

# FACHINPUT: IMMOBILIEN IM GESCHÄFTSVERMÖGEN – STEUERFOLGEN UND OPTIMIERUNGSMÖGLICHKEITEN

**Manuel Egli**

*dipl. Steuerexperte*

*Partner OPES AG*



## AGENDA

- 01** Wie wird eine Liegenschaft zu Geschäftsvermögen
- 02** Monistisches vs. dualistisches Grundstückgewinnsteuersystem
- 03** Überführungen
- 04** Steuerauscheidung von Liegenschaften im Geschäftsvermögen

---

**WIE WIRD EINE LIEGENSCHAFT ZU  
GESCHÄFTSVERMÖGEN**

# GESCHÄFTSVERMÖGEN

- » Bei juristischen Personen sind Immobilien immer Geschäftsvermögen!
- » Bei natürlichen Personen gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten:
  - » Gewerbsmässiger Liegenschaftenhandel
  - » (Überwiegende) Nutzung für eine selbständige Tätigkeit

# GESCHÄFTSVERMÖGEN

» Gesetzliche Grundlage (Art. 18 DBG):

## 3. Abschnitt: **Selbständige Erwerbstätigkeit**

### Art. 18 Grundsatz

<sup>1</sup> Steuerbar sind alle Einkünfte aus einem Handels-, Industrie-, Gewerbe-, Land- und Forstwirtschaftsbetrieb, aus einem freien Beruf sowie aus jeder anderen selbständigen Erwerbstätigkeit.

<sup>2</sup> Zu den Einkünften aus selbständiger Erwerbstätigkeit zählen auch alle Kapitalgewinne aus Veräußerung, Verwertung oder buchmässiger Aufwertung von Geschäftsvermögen. Der Veräußerung gleichgestellt ist die Überführung von Geschäftsvermögen in das Privatvermögen oder in ausländische Betriebe oder Betriebsstätten. **Als Geschäftsvermögen gelten alle Vermögenswerte, die ganz oder vorwiegend der selbständigen Erwerbstätigkeit dienen;** Gleiches gilt für Beteiligungen von mindestens

# GEWERBSMÄSSIGER LIEGENSCHAFTENHANDEL

- » Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und selbständiger Erwerbstätigkeit
- » Aufbau eines Immobilienportefeuilles ist grundsätzlich unproblematisch
- » Kritisch sind **Verkäufe** von Immobilien. Kriterien für Gewerbsmässigkeit (u.a.) sind:
  - » Systematische oder planmässiges Vorgehen, Häufigkeit der Transaktionen
  - » Enger Zusammenhang mit der beruflichen Tätigkeit, spezielle Fachkenntnisse
  - » Kurze Besitzesdauer, Reinvestition der Gewinne
  - » Einsatz erheblicher Fremdmittel

# GEWERBSMÄSSIGER LIEGENSCHAFTENHANDEL

- » Tendenz beim Bundesgericht geht eher etwas in die Richtung, dass Handel auch bei nur einer Transaktion als gewerbsmässig qualifiziert wird (Stichwort «systemwidrige Ausnahme», Entscheid 2C\_317/2021).

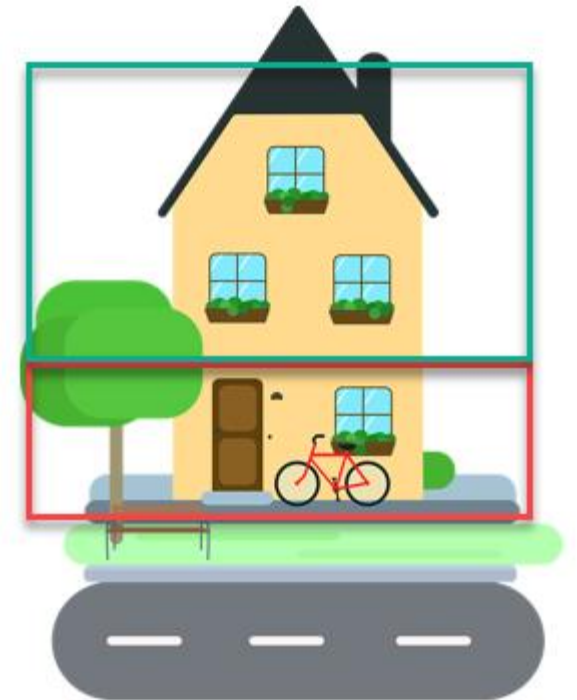
**3.1.** Der direkten Bundessteuer unterliegen (namentlich) alle Einkünfte aus Handels-, Industrie, Gewerbe-, Land- und Forstwirtschaftsbetrieben, aus freien Berufen sowie aus jeder anderen selbständigen Erwerbstätigkeit (Art. 18 Abs. 1 DBG). Zu den Einkünften aus selbständiger Erwerbstätigkeit gehören auch alle Kapitalgewinne aus Veräusserung, Verwertung oder buchmässiger Aufwertung von Geschäftsvermögen; als Geschäftsvermögen gelten dabei insbesondere alle Vermögenswerte, die ganz oder vorwiegend der selbständigen Erwerbstätigkeit dienen (vgl. Art. 18 Abs. 2 Sätze 1 und 3 DBG). Der Veräusserung von Geschäftsvermögen gleichgestellt ist die Überführung von Geschäftsvermögen in das Privatvermögen (vgl. Art. 18 Abs. 2 Satz 2 DBG). Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Privatvermögen sind hingegen steuerfrei (Art. 16 Abs. 3 DBG). **Mit Blick auf den Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Art. 127 Abs. 2 BV) und das diesen konkretisierende Reinvermögenszugangsprinzip stellt die Steuerfreiheit privater Kapitalgewinne eine systemwidrige Ausnahme dar. Im System einer allgemeinen Einkommenssteuer sind Ausnahmen restriktiv zu handhaben (BGE 143 II 402 E. 5.3; 142 II 197 E. 5.6 m.w.H.).**

# NUTZUNG DER LIEGENSCHAFT FÜR SE-TÄTIGKEIT

- » Eine Liegenschaft wird ganz oder überwiegend für selbständige Tätigkeit genutzt.

Beispiel:

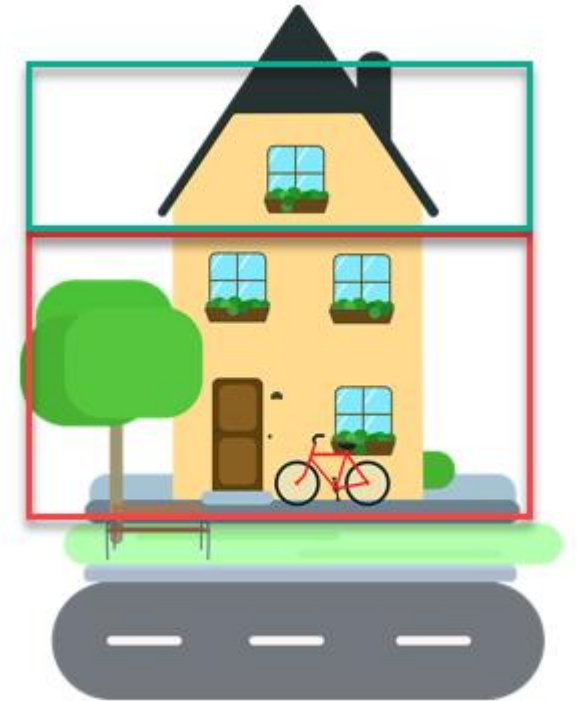
- » Arzt, selbständigerwerbend. Erdgeschoss wird für Praxis verwendet
- » 1. OG ist vermietet, 2. OG wohnt der Arzt mit der Familie
- » Fazit: Überwiegende private Nutzung (grün), Liegenschaft stellt somit Privatvermögen dar (Präponderanzmethode)





# NUTZUNG DER LIEGENSCHAFT FÜR SE-TÄTIGKEIT

- » Fortsetzung vom Beispiel:
  - » Die selbständige Tätigkeit wird ausgebaut, neu wird auch das 1. OG als Praxis genutzt.
  - » Die Liegenschaft dient nun überwiegend der selbständigen Erwerbstätigkeit
  - » Fazit: Es findet eine Überführung vom Privat- ins Geschäftsvermögen statt



# STEUERFOLGEN

Steuerliche Konsequenzen, wenn die Liegenschaft Geschäftsvermögen darstellt:

- » Kapitalgewinn bei Verkauf unterliegt zusätzlich der direkten Bundessteuer und AHV-Beiträgen
- » Pauschaler Liegenschaftsunterhaltsabzug nicht mehr möglich
- » Im Gegenzug können Abschreibungen getätigt werden

# HINWEISE

Bezüglich der Präponderanzmethode sind folgende Punkte zu beachten:

- » Liegenschaft ist entweder **Privat-** oder **Geschäftsvermögen**
- » Eigentum der selbständig erwerbenden Person Voraussetzung, allerdings kann auch Geschäftsvermögen vorliegend, wenn Ehepartner Eigentümer ist und faktisch Mitunternehmerstellung zukommt
- » Grundsätzlich ist auf die Einkünfte unter Einbezug des Eigenmietwertes für den geschäftliche genutzten Teil abzustellen, wobei der Marktwert heranzuziehen ist
- » Alternativ Fläche oder Rauminhalte

# OPTIMIERUNGSMÖGLICHKEITEN

Wie kann die Situation optimiert werden?

- » Gewerbsmässiger Liegenschaftenhandel:
  - » Realisierung von Bauprojekten mit Verkäufen via juristische Person
  - » Praxis der Kantone genau prüfen, z.B. akzeptieren diverse Kantone einmalige Projekte als private Vermögensverwaltung (im Alter Abriss EFH, Neubau MFH, Verkauf STWEG)

# OPTIMIERUNGSMÖGLICHKEITEN

Wie kann die Situation optimiert werden?

- » Nutzung einer Liegenschaft für selbständige Erwerbstätigkeit:
  - » Tätigkeit via juristischer Person ausüben
  - » Allenfalls via Stockwerkeigentum Situation optimieren

# 02

---

## MONISTISCHES VERSUS DUALISTISCHES GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUERSYSTEM

# GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUERSYSTEME

In der Schweiz kennen wir folgende Grundstückgewinnsteuersysteme

- » Liegenschaften im Privatvermögen:
  - » Bei Liegenschaften im Privatvermögen fällt immer die Grundstückgewinnsteuer an. Auf Stufe Einkommenssteuer liegt ein steuerfreier Kapitalgewinn vor
- » Liegenschaften im Geschäftsvermögen:
  - » Besteuerung Wertzuwachs via Sondersteuer (→ monistisches System)
  - » Besteuerung Wertzuwachs via Einkommens- oder Gewinnsteuer (→ dualistisches System)

# GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUERSYSTEME

Beispiel:

- » Liegenschaft, welche in einer juristischen Person Geschäftsvermögen darstellt:
  - » Kaufpreis/Anlagekosten CHF 1'500'000
  - » Aktueller Buchwert CHF 1'200'000
  - » Verkaufspreis CHF 2'000'000
- » In der Buchhaltung wird ein Kapitalgewinn von CHF 800'000 ausgewiesen (Differenz Verkaufspreis zum Buchwert)



# MONISTISCHER KANTON

Angenommen, die Liegenschaft liegt im Kanton Zürich. Auszug aus dem Steuergesetz:

## **B. Grundstückgewinnsteuer**

§ 216. <sup>1</sup> Die Grundstückgewinnsteuer wird erhoben von den Gewinnen, die sich bei Handänderungen an Grundstücken oder Anteilen von solchen ergeben.

- » Aus dem Gesetz ist ersichtlich, dass sämtliche Grundstückgewinne der Grundstückgewinnsteuer unterliegen

# MONISTISCHER KANTON

Besteuerung im Kanton Zürich:

- » Kantons (Staats)- und Gemeindesteuern:
  - » Aufteilung vom Kapitalgewinn in Wertzuwachs (CHF 500'000) und wieder eingebrachte Abschreibungen (CHF 300'000)
  - » Der Wertzuwachs wird mit der Grundstückgewinnsteuer erfasst
  - » Die wieder eingebrachten Abschreibungen mit der Gewinnsteuer
- » Bei der direkten Bundessteuer unterliegt der gesamte Kapitalgewinn der Gewinnsteuer

# DUALISTISCHER KANTON

Variante zwei, die Liegenschaft liegt im Kanton Luzern. Auszug aus dem Grundstückgewinnsteuergesetz:

## § 1 \* *Gegenstand der Steuer*<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen Gewinne aus Veräußerung von Grundstücken oder von Anteilen an solchen; **ausgenommen sind Gewinne aus Veräußerung von Geschäftsvermögen, die der Einkommens- oder Gewinnsteuer unterliegen.**

- » Aus dem Gesetz ist ersichtlich, dass Gewinne, welche der Einkommens- oder Gewinnbesteuerung unterliegen (Geschäftsvermögen), nicht besteuert werden

# DUALISTISCHER KANTON

Besteuerung im Kanton Luzern:

- » Kantons (Staats)- und Gemeindesteuern:
  - » Sowohl der Wertzuwachs (CHF 500'000) als auch die wieder eingebrachten Abschreibungen (CHF 300'000) werden mit der Gewinnsteuer erfasst.
  - » Somit wird der gesamte Kapitalgewinn bei den kantonalen und kommunalen Steuern, wie bei der direkten Bundessteuer, mit der Gewinnsteuer besteuert

# BESONDERHEITEN BEIM MONISTISCHEN SYSTEM

**Besteuerungslücke** (beispielsweise im Kanton Zürich):

- » Gemäss § 220 Abs. 2 StG ZH kann der Verkehrswert vor zwanzig Jahren als Anlagekosten in Anrechnung gebracht werden.

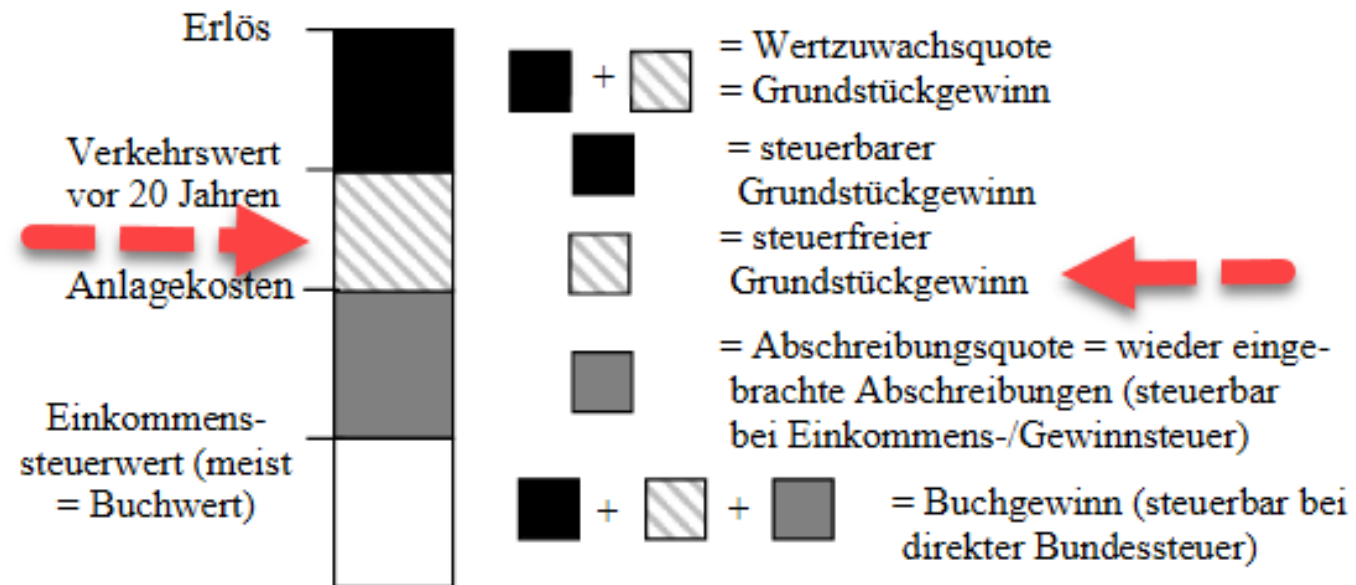
§ 220. <sup>1</sup> Als Erwerbspreis gilt der Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers.

<sup>2</sup> Liegt die massgebende Handänderung mehr als zwanzig Jahre zurück, darf der Steuerpflichtige den Verkehrswert des Grundstücks vor zwanzig Jahren in Anrechnung bringen.

# BESONDERHEITEN BEIM MONISTISCHEN SYSTEM

**Besteuerungslücke** (beispielsweise im Kanton Zürich):

- » Ist dieser höher als die effektiven Anlagekosten, entsteht eine gesetzlich gewollte Besteuerungslücke.



# BESONDERHEITEN BEIM MONISTISCHEN SYSTEM

Abzug der **Steuern** (JP) bei der Grundstückgewinnsteuer:

- » Dies wird von den Kantonen unterschiedlich gehandhabt. Beispiele:
  - » Kanton NW: Die Steuern (JP) werden bei der Grundstückgewinnsteuer berücksichtigt.
  - » Kanton ZH: Berücksichtigung nur, wenn es sich um eine Liegenschaftenhändlerin handelt.
  - » Kanton UR: Die Steuern (JP) werden bei der Grundstückgewinnsteuer berücksichtigt.
  - » Kanton BE: Kein Steuerabzug bei der Grundstückgewinnsteuer möglich

# WIRTSCHAFTLICHE HANDÄNDERUNG

Der Verkauf einer Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft aus dem Privatvermögen löst die Grundstückgewinnsteuer aus.

- » Bei späterer zivilrechtlicher Veräusserung unterschiedliche Handhabung, ob es sich um einen monistischen oder dualistischen Kanton handelt:
  - » Beim monistischen Kanton Erhöhung der Anlagekosten (Step-up)
  - » Beim dualistischen Kanton?



# WIRTSCHAFTLICHE HANDÄNDERUNG

Beispiel: Bilanz einer Immobiliengesellschaft (in CHF 1'000):

|                |            |            |                    |            |            |
|----------------|------------|------------|--------------------|------------|------------|
| Umlaufvermögen | CHF        | 150        | Fremdkapital       | CHF        | 600        |
|                |            |            | Aktienkapital      | CHF        | 200        |
| Liegenschaft * | <u>CHF</u> | <u>800</u> | Gewinnvortrag/Res. | <u>CHF</u> | <u>150</u> |
| Total Aktiven  | CHF        | 950        | Total Passiven     | CHF        | 950        |

\* Ursprünglicher Kaufpreis (Anlagekosten) CHF 1.2 Mio.

» Verkauf der Immobiliengesellschaft für CHF 2 Mio. → Steuerfolgen?

# WIRTSCHAFTLICHE HANDÄNDERUNG

» Berechnung steuerbarer Grundstücksgewinn (in CHF 1'000):

|                            |            |               |
|----------------------------|------------|---------------|
| » Verkaufspreis Aktien     | CHF        | 2'000         |
| » Zuzüglich Fremdkapital   | CHF        | 600           |
| » Abzüglich Umlaufvermögen | <u>CHF</u> | <u>-150</u>   |
| » Veräusserungspreis GGST  | CHF        | 2'450         |
| » Anlagekosten             | <u>CHF</u> | <u>-1'200</u> |
| » = Grundstücksgewinn      | CHF        | 1'250         |

# WIRTSCHAFTLICHE HANDÄNDERUNG

- » Was passiert nun, wenn die Liegenschaft fünf Jahre später direkt aus der Immobiliengesellschaft für CHF 3 Mio. veräussert wird? Annahme, der Buchwert ist weiterhin CHF 800'000.
- » In der Immobiliengesellschaft wird ein Buchgewinn von CHF 2'200'000 ausgewiesen, wie wird dieser nun besteuert?

# WIRTSCHAFTLICHE HANDÄNDERUNG

- » Monistischer Kanton (in CHF 1'000):
  - » Stufe Kanton – Grundstückgewinnsteuer: Differenz zwischen Verkaufspreis (CHF 3'000) und Anlagekosten der letzten Veräusserung (CHF 2'450) = CHF 550
  - » Stufe Kanton – Gewinnsteuer: Wiedereingebrachte Abschreibungen CHF 400
  - » Direkte Bundessteuer – Gewinnsteuer: Kapitalgewinn auf CHF 2'200

# WIRTSCHAFTLICHE HANDÄNDERUNG

- » Dualistischer Kanton (in CHF 1'000):
  - » Stufe Kanton – Grundsätzlich Differenz zwischen Verkaufspreis (CHF 3'000) und Buchwert (CHF 800) = CHF 2'200 unterliegt der Gewinnsteuer.
  - » Achtung: **Besteuerte stille Reserve bei der wirtschaftlichen Handänderung** von CHF 1'250 ist zusätzlich in Abzug zu bringen → nur CHF 950 werden besteuert.
  - » In den meisten dualistischen Kantonen muss die steuerpflichtige Person (Immobilien-gesellschaft) den Abzug der besteuerten stillen Reserven beantragen.
  
- » Analog direkte Bundessteuer – Gewinnsteuer: Kapitalgewinn CHF 2'200

# VERLUSTVERRECHNUNG

- » Im dualistischen Kanton unproblematisch (Massgeblichkeitsprinzip)
- » Im monistischen System:
  - » Die Verlustverrechnung von Geschäftsverlusten (nicht immobililer Bereich) mit Grundstücksgewinnen ist in allen monistischen Kantonen möglich
  - » Verfahren in den einzelnen Kantonen beachten (in der Regel wird die Grundstücksgewinn- vor der Gewinnsteuer veranlagt)
  - » Rein rechnerische Grundstückverluste, welche aufgrund Ersatzwerte entstehen, können nicht mit der Gewinnsteuer verrechnet werden

# SPEZIALFALL STEUERBEFREITE INSTITUTIONEN

- » Verkauf einer Liegenschaft durch eine steuerbefreite Institution:
  - » Gewinnsteuerbefreite Institutionen (v.a. Einrichtungen der beruflichen Vorsorge, juristische Personen mit öffentlichen oder gemeinnützigen Zwecken) unterliegen in sämtlichen Kantonen der Grundstückgewinnsteuer (Art. 23 Abs. 4 StHG)
  - » Aufgrund der Gewinnsteuerbefreiung sind aber allfällige wieder eingebrachten Abschreibungen steuerfrei.
  - » Steuerfolgen von Liegenschafts-Umstrukturierungen bei steuerbefreiten Institutionen sind vorgängig in Detail zu klären

# STEUEROPTIMIERUNGSMÖGLICHKEITEN

- » Zusammenfassend sind folgende Optimierungsmöglichkeiten zu prüfen:
  - » Im monistischen Kanton Ersatzwert abklären, ob dieser höher ist, als die effektiven Anlagekosten
  - » Übergreifende Verlustverrechnungsmöglichkeiten ausschöpfen. Beispielsweise kann via operativer Betriebsverlust ein Grundstücksgewinn eliminiert werden
  - » Bei einem Verkauf eines Grundstücks aus einer Immobilien AG abklären, ob früher eine wirtschaftliche Handänderung stattgefunden hat, bereits versteuerte Wertzuwachse anrechnen lassen!



# 03

---

## ÜBERFÜHRUNG

# ÜBERFÜHRUNG PRIVAT- INS GESCHÄFTSVERMÖGEN

- » Ändert die Zweckbestimmung einer Liegenschaft (Präponderanzmethode) so ist zu prüfen, ob dies Steuerfolgen auslöst (vgl. Teil 1).
- » Im dualistischen Kanton:
  - » Aufgrund Systemwechsel (bisher Grundstückgewinn- neu Einkommenssteuer) steuersystematische Veräusserung
- » Im monistischen Kanton:
  - » Keine Steuerfolgen, da kein Systemwechsel

# ÜBERFÜHRUNG PRIVAT- INS GESCHÄFTSVERMÖGEN

» Beispiel:

» Andrea Willi führt die Bäckerei Willi als Einzelunternehmen im Kanton Luzern.

» Sie ist Eigentümerin eines dreistöckigen Gebäudes, welches bis jetzt Privatvermögen darstellt (Anlagekosten CHF 1.2 Mio.).

» Das Gebäude wird neu überwiegend für die selbständige Tätigkeit genutzt und für CHF 1.5 Mio. in der Bilanz aktiviert.

Zusatzfrage: Muss die Liegenschaft zum Verkehrswert aktiviert werden?

# ÜBERFÜHRUNG PRIVAT- INS GESCHÄFTSVERMÖGEN

» Grundstückgewinnsteuergesetz Kanton Luzern:

## § 17 *Veräusserungswert*

<sup>1</sup> Der Veräusserungswert ist gleich dem Veräusserungspreis, vermindert um die gesetzlichen Abzüge.

<sup>2</sup> Bei Überführung von Grundstücken oder von Anteilen an solchen aus dem Privatvermögen in das Geschäftsvermögen gilt als Veräusserungswert der Wert, zu dem das Vermögensobjekt in der Unternehmung aktiviert wird. \*

» Fazit: Einbringung wäre auch zu den Anlagekosten möglich, **diese Praxis kennen aber nicht alle Kantone**

# ÜBERFÜHRUNG PRIVAT- INS GESCHÄFTSVERMÖGEN

- » Steuerfolgen:
  - » Die Differenz Veräußerungswert/Buchwert (CHF 1.5 Mio.) zu den Anlagekosten (CHF 1.2 Mio.) unterliegt der Grundstückgewinnsteuer

# ÜBERFÜHRUNG GESCHÄFTS- INS PRIVATVERMÖGEN

- » Aufgabe der Tätigkeit:
  - » Nach 10 Jahren gibt Andrea mit 60 die selbständige Erwerbstätigkeit definitiv auf, die Liegenschaft hat dann einen Buchwert von CHF 1 Mio. und einen Verkehrswert von CHF 2.5 Mio.
  - » Aufgrund der fehlenden geschäftlichen Nutzung findet eine Überführung vom Geschäft- ins Privatvermögen statt. Diese hat zum Verkehrswert zu erfolgen (Art. 18 DBG bzw. § 25 StG LU)
  - » Steuerbarer Kapitalgewinn somit CHF 1.5 Mio. (Differenz Verkehrswert zum Buchwert)

# ÜBERFÜHRUNG GESCHÄFTS- INS PRIVATVERMÖGEN

- » Möglichkeiten:
  - » Abrechnung vom gesamten Kapitalgewinn (1.5 Mio.) mit den Einkommenssteuern.
  - » Aufschub gemäss Art. 18a DBG bzw. § 25a StG LU. Bei dieser Variante werden nur die getätigten Abschreibungen besteuert (CHF 500'000), die Besteuerung vom Wertzuwachsgewinn wird bis zur Veräusserung aufgeschoben
  
- » Welche Variante ist optimaler?

# ÜBERFÜHRUNG GESCHÄFTS- INS PRIVATVERMÖGEN

- » Gedanken zu Aufschub **ja** oder **nein**:
  - » Die spätere Veräusserung stellt Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit dar (inkl. AHV-Beiträge). Später keine Privilegierung gem. Art. 37b DBG mehr möglich
  - » Im Zeitpunkt Aufgabe der Erwerbstätigkeit kann Andrea aber die privilegierte Liquidationsgewinnbesteuerung beantragen
  - » Wird der gesamte Wertzuwachs im Zeitpunkt der Aufgabe steuerlich abgerechnet, kann dieser reduziert besteuert werden (fiktive Vorsorgelücke / Reduktion Steuersatz)
- » Grundsätzlich ist die Tendenz, auf den Aufschub zu verzichten und auf dem Verkehrswert abzurechnen, da einerseits privilegiert besteuert und andererseits Liegenschaftswerte eher steigend sind



# ÜBERFÜHRUNG PRIVAT- INS GESCHÄFTSVERMÖGEN

- » Zurück Beispiel, was wären die Konsequenzen, wenn die Liegenschaft von Andrea Willi im Kanton Zürich liegen würde? Art. 12 Abs. 4 StHG:

<sup>4</sup> Die Kantone können die Grundstückgewinnsteuer auch auf Gewinnen aus der Veräußerung von Grundstücken des Geschäftsvermögens des Steuerpflichtigen erheben, sofern sie diese Gewinne von der Einkommens- und Gewinnsteuer ausnehmen oder die Grundstückgewinnsteuer auf die Einkommens- und Gewinnsteuer anrechnen. In beiden Fällen gilt:

- a.<sup>87</sup> die in den Artikeln 8 Absätze 3 und 4 und 24 Absätze 3 und 3<sup>quater</sup> genannten Tatbestände sind bei der Grundstückgewinnsteuer als steueraufschiebende Veräußerung zu behandeln;
- b. die Überführung eines Grundstückes sowie von Anteilen daran vom Privatvermögen ins Geschäftsvermögen darf nicht einer Veräußerung gleichgestellt werden.

# ÜBERFÜHRUNG PRIVAT- INS GESCHÄFTSVERMÖGEN

- » Steuerliche Konsequenzen im monistischen Kanton:
  - » Es liegt kein Systemwechsel vor. Auch nach der Überführung ins Geschäftsvermögen wird die Grundstückgewinnsteuer erhoben
  - » Somit keine Steuerfolgen

# ÜBERFÜHRUNG GESCHÄFTS- INS PRIVATVERMÖGEN

- » Steuerfolgen Aufgabe der Erwerbstätigkeit im monistischen System:
  - » Es sind lediglich die wieder eingebrachten Abschreibungen zu versteuern
  - » Der Wertzuwachs verbleibt weiterhin latent der Grundstückgewinnsteuer verhaftet
  - » Bei der direkten Bundessteuer sind natürlich die analogen Ausführungen wie im dualistischen Kanton zu beachten (Art. 18a / Art. 37b DBG)

# OPTIMIERUNGSMÖGLICHKEITEN

- » Bezüglich Überführung bzw. Geschäftsliegenschaften bei selbständigerwerbenden Personen sind folgende Punkte zu prüfen:
  - » Einbringungswert: Klären im Kanton, ob der Verkehrswert massgebend ist oder ob zu den Anlagekosten (bzw. ganz wenig darüber) eingebracht werden kann
  - » Sind Abschreibungen auf der Geschäftsliegenschaft sinnvoll?
  - » Im dualistischen Kanton: Macht der Aufschub Sinn, oder soll darauf verzichtet werden?

# 04

---

## STEUERAUSSCHIEDUNG

# STEUERAUSSCHEIDUNG GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

- » Unterteilung der Geschäftsliegenschaften in:
  - » Betriebsliegenschaften
  - » Kapitalanlageliegenschaften
  - » Kapitalanlageliegenschaften im Sitzkanton (→ analog Betriebsliegenschaften)

# STEUERAUSSCHIEDUNG GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

- » Betriebsliegenschaften (bzw. Kapitalanlageliegenschaften im Sitzkanton):
  - » Die laufenden Einnahmen und Ausgaben werden nicht separat dem Liegenschaftskanton zugewiesen, sondern im Rahmen der allgemeinen Steuerauscheidung verteilt (z.B. nach Umsatzquoten)
  - » Bei einem Verkauf wird der Wertzuwachsgewinn ausschliesslich dem Belegenheitskanton zur Besteuerung zugewiesen

# STEUERAUSSSCHEIDUNG GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

- » Kapitalanlageliegenschaften:
  - » Ausschliessliche Besteuerung der Einkünfte/Aufwendungen im Belegenhitskanton.
  - » Beim Verkauf werden sowohl die wieder eingebrachten Abschreibungen als auch der Wertzuwachsgeinn dem Belegenhitskanton zugewiesen
  - » Anteilige Schuldzinsen werden nach Lage der Aktiven zugewiesen



# STEUERAUSSSCHEIDUNG GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

» Beispiel – Verkauf Liegenschaften, Handelsbetrieb:

## *Betriebsliegenschaft Graubünden:*

|                           |     |              |
|---------------------------|-----|--------------|
| Anlagekosten              | CHF | 900'000.00   |
| Buchwert/Gewinnsteuerwert | CHF | 600'000.00   |
| Verkaufspreis             | CHF | 1'400'000.00 |

## *Kapitalanlageliegenschaft Thurgau*

|                           |     |              |
|---------------------------|-----|--------------|
| Anlagekosten              | CHF | 1'200'000.00 |
| Buchwert/Gewinnsteuerwert | CHF | 600'000.00   |
| Verkaufspreis             | CHF | 1'300'000.00 |

Das Beispiel ist ein Auszug aus der Treuhänderprüfung vom Jahr 2014

# STEUERAUSSSCHEIDUNG GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

» Beispiel – Verkauf Liegenschaften, Handelsbetrieb:

| Erfolgsrechnung                |                  |                                     |           |
|--------------------------------|------------------|-------------------------------------|-----------|
| Aufwand                        | CHF              | Ertrag                              | CHF       |
| Handelswarenaufwand SG         | 500'000          | Handelswarenertrag SG               | 1'000'000 |
| Handelswarenaufwand GR         | 150'000          | Handelswarenertrag GR               | 300'000   |
| Personalaufwand                | 250'000          | Eigenmiete Betrieb SG               | 30'000    |
| Eigenmiete SG und GR           | 50'000           | Fremdmiete KAL SG (bis Verkauf)     | 12'000    |
| Betriebsaufwand                | 111'000          | Eigenmiete Betrieb GR (bis Verkauf) | 20'000    |
| Zinsaufwand Betrieb            | 68'000           | Fremdmiete KAL TG (bis Verkauf)     | 60'000    |
| Unterhalt KAL SG (bis Verkauf) | 3'000            | Nettoverkaufsgewinn KAL SG          | 300'000   |
| Unterhalt KAL TG (bis Verkauf) | 8'000            | Nettoverkaufsgewinn Betriebs-LS GR  | 800'000   |
| Hypothekarzins SG              | 10'000           | Nettoverkaufsgewinn KAL TG          | 700'000   |
| Hypothekarzins GR              | 7'000            |                                     |           |
| Hypothekarzins TG              | 15'000           |                                     |           |
| Abschreibung KAL SG            | 0                |                                     |           |
| Abschreibung Betriebs-LS GR    | 0                |                                     |           |
| Abschreibung KAL Thurgau       | 0                |                                     |           |
| Steuern (ohne Liegenschaften)  | 150'000          |                                     |           |
| <b>Reingewinn</b>              | <b>1'900'000</b> |                                     |           |

# STEUERAUSSSCHEIDUNG GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

» Steuerauscheidung – Teil 1:

|  | Total     | St. Gallen<br>SG | Graubünden<br>GR | Thurgau<br>TG |
|--|-----------|------------------|------------------|---------------|
| Steuerbarer Reingewinn                             | 1'900'000 |                  |                  |               |
| KAL im Sitzkanton SG:<br>nur Wertzuwachs           | 100'000   | 100'000          |                  |               |
| Betriebsliegenschaft GR:<br>nur Wertzuwachs ←      | 500'000   |                  | 500'000          |               |
| KAL Thurgau:<br>Wertzuwachs und Buch-<br>gewinn, ← | 700'000   |                  |                  | 700'000       |
| Miete KAL TG                                       | 60'000    |                  |                  | 60'000        |
| Unterhalt KAL TG                                   | (8'000)   |                  |                  | (8'000)       |
| Schuldzinsen proport.<br>(5% von 100'000)          | (5'000)   |                  |                  | (5'000)       |

# STEUERAUSSSCHEIDUNG GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

» Steuerauscheidung – Teil 2:

|   | Total     | St. Gallen<br>SG | Graubünden<br>GR | Thurgau<br>TG |
|---|-----------|------------------|------------------|---------------|
| Betriebsgewinn<br>(für quotenmässige<br>Ausscheidung) | 553'000   |                  |                  |               |
| Präzipium 20%   | 110'600   | 110'600          |                  |               |
| Verteilung nach Quoten;<br>80% / 20%                  | 442'400   | 353'920          | 88'480           |               |
| Steuerbarer<br>Reingewinn                             | 1'900'000 | 564'520          | 588'480          | 747'000       |

# OPTIMIERUNGSMÖGLICHKEITEN UND HINWEISE

- » Im Auge behalten, dass Wertzuwachsgewinn immer am Liegenschaftsort besteuert wird bzw. unterschiedliche Behandlung der wiedereingebrachten Abschreibungen beachten
- » Verlustverrechnungen: Auch ein Spezialsteuerdomizil muss ein Anteil am Verlust übernehmen, wenn ansonsten nicht verrechenbar
- » Verlustverrechnung bei reinen Immobiliengesellschaften:
  - » Im ersten Schritt innerhalb vom Kanton
  - » wenn dort nicht verrechenbar, Sitzkanton
  - » wenn das Ergebnis im Sitzkanton nicht ausreicht, Weiterbelastung an Spezialsteuerdomizile

# FRAGEN | DISKUSSION



## **MANUEL EGLI**

*dipl. Steuerexperte*

*Partner OPES AG*

+41 41 289 64 20  
[manuel.egli@opes.ch](mailto:manuel.egli@opes.ch)

