in der Wahrnehmung vieler als sicher und nachhaltig empfunden. In manchen Ortschaften in der Schweiz sind die Preise für Grundstücke seit mehr zwanzig Jahren am Steigen. Aus solchen und anderen Gründen ist die Nachfrage nach selbst gehaltenen Renditeliegenschaften und Wohneigentum ungebrochen hoch.

Wir werden immer wieder angefragt, welche Halteform für eine Investition in Liegenschaften aus steuerlicher Sicht am optimalsten ist. Soll das neue Ferienhaus indirekt über eine Kapitalgesellschaft oder direkt von der Privatperson erworben werden? Ist es empfohlen den Aufbau eines Immobilien-Portfolios indirekt über eine Kapitalgesellschaft zu strukturieren? Was sind die Vor- und Nachteile der verschiedenen Halteformen für die geplante Überbauung eines Grundstücks und den anschliessenden Verkauf?

Gemäss unserer Erfahrung gibt es keine allgemein gültige Antwort auf die Frage, ob eine Privatperson aus steuerlicher Sicht eine Immobilie im Direktbesitz oder im indirekten Besitz halten soll. Vielmehr sollte die optimale Halteform im Einzelfall analysiert werden. Dabei gilt es zu beachten, dass nicht nur steuerliche Gründe zu berücksichtigen sind. Finanzierungsfragen, Haftungsrecht, Nachfolgeplanung und weitere Faktoren sollten in eine Gesamtplanung einfließen.

Die folgenden Ausführungen beschränken sich jedoch auf die Gegenüberstellung von direktem und indirektem Immobilienbesitz aus steuerlicher Sicht. Wie unterscheiden sich diese zwei Halteformen? Um sich an die Antwort auf diese Frage heranzutasten, muss man zunächst die Grundsätze zur Besteuerung von Immobilien in der Schweiz kennen:

- Die Besteuerung erfolgt am Ort der Immobilie.
- Der Steuersatz wird durch den Ort der Immobilie vorgegeben.
- Jährlich werden Steuern auf dem Mietertrag und auf dem Vermögenswert erhoben.
- Beim Kauf und Verkauf fallen Transaktionssteuern (Handänderungssteuer, Grundstücksgewinnsteuer) an.
- Sowohl Privatpersonen als auch Kapitalgesellschaften sind steuerpflichtig.

Aus diesen Grundsätzen lässt sich das Folgende ableiten:

- Die investierende Person wird am Ort der Schweizer Immobilie steuerpflichtig und muss dort jährlich eine Steuerdeklaration machen.
- Der Wohnort der investierenden Person ist für die Besteuerung der Immobilie in der Schweiz von untergeordneter Bedeutung. Unbeachtlich, ob der Wohnort Wollerau, Dubai oder New York ist, eine in der Stadt Bern gelegene Immobilie wird von der Stadt Bern nach den dort geltenden Normen besteuert.
- Die Übertragung der Immobilie von der Privatperson auf ihre Kapitalgesellschaft hat unter Umständen hohe Transaktionssteuern zur Folge.
- Der indirekte Immobilienbesitz führt früher oder später zu einer Doppelbesteuerung: Die direkte Rendite aus der Immobilie (Ertrag bzw. Gewinn) wird zunächst bei der Kapitalgesellschaft besteuert. Eine spätere Ausschüttung der verbleibenden Rendite unterliegt bei der Privatperson als Dividendeneinkunft der Einkommenssteuer.

Insbesondere die zuletzt aufgezeigte Doppelbesteuerung wirft die Frage auf, warum der indirekte Immobilienbesitz gegenüber dem Direktbesitz vorteilhaft sein kann. Der Grund liegt darin, dass Privatpersonen teilweise anders besteuert werden als Kapitalgesellschaften. Dazu ein paar Beispiele:

- Mieterträge werden bei einer Kapitalgesellschaft mit einem proportionalen Steuersatz von bspw. 15 Prozent besteuert, während bei einer Privatperson der progressiv ausgestaltete Steuersatz je nach Höhe des übrigen Einkommens bis über 40 Prozent betragen kann. Wer also eine Reinvestition der Rendite plant, sollte eine Kapitalgesellschaft verwenden. Denn bei einem Nettomietertag vor Steuern von 1'000 verbleiben in diesem Beispiel nach Steuern 850 statt 600 für die Reinvestition.
- Eine Kapitalgesellschaft kann steuerwirksame Abschreibungen auf der Immobilie geltend machen und dadurch den steuerbaren Gewinn reduzieren. Dies ist einer Privatperson verwehrt, welche die Immobilie im Privatvermögen hält.
- Die Mehrheit der Kantone besteuern den von einer Kapitalgesellschaft erzielten Gewinn aus dem Verkauf einer Immobilie mit der proportional ausgestalteten Gewinnsteuer (Steuersatz bspw. 15 Prozent). Hingegen unterliegt ein solcher Verkaufsgewinn immer der Grundstückgewinnsteuer, wenn eine Privatperson die Immobilie im Privatvermögen gehalten hat. Der Grundstückgewinnsteuersatz ist in der Regel progressiv ausgestaltet und kann schnell einmal das Doppelte oder Dreifache des Gewinnsteuersatzes betragen.
- Der Handel mit Immobilien durch eine Privatperson hat zur Folge, dass die Person für die Zwecke der Einkommenssteuer und der Sozialversicherungsabgaben als selbständig erwerbstätig gilt. Sowohl die Gewinne aus dem Immobilienhandel als auch die Mieterträge von Immobilien unterliegen in einem solchen Fall nebst der Einkommenssteuer auch den Sozialversicherungsabgaben von rund 10 Prozent. Wird der Immobilienhandel hingegen über eine Kapitalgesellschaft getätigt, fallen diese Sozialversicherungsabgaben nicht an.

Die Unterschiede zwischen den beiden Halteformen sind je nach Situation vielschichtig und komplex. Die folgenden Fragen können dabei helfen, um aus steuerlicher Sicht die optimale Wahl der Halteform zu treffen:

- Wo ist der Wohnort der investierenden Person(en)?
- An welchem Ort befindet sich die Immobilie?
- Wie lange soll die Immobilie gehalten werden?
- Liegt der Fokus auf den laufenden Erträgen oder auf dem künftigen Wertzuwachs?
- Soll die Immobilienrendite reinvestiert oder konsumiert werden?
- Handelt die investierende Person mit Immobilien oder ist dies geplant?
- Wie hoch ist die Steuerprogression?
- Sollen latente Steuern berücksichtigt werden?

Diese Ausführungen lassen erkennen, weshalb aus steuerlicher Sicht keine allgemeine Aussage möglich ist, ob für eine Privatperson der direkte oder der indirekte Immobilienbesitz vorteilhafter ist. Die optimale Halteform sollte anhand der individuellen Umstände und der Anlagestrategie bestimmt werden. Nach unserer Erfahrung lohnt es sich deshalb, eine Investition in Immobilien vorgängig anhand von Planzahlen und Modellrechnungen in Bezug auf die Halteform zu analysieren. Nebst der steuerlichen Gegenüberstellung sollten in der Gesamtbetrachtung der zusätzliche Aufwand für das Betreiben einer Kapitalgesellschaft (z.B. Buchhaltung, Jahresabschluss, etc.) sowie allenfalls nicht finanzielle Faktoren (z.B. Nachfolgeplanung) ebenfalls berücksichtigt bleiben.

## ADB Altorfer Duss & Beilstein AG



**Mathias Häni**

Direktor  
lic. iur.  
dipl. Steuerexperte

+41 44 267 63 85  
mathias.haeni@adb.ch



**Pascal Taddei**

Partner  
Dr. iur., Rechtsanwalt  
dipl. Steuerexperte

+41 44 267 63 88  
pascal.taddei@adb.ch