



zsis) powered by I S I S)



Steuern bei Immobilieninvestitionen: Vergleich Privatvermögen vs. Immobiliengesellschaft

Grundstücke

QUICK READ Der Beitrag vergleicht die Steuerfolgen zweier Investitionsformen: dem direkten Halten einer Liegenschaft im Privatvermögen und dem indirekten Besitz über eine Immobiliengesellschaft. Er zeigt auf, wie unterschiedlich die Besteuerung insbesondere in den Phasen Halten und Verkauf ausfällt und wie stark Standort, Struktur und persönliche Verhältnisse die effektive Nettorendite beeinflussen.

Beim Halten im Privatvermögen wirken sich insbesondere die progressiven Einkommenssteuersätze, die Abzugsfähigkeit von Unterhaltskosten und der Schuldzinsenabzug aus. Mit dem Systemwechsel entfällt voraussichtlich ab 2028 der Eigenmietwert, gleichzeitig werden Abzüge stark eingeschränkt – vor allem für selbstgenutzte Liegenschaften.

Immobiliengesellschaften unterliegen der in der Regel proportionalen Gewinnsteuer und können zusätzliche Aufwendungen wie geschäftsmässig begründete Abschreibungen, Rückstellungen und Schuldzinsen steuerlich geltend machen. Ausschüttungen führen grundsätzlich zu einer wirtschaftlichen Doppelbesteuerung auf Stufe Gesellschaft und auf Stufe Aktionär. Gleichzeitig verfügt die Gesellschaft über einen erheblichen Gestaltungsspielraum zwischen Thesaurierung und Ausschüttung der Gewinne, wodurch Zeitpunkt und Umfang der Besteuerung auf Ebene des Aktionärs beeinflusst werden können.

Beim Verkauf ergeben sich je nach Investitionsstruktur markante Unterschiede. Privatpersonen unterliegen der Grundstückgewinnsteuer auf Kantons- und/oder Gemeindeebene, während sie auf Bundesebene einen steuerfreien Kapitalgewinn realisieren. Je nach kantonalem System (dualistisch oder monistisch) wird der Grundstückgewinn bei Immobiliengesellschaften entweder der Grundstückgewinnsteuer oder – in Übereinstimmung mit der direkten Bundessteuer – der ordentlichen Gewinnsteuer unterworfen. Auch die Veräusserung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften kann eine wirtschaftliche Handänderung darstellen und somit die Grundstückgewinnsteuerpflicht auslösen.

Der Beitrag macht deutlich, dass keine Struktur pauschal vorteilhaft ist. Entscheidend sind die tatsächlichen Umstände; eine sorgfältige Analyse im Einzelfall ist unerlässlich, um die steuerlich optimale Investitionsform zu bestimmen.



Lisa AIROLDI

M.A. HSG, dipl. Steuerexpertin
Inhaberin | LCA Tax Consulting SA
lisa.airoldi@lca-tax.ch



QUICK READ 33**HAUPTTEIL** 34

| | |
|-------------------------------|----|
| 1. Einleitung | 34 |
| 2. Erwerb von Liegenschaften | 35 |
| 3. Halten von Liegenschaften | 35 |
| 4. Verkauf von Liegenschaften | 43 |
| 5. Fazit | 48 |

1. Einleitung

Immobilien stellen in der Schweiz eine bedeutende Anlagekategorie dar. Für private Investoren stellt sich regelmässig die Frage, ob Liegenschaften direkt im Privatvermögen oder indirekt über eine Immobiliengesellschaft gehalten werden sollen. Die Steuerfolgen dieser beiden Investitionsformen können erheblich variieren, sodass neben Lage, Objektmerkmalen und Finanzierung auch die gewählte Struktur die tatsächliche Nettorendite massgeblich beeinflusst.

Der vorliegende Beitrag beleuchtet die steuerlichen Konsequenzen dieser beiden Varianten mit Fokus auf die Phasen Halten und Verkauf. Im Zentrum steht der Vergleich zwischen dem direkten Besitz einer Kapitalanlageliegenschaft im Privatvermögen einer natürlichen Person und dem indirekten Besitz über eine Immobiliengesellschaft, d.h. eine Gesellschaft, deren Zweck und tatsächliche Tätigkeit im Erwerb, in der Verwaltung, Vermietung und im Wiederverkauf von Grundstücken liegen.⁰¹

Ziel ist es, die wesentlichen Unterschiede in der laufenden Besteuerung und bei der Realisation von Grundstücksgewinnen aufzuzeigen und damit die steuerlichen Vor- und Nachteile beider Investitionsformen gegenüberzustellen. Der Beitrag soll Investoren eine Grundlage bieten, um zu erkennen, welche Gestaltungsoptionen bestehen und unter welchen Voraussetzungen sich der Einsatz einer Immobiliengesellschaft gegenüber dem direkten Besitz aus steuerlicher Sicht als vorteilhaft erweisen kann.

Im Vordergrund steht das nationale Steuerrecht, insbesondere die direkte Bundessteuer, die Einkommens- bzw. Gewinnsteuer sowie die Grundstückgewinnsteuer. Internationale Steuerfragen, nachfolgeplanerische Überlegungen und weitere mit Immobilieninvestitionen zusammenhängende Aspekte sind nicht Gegenstand dieses Beitrags.

⁰¹ Hunziker Silvia/Seiler Moritz in: Zweifel Martin/Beusch Michael (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG), 4. Aufl., Basel 2022, Art. 12 N 55 (zit. Hunziker/Seiler, in: Zweifel/Beusch, Komm. StHG); Zweifel Martin/Hunziker Silvia/Margraf Olivier/Oesterhelt Stefan, Schweizerisches Grundstückgewinnsteuerrecht, Zürich, 2021, § 6 N. 75 (zit. Zweifel/Hunziker/Margraf/Oesterhelt, 2021).



2. Erwerb von Liegenschaften

- 5 Der Erwerb von Grundstücken löst in den meisten Kantonen verschiedene Abgaben aus. Im Vordergrund stehen die Handänderungssteuer sowie Notariats- und Grundbuchgebühren.
- 6 Gegenstand der Handänderungssteuer ist die Übertragung von im Kanton gelegenen Grundstücken. Die kantonalen Vorschriften definieren jedoch das Steuerobjekt nicht einheitlich. In gewissen Kantonen wird ausschliesslich der zivilrechtliche Eigentumsübergang besteuert, während in anderen auch wirtschaftliche Handänderungen, die steuerlich einer Veräusserung gleichgestellt sind (vgl. Absatz 4.3), der Handänderungssteuer unterliegen.
- 7 Die Handänderungssteuer wird von den Kantonen (und/oder den Gemeinden) erhoben und beträgt in der Regel 1% bis 3.3% des Kaufpreises des Grundstücks. Je nach Umständen und kantonalen Regelungen bildet nicht der Kaufpreis, sondern der Verkehrswert oder der amtliche Wert die Bemessungsgrundlage. Üblicherweise wird die Handänderungssteuer vom Erwerber getragen.
- 8 Eine besondere steuerliche Bedeutung hat die Akquisition von Immobilien durch Kapitalgesellschaften mittels Überführung der betreffenden Grundstücke aus dem Privatvermögen des Aktionärs. Wird eine Liegenschaft aus dem Privatvermögen in eine AG oder GmbH eingebracht, wird die Grundstückgewinnsteuer ausgelöst, sofern und soweit der Einbringungswert höher ist als die Anlagekosten. In Kantonen mit dem dualistischen System (vgl. Absatz 4.2) ist die Überführung aus dem Privatvermögen in das Geschäftsvermögen aus steuersystematischen Gründen einer Veräusserung gleichgestellt und die Grundstückgewinnsteuer auf dem Wertzuwachs ist geschuldet (Art. 12 Abs. 2 Bst. b StHG). Aufgrund des fehlenden Systemwechsels besteht im monistischen System keine Notwendigkeit, den Wertzuwachs im Zeitpunkt der Überführung zu besteuern (Art. 12 Abs. 4 Bst. b StHG).⁰² Verschiedene Kantone lassen jedoch die Überführung der Liegenschaften zu den Anlagekosten nicht zu und verlangen eine Übertragung mindestens zum Steuerwert oder zum Verkehrswert.⁰³

Zur Beurteilung, ob eine Immobiliengesellschaft vor- 9 teilhaft sein kann, ist zunächst zu klären, ob sich die Liegenschaft bereits im Privatvermögen des Investors (natürliche Person) befindet oder erst erworben werden soll. Befindet sich die Liegenschaft bereits im Privatvermögen, muss sie in die Gesellschaft überführt werden. Diese Überführung kann mit erheblichen Kosten verbunden sein, welche die möglichen steuerlichen Vorteile einer Immobiliengesellschaft in den Phasen des Haltens und Verkaufs von Grundstücken deutlich schmälern würden.

3. Halten von Liegenschaften

3.1 Liegenschaft im Privatvermögen

3.1.1 Nach dem geltenden System

Der Eigentümer von Liegenschaften im Privatver- 10 mögen unterliegt der Einkommenssteuer auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene für das erzielte Einkommen aus unbeweglichem Vermögen. Dazu zählen insbesondere der Eigenmietwert bei selbstgenutzten Liegenschaften sowie die Mieteinnahmen bei vermieteten Objekten (Art. 21 DBG; Art. 7 Abs. 1 StHG).

Im Gegenzug können die Unterhaltskosten, die Kos- 11 ten für die Instandstellung neu erworbener Liegenschaften, die Versicherungsprämien sowie die Kosten der Verwaltung durch Dritte vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden (Art. 32 Abs. 2 DBG; Art. 9 Abs. 3 StHG). Bei vorwiegend privat genutzten Liegenschaften besteht grundsätzlich ein Wahlrecht zwischen einem Pauschalabzug in Prozent des Eigenmietwerts bzw. der Mieterträge und dem Abzug der tatsächlichen Aufwendungen. Für die Zwecke der direkten Bundessteuer werden zudem gewisse Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, den abzugsfähigen Unterhaltskosten gleichgestellt. Die Kantone können einen entsprechenden

⁰² Zweifel/Hunziker/Margraf/Oesterhelt, 2021, § 6 N 169 ff.

⁰³ Balaban Branko/Metzger Markus, Die Überführung von Liegenschaften in eine Kapitalgesellschaft – steuerrechtliche Überlegungen, in: zsis – Zeitschrift für Schweizerisches und Internationales Steuerrecht, Monatsflash Nr. 1/2013, Ziff. 2.1.



Abzug ebenfalls vorsehen (Art.32 Abs.2 und 3 DBG; Art.9 Abs.3 StHG).

- 12 Weiter kann der steuerpflichtige Eigentümer private Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus beweglichem und unbeweglichem Vermögen sowie weitere CHF 50'000 abziehen (Art.33 Abs.1 Bst.a DBG; Art.9 Abs.2 Bst.a StHG).
- 13 Das Einkommen aus unbeweglichem Vermögen wird zusammen mit dem übrigen Einkommen unter Anwendung der progressiven Steuersätze besteuert. Je nach Belegenheitsort und Höhe des steuerbaren Einkommens kann die Steuerbelastung erheblich sein: Die maximalen Einkommenssteuersätze liegen derzeit – je nach Kanton, in dem sich die Liegenschaft befindet – zwischen rund 20 % und 45 %.
- 14 Grundstücke stellen zudem steuerbare Vermögens-elemente dar und deren Steuerwert ist in die Bemessungsgrundlage für die Vermögenssteuer einzubeziehen. Die progressiven Vermögenssteuersätze betragen aktuell je nach Belegenheitskanton der Liegenschaft maximal zwischen etwa 0.1% und 0.9 %. Zur Bestimmung des Steuerwerts von Liegenschaften stützen sich die meisten Kantone auf den Verkehrswert, den Ertragswert oder eine Kombination beider.
- 15 In gewissen Kantonen ist zudem eine kantonale und/oder kommunale Liegenschaftssteuer geschuldet.

3.1.2 Nach dem Systemwechsel

- 16 Am 28.September 2025 wurde die Einführung einer speziellen kantonalen Liegenschaftssteuer auf Zweitliegenschaften von Volk und Ständen angenommen. Damit ist ein grundlegender Systemwechsel bei der Besteuerung von Liegenschaften im Privatvermögen verbunden.
- 17 Die Besteuerung des Eigenmietwerts wird sowohl für Erst- als auch für Zweitliegenschaften abgeschafft (Art.21 Abs.1 Bst.b und Abs.2 DBG aufgehoben; Art.7 Abs.1 nStHG). Gleichzeitig fallen verschiedene bisherige Steuerabzüge für selbstgenutztes Wohneigentum weg. So sind künftig Unterhaltskosten nicht

mehr abzugsfähig. Investitionen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen können nur noch auf Kantons- und Gemeindeebene begrenzt bis spätestens zum Jahr 2050 als Abzug geltend gemacht werden, sofern der betroffene Kanton diese Möglichkeit vorsieht. Bei der direkten Bundessteuer entfällt dieser Abzug (Art.32 nDBG; Art.9 Abs.3 i.V.m. 78 h nStHG). Bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften im Privatvermögen bleiben diese Abzüge hingegen weiterhin zulässig (Art.32a nDBG; Art.9a nStHG).

Der Systemwechsel führt zudem zu einer deutlichen 18
Einschränkung des Schuldzinsenabzugs.

Steuerpflichtige können künftig nur noch private 19
Schuldzinsen im Verhältnis zum Anteil der in der Schweiz bzw. im Kanton gelegenen und vermieteten oder verpachteten Liegenschaften am gesamten Bruttovermögen abziehen. Personen ohne steuerbare Miet- oder Pachterträge können grundsätzlich keinen Schuldzinsenabzug mehr geltend machen. Für Personen, die erstmals eine dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft in der Schweiz erwerben, ist jedoch ein Ersterwerbberabzug für Schuldzinsen vorgesehen (Art.33 Abs.1 Bst.a und Art.33a nDBG; Art.9 Abs.2 Bst.a und Art.9b nStHG).

Das Inkrafttreten dieses Systemwechsels ist frühestens 20
für Anfang 2028 erwartet.

3.2 Liegenschaft im Geschäftsvermögen einer juristischen Person

3.2.1 Besteuerung der Immobiliengesellschaft

Wird eine Liegenschaft nicht von einer natürlichen, 21
sondern von einer juristischen Person – typischerweise einer Immobiliengesellschaft in der Form einer AG oder GmbH – gehalten, unterliegen die Nettoliegenschaftserträge der Gewinnsteuer auf Ebene der Gesellschaft.

Die Gewinnsteuersätze sind in der Regel proportional 22
und variieren je nach Kanton und Gemeinde erheblich. Der effektive Gewinnsteuersatz liegt derzeit zwischen rund 11% und 22%, abhängig vom Belegenheitskanton der Liegenschaft.



- 23** Die steuerbaren Liegenschaftserträge ergeben sich grundsätzlich aus der handelsrechtlichen Jahresrechnung (Massgeblichkeit der Handelsbilanz). Allfällige der Erfolgsrechnung nicht gutgeschriebene Erträge gehören ebenfalls zum steuerbaren Reingewinn (Art. 58 Abs. 1 Bst. c DBG; Art. 24 Abs. 1 Bst. b StHG). Dies ist beispielsweise der Fall, wenn eine Immobiliengesellschaft eine Liegenschaft an den Aktionär (oder eine ihm nahestehende Person) vermietet und dabei keinen marktüblichen Mietzins verlangt. Liegt der Mietzins unter der Marktmiete oder entfällt er ganz, wird die Differenz als geldwerte Leistung dem steuerbaren Gewinn hinzugerechnet. Für den Aktionär (natürliche Person) gilt diese Differenz als Ertrag aus Beteiligungsrechten, der der Einkommenssteuer unterliegt – allenfalls unter Anwendung der Teilbesteuerung bei Beteiligungsrechten von mindestens 10%. Auf dieser geldwerten Leistung ist zudem die Verrechnungssteuer von 35% geschuldet. Sofern die Voraussetzungen erfüllt sind, kann der Anteilsinhaber die Rückerstattung beantragen.
- 24** Der steuerbare Reingewinn umfasst auch den geschäftsmässig nicht begründeten Aufwand (Art. 58 Abs. 1 Bst. b DBG; Art. 24 Abs. 1 Bst. a StHG).
- 25** Als steuermindernde Tatsachen können insbesondere folgende geschäftsmässig begründete Aufwendungen (Art. 59 ff. DBG; Art. 25 StHG) geltend gemacht werden:
- Abschreibungen: Liegenschaften im Anlagevermögen juristischer Personen können in der Regel steuerwirksam abgeschrieben werden (Art. 62 DBG). Die steuerlich zulässigen Abschreibungen richten sich nach dem ESTV Merkblatt A/1995 – Abschreibungen auf dem Anlagevermögen geschäftlicher Betriebe. Die Maximalsätze bei Abschreibungen auf dem Buchwert der Gebäude allein (degressive Abschreibung) betragen 2% für Wohnhäuser, 4% für Geschäftshäuser, 6% für Gebäude des Gastwirtschaftsgewerbes und der Hotellerie und 8% für Fabrikgebäude, Lagergebäude und gewerbliche Bauten. Bei Abschreibungen auf Gebäude und Land zusammen sind tiefere Abschreibungen zulässig, wobei die Abschreibung nur bis auf den Wert des Landes möglich ist. Die Kantone können besondere Abschreibungsverfahren vorsehen.
 - Unterhaltskosten: Bei Immobiliengesellschaften sind nur geschäftsmässig begründete, effektiv angefallene Unterhaltskosten abzugsfähig. Ein Pauschalabzug – wie bei Liegenschaften im Privatvermögen – ist ausgeschlossen. Wertvermehrnde Aufwendungen sind zu aktivieren und können anschliessend im Rahmen der zugelassenen Sätze abgeschrieben werden.
 - Rückstellungen für zukünftige Grossinvestitionen: Die Bildung solcher Rückstellungen wird in den meisten Kantonen zugelassen.
 - Schuldzinsen: Schuldzinsen gelten grundsätzlich als geschäftsmässig begründeter Aufwand und sind daher steuerlich abzugsfähig. Dies gilt insbesondere für Fremdkapital, das von unabhängigen Dritten (z.B. Banken) aufgenommen wird. Anders verhält es sich bei Darlehen vom Aktionär oder von anderen nahestehenden Personen. Hier müssen die Zinsen dem Drittvergleich standhalten. Die von der ESTV jährlich publizierten Höchstzinssätze sowie die schweizerischen «Thin Capitalisation Rules» sind einzuhalten. Zurzeit betragen die ESTV-Höchstzinssätze 1.25% für Wohnbau bzw. 1.75% für Industrie und Gewerbe bis zu einer Belehnung von zwei Drittel des Verkehrswertes der Liegenschaft sowie 2.00% (Wohnbau) bzw. 2.50% (Industrie und Gewerbe) bis zu einer Belehnung von 70% (Bauland, Villen, Eigentumswohnungen, Ferienhäuser und Fabrikliegenschaften) bzw. 80% (übrige Liegenschaften). Zinsen, die über diesen Höchstsätzen liegen, gelten als nicht geschäftsmässig begründet, sofern die steuerpflichtige Gesellschaft nicht nachweisen kann, dass sie marktkonform sind. Übermässige Schuldzinsen werden als geldwerte Leistung behandelt, bei der Gewinnsteuer aufgerechnet und unterliegen zusätzlich der Verrechnungssteuer. Für den Anteilsinhaber ergeben sich daraus Einkommenssteuerfolgen (bei natürlichen Personen) bzw. Gewinnsteuerfolgen (bei juristischen Personen).
 - Steuern: Die geschuldeten Gewinn- und Kapitalsteuern, aber auch Liegenschafts-⁰⁴ und Grund-

⁰⁴ Kocher Martin, in: Zweifel Martin/Beusch Michael/Oesterhelt Stefan (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Immobiliensteuern, 1. Aufl., Basel 2021, § 28 N 320 (zit. Kocher, in: Zweifel/Beusch/Oesterhelt, Komm. Immobiliensteuern).



stückgewinnsteuern⁰⁵, stellen geschäftsmässig begründeten Aufwand dar und sind somit vom steuerbaren Gewinn abzugsfähig

- 26 Kapitalgesellschaften können zudem Verluste verrechnen. Vom Reingewinn der Steuerperiode dürfen Verluste aus den sieben vorangegangenen Geschäftsjahren abgezogen werden, soweit sie bisher steuerlich nicht berücksichtigt werden konnten (Art.67 Abs.1 DBG; Art.25 Abs.2 StHG). Geplant ist eine Verlängerung der Verlustverrechnungsdauer von sieben auf zehn Jahre.⁰⁶
- 27 Neben der Gewinnsteuer unterliegen Kapitalgesellschaften der Kapitalsteuer auf dem steuerbaren Eigenkapital (Art.29 StHG). Die Kapitalsteuersätze sind proportional und betragen je nach Kanton zwischen 0.001% und 0.5%.
- 28 In einigen Kantonen wird zudem eine kantonale und/oder kommunale Liegenschaftssteuer erhoben. Ferner sehen gewisse Kantone eine Minimalsteuer auf Grundeigentum vor, die geschuldet ist, wenn dieser Betrag die Steuern auf Gewinn und Kapital übersteigt.

3.2.2 Besteuerung des Aktionärs

- 29 Hält der Aktionär seine Beteiligung an der Immobiliengesellschaft im Privatvermögen, erfolgt die Besteuerung auf Ebene des Einkommens und des Vermögens.
- 30 Dividenden und andere geldwerte Vorteile aus der Beteiligung an der Immobiliengesellschaft unterliegen der Einkommenssteuer als Ertrag aus beweglichem Vermögen (Art.20 Abs.1 Bst.c DBG und Art.7 Abs.1 StHG). Da die Gewinne bereits auf Stufe der Gesellschaft mit der Gewinnsteuer erfasst wurden, entsteht eine wirtschaftliche Doppelbesteuerung. Diese wird durch die Teilbesteuerung gemäss Art.20 Abs.1bis DBG und Art.7 Abs.1 StHG gemildert: Bei qualifizierten Beteiligungen (mindestens 10%) werden Dividenden auf Bundesebene zu 70% und in den Kantonen zu 50% bis 70% besteuert.
- 31 Wird eine Liegenschaft indirekt über eine Immobiliengesellschaft statt direkt im Privatvermögen gehalten, profitiert der Aktionär von einer gewissen steuerli-

chen Flexibilität. Gewinne können innerhalb der Gesellschaft thesauriert und beispielsweise für neue Investitionen oder künftige Projekte verwendet werden, ohne dass auf Stufe des Aktionärs Einkommenssteuer anfällt. Durch den Gestaltungsspielraum bei der Dividendenausschüttung kann die Gesellschaft zudem den Zeitpunkt und das Ausmass der Einkommensbesteuerung des Aktionärs steuern.

Ausschüttungen unterliegen der Einkommenssteuer im Wohnsitzkanton des Aktionärs. Für die Bestimmung des anwendbaren Steuersatzes sind somit die Einkommenssteuersätze am Wohnsitz des Aktionärs massgebend, nicht jene am Belegenheitsort der Liegenschaft. Gleiches gilt für die Vermögenssteuer, welche auf dem Verkehrswert der Beteiligung an der Immobiliengesellschaft erhoben wird (Art.13 ff. StHG).

3.3 Zusammenfassung

→ Siehe TABELLE 1, Seite 39

3.4 Belastungsvergleich

Anhand zweier Beispiele soll die unterschiedliche Steuerbelastung sowie der gesamthafte Nettomittelzufluss in den beiden Szenarien – Halten der Liegenschaft im Privatvermögen und Halten der Liegenschaft über eine Immobiliengesellschaft – auf Stufe der Privatperson bzw. des Aktionärs und auf Stufe der Gesellschaft verglichen werden.

3.4.1 Beispiel 1 – Eigenheim

Die Privatperson bzw. der Alleinaktionär bewohnt ein Einfamilienhaus in Zug bzw. in Lugano und besitzt keine weiteren selbstgenutzten oder vermieteten Liegenschaften. Der Eigenmietwert bzw. die Marktmiete beträgt CHF 60'000. Die Finanzierung erfolgte durch Eigenmittel und eine Hypothek von CHF 1 Million mit einem Zinssatz von 2.00% p.a. Die effektiven Unterhaltskosten belaufen sich jährlich auf CHF 8'000. Das satzbestimmende Einkommen der Privatperson bzw. des Alleinaktionärs beträgt CHF 300'000.

⁰⁵ Brülisauer Peter/Guler Silvan, in: Zweifel Martin/Beusch Michael (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG), 4. Aufl., Basel 2022, Art.59 N 40 (zit. Brülisauer/Guler, in: Zweifel/Beusch, Komm. DBG).

⁰⁶ Botschaft vom 27. November 2024 zum Bundesgesetz über die Erstreckung der Verlustverrechnung, BBl 2024 3116 (zit. Botschaft Verlustverrechnung).



3.3 Zusammenfassung

33 TABELLE 1

| | LIEGENSCHAFT IM PRIVATVERMÖGEN | LIEGENSCHAFT IM GESCHÄFTSVERMÖGEN EINER JURISTISCHEN PERSON |
|--|--|--|
| Steuerbare Einkünfte | <ul style="list-style-type: none"> Eigenmietwert (bis mindestens 2027) Mieteinnahmen | <ul style="list-style-type: none"> Mieteinnahmen Bei Vermietung an Aktionär oder andere nahestehende Personen: Marktmiete |
| Unterhaltskosten | <ul style="list-style-type: none"> Wahlrecht: → Effektive Unterhaltskosten, oder → Pauschalabzug in Prozent der Mieteinnahmen Frühestens ab 2028: Abzug nur noch für vermietete Liegenschaften möglich | <ul style="list-style-type: none"> Effektive Unterhaltskosten abzugsfähig, sofern geschäftsmässig begründeter Aufwand Kein Pauschalabzug möglich |
| Wertvermehrende Aufwendungen | <ul style="list-style-type: none"> Nicht abzugsfähig | <ul style="list-style-type: none"> In der Regel zu aktivieren und anschliessend abschreibungsfähig |
| Abschreibungen | <ul style="list-style-type: none"> Nicht möglich | <ul style="list-style-type: none"> Abzugsfähig sofern geschäftsmässig begründet und gemäss ESTV-Tabelle |
| Rückstellungen | <ul style="list-style-type: none"> Nicht möglich | <ul style="list-style-type: none"> Abzugsfähig sofern geschäftsmässig begründet |
| Schuldzinsen | <ul style="list-style-type: none"> Begrenzt abzugsfähig (Vermögensertrag zzgl. CHF 50'000) Frühestens ab 2028: sehr beschränkter Abzug oder, je nach Umständen, kein Abzug | <ul style="list-style-type: none"> Bei Darlehen von unabhängigen Dritten: in der Regel vollumfänglich abzugsfähig Bei Darlehen von nahestehenden Personen: nur marktkonforme Zinssätze abzugsfähig |
| Steuern | <ul style="list-style-type: none"> Nicht abzugsfähig | <ul style="list-style-type: none"> Abzugsfähig |
| Verlustvorträge | <ul style="list-style-type: none"> Keine Verlustverrechnung möglich | <ul style="list-style-type: none"> Verrechnung mit künftigen Gewinnen (7 Jahre; Erstreckung auf 10 Jahre erwartet) |
| Wirtschaftliche Doppelbesteuerung | <ul style="list-style-type: none"> n/a | <ul style="list-style-type: none"> Gewinnbesteuerung auf Stufe Gesellschaft Besteuerung der Ausschüttungen auf Stufe Aktionär (Einkommenssteuer mit allenfalls Teilbesteuerung) |
| Flexible Ausschüttungsmöglichkeiten | <ul style="list-style-type: none"> n/a | <ul style="list-style-type: none"> Gestaltungsspielraum zwischen Ausschüttung und Thesaurierung |
| Vermögenssteuer auf Stufe Privatperson | <ul style="list-style-type: none"> Bemessungsgrundlage: Vermögenssteuerwert der Liegenschaft | <ul style="list-style-type: none"> Bemessungsgrundlage: Verkehrswert der Beteiligung |
| Steuersätze | <ul style="list-style-type: none"> Einkommens- und Vermögenssteuer: progressive Steuersätze | <ul style="list-style-type: none"> Gesellschaft – Gewinn- und Kapitalsteuer: proportionale Steuersätze Aktionär (natürliche Person) – Einkommens- und Vermögenssteuer: progressive Steuersätze |
| Steuerhoheit | <ul style="list-style-type: none"> Belegenheitskanton der Liegenschaft | <ul style="list-style-type: none"> Gesellschaft: Belegenheitskanton der Liegenschaft Aktionär: Ansässigkeitskanton |



3.4.11 Variante Zug

36 TABELLE 2

| PRIVATVERMÖGEN | | | IMMOBILIENGESELLSCHAFT | |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------|---|---------------------------|
| | vor Systemwechsel | nach Systemwechsel | | vor/nach Systemwechsel |
| Eigenmietwert | 60'000 | 0 | Marktmiete | 60'000 |
| Unterhalt (pauschal) | -12'000 | 0 | Unterhalt (effektiv) | -8'000 |
| Schuldzinsen | -20'000 | 0 | Schuldzinsen | -20'000 |
| Steuerbares Einkommen | 28'000 | 0 | Gewinn vor Steuern | 32'000 |
| Einkommenssteuer 18.7% | -5'236 | 0 | Gewinnsteuer Effektiver Steuersatz (ETR) 11.8% | -3'776 |
| Einkommen nach Steuern | 22'764 | 0 | Gewinn nach Steuern | 28'224 |
| | | | Dividende | 28'224 |
| | | | Einkommenssteuer Teilbesteuerung 11.1% | -3'133 |
| | | | Einkommen nach Steuern | 25'091 |
| Total Nettomittelabfluss | -33'236 | -28'000 | Total Nettomittelabfluss | -34'909 |
| Differenz | 1'673 | 6'909 | | |

3.4.12 Variante Lugano

37 TABELLE 3

| PRIVATVERMÖGEN | | | IMMOBILIENGESELLSCHAFT | |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------|---|---------------------------|
| | vor Systemwechsel | nach Systemwechsel | | vor/nach Systemwechsel |
| Eigenmietwert | 60'000 | 0 | Marktmiete | 60'000 |
| Unterhalt (pauschal) | -12'000 | 0 | Unterhalt (effektiv) | -8'000 |
| Schuldzinsen | -20'000 | 0 | Schuldzinsen | -20'000 |
| Steuerbares Einkommen | 28'000 | 0 | Gewinn vor Steuern | 32'000 |
| Einkommenssteuer 29.7% | -8'316 | 0 | Gewinnsteuer Effektiver Steuersatz (ETR) 15.6% | -4'992 |
| Einkommen nach Steuern | 19'684 | 0 | Gewinn nach Steuern | 27'008 |
| | | | Dividende | 27'008 |
| | | | Einkommenssteuer Teilbesteuerung 20.8% | -5'618 |
| | | | Einkommen nach Steuern | 21'390 |
| Total Nettomittelabfluss | -36'316 | -28'000 | Total Nettomittelabfluss | -38'610 |
| Differenz | 2'294 | 10'610 | | |



3.4.1.3 Beurteilung

- 38** Das Halten eines selbstbewohnten Eigenheims über eine Immobiliengesellschaft bringt dem Aktionär in der Regel keine steuerlichen Vorteile und erweist sich im vorliegenden Beispiel sogar als nachteilig.
- 39** Da der Aktionär der Gesellschaft eine marktkonforme Miete entrichten muss – sowohl vor als auch nach der Abschaffung des Eigenmietwerts – und aufgrund der (wenn auch gemilderten) wirtschaftlichen Doppelbesteuerung fällt die gesamte Steuerbelastung normalerweise höher aus als beim direkten Halten im Privatvermögen.
- 40** Zudem liegt der Eigenmietwert üblicherweise unter der Marktmiete, was das direkte Halten des Eigenheims im Privatvermögen zusätzlich begünstigt. Hinzu kommen die Struktur- und Verwaltungskosten der Immobiliengesellschaft (im Beispiel nicht berücksichtigt), welche den gesamten Nettomittelabfluss weiter erhöhen.
- 41** Im vorliegenden Beispiel – insbesondere nach dem Systemwechsel (voraussichtlich ab 2028) – überwiegen aus steuerlicher Sicht die Nachteile der indirekten Eigentumsstruktur deutlich. Das direkte Halten des Eigenheims im Privatvermögen bleibt in den meisten Fällen die zweckmässigste Variante, da praktisch keine steuerlichen Optimierungsmöglichkeiten beim Halten eines Eigenheims über eine Immobiliengesellschaft bestehen.

3.4.2 Beispiel 2 – Renditeliegenschaft

- 42** Der Erwerb eines Mehrfamilienhauses zum Preis von CHF 15 Millionen wurde mit eigenen Mitteln und einer Hypothek von CHF 10 Millionen zu einem Zinssatz von 2.00 % p.a. finanziert. Die Liegenschaft erzielt eine Rendite von 3.00 %. Die effektiven Unterhaltskosten betragen jährlich CHF 54'000. Abschreibungen erfolgen linear auf dem Anschaffungswert (0.75 % p.a.). Für die Privatperson bzw. den Alleinaktionär kommen die maximalen Steuersätze zur Anwendung.

3.4.2.1 Variante Privatperson und Immobiliengesellschaft in Zug, Mehrfamilienhaus in Zug

- 43** → **Siehe TABELLE 4, Seite 42**

3.4.2.2 Variante Privatperson und Immobiliengesellschaft in Lugano, Mehrfamilienhaus in Lugano

→ **Siehe TABELLE 5, Seite 42**

44

3.4.2.3 Beurteilung

In diesem Beispiel erweist sich das Halten einer Renditeliegenschaft über eine Immobiliengesellschaft als steuerlich vorteilhafter. Der gesamte Nettomittelzufluss auf Stufe Gesellschaft und Aktionär liegt höher als bei einer natürlichen Person, die die Liegenschaft im Privatvermögen hält.

45

Während im Privatvermögen der Pauschalabzug für Unterhaltskosten auch dann beansprucht werden kann, wenn die effektiven Kosten tiefer liegen, kann die Immobiliengesellschaft den steuerbaren Gewinn durch Abschreibungen sowie durch die Bildung von Rückstellungen für Grossrenovationen deutlich reduzieren – ohne Liquiditätsabfluss. Dadurch sinkt die Gewinnsteuerbelastung auf Gesellschaftsstufe markant.

46

Der Unterschied im gesamten Nettomittelzufluss zwischen der Variante Privatvermögen und der Variante Immobiliengesellschaft verstärkt sich in Kantonen mit hoher Steuerbelastung. Der Vorteil der Immobiliengesellschaft wird zusätzlich grösser, wenn sich die Liegenschaft in einem Kanton mit hohen Steuersätzen befindet, der Aktionär jedoch in einem steuergünstigen Wohnsitzkanton ansässig ist, da Ausschüttungen am Wohnsitz des Aktionärs besteuert werden.

47

Ein weiterer Vorteil der Immobiliengesellschaft liegt in der steuerlichen Planbarkeit: Die Gesellschaft kann den Zeitpunkt und das Ausmass der Ausschüttungen steuern und damit die Einkommensbesteuerung des Aktionärs gezielt beeinflussen.

48

Der Vergleich der beiden Halteformen zeigt, dass die steuerliche Behandlung von Immobilien im Privatvermögen und im Geschäftsvermögen einer Immobiliengesellschaft grundlegend unterschiedlich ist. Während bei der direkten Haltung im Privatvermögen die Besteuerung stark von der persönlichen Situation des Eigentümers und den progressiven Steuersätzen abhängt, bietet die Immobiliengesellschaft einen neutraleren und planbareren Rahmen mit proportionalen Gewinnsteuersätzen.

49



3.4.2.1 Variante Privatperson und Immobiliengesellschaft in Zug, Mehrfamilienhaus in Zug

43 TABELLE 4

| PRIVATVERMÖGEN | | IMMOBILIENGESELLSCHAFT | |
|---------------------------------|----------------|--|----------------|
| Mietertrag | 450'000 | Mietertrag | 450'000 |
| Unterhalt (pauschal) | -90'000 | Unterhalt (effektiv) | -54'000 |
| Schuldzinsen | -200'000 | Schuldzinsen | -200'000 |
| | | Abschreibung | -112'500 |
| Steuerbares Einkommen | 160'000 | Gewinn vor Steuern | 83'500 |
| Einkommenssteuer | 22.2% -35'520 | Gewinnsteuer | |
| | | Effektiver Steuersatz (ETR) | 11.8% -9'853 |
| Einkommen nach Steuern | 124'480 | Gewinn nach Steuern | 73'647 |
| | | Nettomittelzufluss ImmoAG | 186'147 |
| | | Dividende | 73'647 |
| | | Einkommenssteuer | |
| | | Teilbesteuerung | 13.4% -9'869 |
| | | Einkommen nach Steuern | 63'778 |
| | | Nettomittelzufluss ImmoAG nach Dividende | 112'500 |
| | | Nettomittelzufluss PV | 63'778 |
| Total Nettomittelabfluss | 160'480 | Total Nettomittelabfluss | 176'278 |
| | | Differenz | 15'798 |

3.4.2.2 Variante Privatperson und Immobiliengesellschaft in Lugano, Mehrfamilienhaus in Lugano

44 TABELLE 5

| PRIVATVERMÖGEN | | IMMOBILIENGESELLSCHAFT | |
|---------------------------------|----------------|--|----------------|
| Mietertrag | 450'000 | Mietertrag | 450'000 |
| Unterhalt (pauschal) | -90'000 | Unterhalt (effektiv) | -54'000 |
| Schuldzinsen | -200'000 | Schuldzinsen | -200'000 |
| | | Abschreibung | -112'500 |
| Steuerbares Einkommen | 160'000 | Gewinn vor Steuern | 83'500 |
| Einkommenssteuer | 37.2% -59'520 | Gewinnsteuer | |
| | | Effektiver Steuersatz (ETR) | 15.6% -13'026 |
| Einkommen nach Steuern | 100'480 | Gewinn nach Steuern | 70'474 |
| | | Nettomittelzufluss ImmoAG | 182'974 |
| | | Dividende | 70'474 |
| | | Einkommenssteuer | |
| | | Teilbesteuerung | 26.0% -18'323 |
| | | Einkommen nach Steuern | 52'151 |
| | | Nettomittelzufluss ImmoAG nach Dividende | 112'500 |
| | | Nettomittelzufluss PV | 52'151 |
| Total Nettomittelabfluss | 136'480 | Total Nettomittelabfluss | 164'651 |
| | | Differenz | 28'171 |



50 Im vorliegenden Beispiel wurden jedoch weder die Vermögens- und Kapitalsteuer noch die Struktur- und Verwaltungskosten der Immobiliengesellschaft berücksichtigt, die ebenfalls eine wichtige Rolle für die Gesamtbelastung spielen können.

4. Verkauf von Liegenschaften

4.1 Verkauf von Liegenschaften im Privatvermögen

51 Grundstücksgewinne, die durch die Veräusserung einer im Privatvermögen gehaltenen Liegenschaft erzielt werden, unterliegen der kantonalen Grundstücksgewinnsteuer (Art. 12 Abs. 1 StHG). Dabei handelt es sich um eine Sondersteuer, welche als Objektsteuer die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Veräusserers nicht berücksichtigt. Diese Sondersteuer wird in sämtlichen Kantonen auf Kantons- und/oder Gemeindeebene erhoben. Die Steuerhoheit liegt beim Belegenheitskanton (oder -gemeinde) der Liegenschaft. Bei der direkten Bundessteuer sind hingegen Grundstücksgewinne des Privatvermögens steuerfrei (Art. 16 Abs. 3 DBG).

52 Steuersubjekt ist die Person, die beim Verkauf der Liegenschaft einen steuerbaren Grundstücksgewinn nach Art. 12 StHG erzielt. In der Regel handelt es sich dabei um den im Grundbuch eingetragenen zivilrechtlichen Eigentümer, sofern er im betreffenden Kanton subjektiv steuerpflichtig ist. Da eine wirtschaftliche Handänderung steuerlich einer Veräusserung gleichgestellt ist, gelten auch jene Personen als Veräusserer, die über ein Grundstück tatsächlich verfügen können und diese Verfügungsmacht entgeltlich auf eine andere Person übertragen (vgl. Absatz 4.3).⁰⁷

53 Als Steuerobjekt gilt grundsätzlich (i) die Veräusserung (ii) eines Grundstücks des Privatvermögens soweit (iii) ein Grundstücksgewinn erzielt wird, d.h. wenn der Erlös die Anlagekosten übersteigt.

54 Der steuerliche Begriff des Grundstücks richtet sich nach der zivilrechtlichen Definition. Gemäss Art. 655 ZGB umfasst er Liegenschaften, Miteigentumsanteile an Grundstücken, im Grundbuch eingetragene selbständige und dauernde Rechte sowie Bergwerke.

55 Eine Veräusserung liegt vor, wenn das zivilrechtliche Eigentum von einer Person auf eine andere übergeht («zivilrechtliche Handänderung»). Gemäss Art. 12 Abs. 2 StHG werden fünf weitere Tatbestände einer Veräusserung gleichgestellt. Diese lösen ebenfalls die Grundstücksgewinnsteuer aus, auch wenn kein zivilrechtlicher Eigentumsübergang stattfindet. Dazu zählen insbesondere die wirtschaftliche Handänderung (Bst. a; vgl. Absatz 4.3), die fakultative Besteuerung der Übertragung von Minderheitsbeteiligungen an Immobiliengesellschaften (Bst. d) sowie die Privateinlage im dualistischen System (Bst. b).

56 Die Bemessungsgrundlage bildet der Grundstücksgewinn, der sich aus der Differenz zwischen dem Veräusserungserlös und den Anlagekosten ergibt. Zum Erlös gehören neben dem Kaufpreis alle weiteren Leistungen, welche der Veräusserer im Gegenzug für den Verkauf des Grundstücks realisiert. Die Anlagekosten bestehen in der Regel aus dem Erwerbspreis und den wertvermehrenden Aufwendungen.

57 Der Erwerbspreis umfasst sämtliche Gegenleistungen, die bei der letzten steuerlich relevanten Veräusserung für den Erwerb des Grundstücks entrichtet wurden. Liegt der Erwerb lange zurück, lässt sich der damalige Kaufpreis oft nicht mehr ermitteln. In solchen Fällen kann das kantonale Recht vorsehen, dass anstelle des effektiven Kaufpreises ein Ersatzwert herangezogen wird. Dieser entspricht in der Regel dem Verkehrs- oder Steuerwert, den das Grundstück zu einem bestimmten Zeitpunkt aufwies.⁰⁸

58 Zu den wertvermehrenden Aufwendungen zählen jene Kosten, die eine qualitative Verbesserung und damit eine nachhaltige Wertsteigerung des Grundstücks bewirken. Nicht abzugsfähig im Rahmen der Grundstücksgewinnsteuer sind hingegen werterhaltende Ausgaben sowie Investitionen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, sofern diese bereits bei der Einkommenssteuer zum Abzug zugelassen sind. Vom Bruttogewinn können anschliessend die Gewinnungskosten abgezogen werden, insbesondere

⁰⁷ Hunziker/Seiler, in: Zweifel/Beusch, Komm. StHG, Art. 12 N 29, 47 ff.

⁰⁸ Hunziker/Seiler, in: Zweifel/Beusch, Komm. StHG, Art. 12 N 80.



re Handänderungskosten, übliche Maklerprovisionen und Vermittlungsgebühren.

59 Nach Art. 12 Abs. 3 StHG bestehen verschiedene Steueraufschubstatbestände. Einer davon ist die Ersatzbeschaffung von selbstbewohntem Wohneigentum. Veräussert eine steuerpflichtige Person eine dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft und erwirbt sie innert angemessener Frist eine gleichgenutzte Ersatzliegenschaft in der Schweiz, wird die Besteuerung des Grundstückgewinns aufgeschoben (Art. 12 Abs. 3 Bst. e StHG). Die stillen Reserven werden auf das Ersatzobjekt übertragen. Der Aufschub gilt nur im Umfang der Reinvestition; der nicht reinvestierte Teil des Veräusserungserlöses wird besteuert. Bei unentgeltlichen Übertragungen wie Erbgang, Erbvorbezug oder Schenkung erfolgt ebenfalls ein Steueraufschub (Art. 12 Abs. 3 Bst. a StHG). Die Grundstückgewinnsteuer wird in diesen Fällen erst beim nächsten steuerpflichtigen Vorgang erhoben.

60 Die Steuersätze variieren erheblich zwischen den Kantonen: Sie können entweder progressiv⁰⁹ nach der Höhe des Gewinns ausgestaltet sein oder proportional¹⁰, mit einem degressiven Steuersatz in Abhängigkeit von der Besitzesdauer. Zur Bekämpfung der Grundstücksspekulation sind die Kantone verpflichtet, kurzfristig realisierte Grundstückgewinne stärker zu besteuern (Art. 12 Abs. 5 StHG). Die Steuersätze der Grundstückgewinnsteuer reichen – je nach Kanton, Gewinnhöhe und Besitzesdauer – von wenigen Prozenten bis rund 60%.

61 Privatpersonen, die häufig Liegenschaften kaufen und verkaufen, laufen zudem die Gefahr, als gewerbmässige Liegenschaftenhändler qualifiziert zu werden. In diesem Fall würden die Liegenschaften zum Geschäftsvermögen gehören und die Gewinne wären zusätzlich zur Besteuerung in den Kantonen (entweder der Einkommenssteuer im dualistischen System oder der Grundstückgewinnsteuer im monistischen System) der direkten Bundessteuer sowie den Sozialversicherungsbeiträgen als selbständig Erwerbende unterworfen. Die vorliegenden Ausführungen beziehen sich ausschliesslich auf die Besteuerung von Grundstückgewinnen im Privatvermögen. Auf das

Risiko einer Einstufung als gewerbmässiger Liegenschaftenhändler wird hier nicht näher eingegangen.

4.2 Verkauf von Liegenschaften im Geschäftsvermögen einer juristischen Person

Gewinne aus der Veräusserung von Liegenschaften im Geschäftsvermögen juristischer Personen unterliegen sowohl auf Bundes- als auch auf Kantons- und Gemeindeebene der Besteuerung. Je nach Belegenheitskanton kann die steuerliche Behandlung sehr unterschiedlich resultieren.

Auf Bundesebene unterliegt die gesamte Differenz zwischen dem Veräusserungserlös und dem Buchwert bzw. Gewinnsteuerwert (Buchgewinn) der direkten Bundessteuer (Art. 58 Abs. 1 Bst. a und c DBG).

Die Kantone wenden bei der Besteuerung von Grundstückgewinnen aus dem Geschäftsvermögen eines der folgenden Systeme an:

Dualistisches System¹¹ (Art. 12 Abs. 1 StHG): Die Differenz zwischen Veräusserungserlös und Buchwert bzw. Gewinnsteuerwert (Buchgewinn) wird – in Übereinstimmung mit der direkten Bundessteuer – mit der ordentlichen Gewinnsteuer erfasst.

Monistisches System¹² (Art. 12 Abs. 4 StHG):

- Die Differenz zwischen Erlös und Anlagekosten (Wertzuwachsgegninn) wird ausschliesslich mit der Grundstückgewinnsteuer besteuert.
- Die wiedereingebrachten Abschreibungen, d.h. die Differenz zwischen den Anlagekosten und dem tieferen Buchwert bzw. Gewinnsteuerwert, unterliegen der ordentlichen Gewinnsteuer.

Während die Steuersätze der Grundstückgewinnsteuer je nach Kanton, Gewinnhöhe und Besitzesdauer bis

⁰⁹ Kantone AI, BE, BL, GL, GR, JU, LU, NE, SG, SH, SO, SZ, VS, ZG und ZH.

¹⁰ Kantone AG, AR, BS, FR, GE, OW, NW, TG, TI, UR und VD.

¹¹ Kantone AG, AI, AR, FR, GL, GR, LU, NE, OW, SG, SH, SO, TG, VD, VS, ZG und GE mit Anrechnung der Grundstückgewinnsteuer.

¹² Kantone BE, BL, BS, JU, NW, SZ, TI, UR und ZH; Kanton GE mit Anrechnungsmethode.



rund 60 % betragen, kommen für die Gewinnsteuer auf Kantons- und Gemeindeebene sowie für die direkte Bundessteuer die ordentlichen Steuersätze zur Anwendung.

4.3 Verkauf der im Privatvermögen gehaltenen Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft

4.3.1 Einleitung

- 68 Auf Bundesebene erzielt der Veräusserer von Beteiligungsrechten an einer Immobiliengesellschaft grundsätzlich einen nach Art.16 Abs.3 DBG steuerfreien privaten Kapitalgewinn.¹³
- 69 Auf Kantons- und/oder Gemeindeebene kann die Übertragung solcher Beteiligungsrechte jedoch die Grundstückgewinnsteuer auslösen. In den meisten Kantonen ist dies der Fall, wenn eine Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft veräussert wird («wirtschaftliche Handänderung»; Art.12 Abs.2 Bst. a StHG). Wirtschaftlich betrachtet geht mit der Veräusserung einer Mehrheitsbeteiligung die Verfügungsmacht über das Vermögen der Immobiliengesellschaft auf den Erwerber über. Als Mehrheitsbeteiligung gilt grundsätzlich eine Stimmrechtsbeteiligung von über 50 %. Eine wirtschaftliche Handänderung liegt auch vor, wenn mehrere Minderheitsaktionäre ihre Aktien gemeinsam an denselben Erwerber übertragen oder wenn ein Mehrheitsaktionär seine Beteiligung zeitlich gestaffelt veräussert, um dem Käufer eine Mehrheitsbeteiligung zu verschaffen.¹⁴
- 70 Die Kantone können zudem vorsehen, dass auch die Übertragung von Minderheitsbeteiligungen an Immobiliengesellschaften aus dem Privatvermögen der Grundstückgewinnsteuer unterliegt (Art.12 Abs.2 Bst.d StHG). Diese Besteuerungsmöglichkeit ist fakultativ und nur wenige Kantone haben davon Gebrauch gemacht.¹⁵
- 71 Befinden sich der Sitz der Gesellschaft und/oder der Wohnsitz des veräussernden Aktionärs ausserhalb des Belegenheitskantons der Liegenschaften, ist für die Besteuerung der Grundstückgewinne jener Kanton zuständig, in dem die Grundstücke der Gesellschaft liegen. Steuerpflichtig bleibt der Veräusserer der Beteiligungsrechte.

Der für die Grundstückgewinnsteuer massgebende Veräusserungserlös ergibt sich in der Regel aus dem Verkaufspreis der Aktien, zuzüglich des Fremdkapitals und abzüglich der nicht liegenschaftlichen Aktiven der Immobiliengesellschaft. Wird eine Mehrheitsbeteiligung von weniger als 100 % veräussert, sind die Bilanzpositionen anteilmässig nach der übertragenen Quote zu berücksichtigen. Für die Ermittlung des steuerbaren Grundstückgewinns sind von diesem Betrag die effektiven oder hergeleiteten Anlagekosten der Liegenschaften abzuziehen.¹⁶

4.3.2 Beispiel

Der Alleinaktionär der ImmoAG verkauft 60 % seiner Beteiligung zum Preis von CHF 4.5 Mio. an eine Drittperson. Im Zeitpunkt der Übertragung der Mehrheitsbeteiligung weist die Bilanz der ImmoAG folgende Positionen auf:

TABELLE 6

| AKTIVEN | | PASSIVEN | |
|-----------------|-------------------|--------------|-------------------|
| Flüssige Mittel | 500'000 | Hypotheken | 8'000'000 |
| Liegenschaft | 10'000'000 | Eigenkapital | 2'500'000 |
| Total | 10'500'000 | Total | 10'500'000 |

Der für die Grundstückgewinnsteuer massgebende Veräusserungserlös beträgt CHF 9.0 Mio., d.h.:

- Verkaufspreis 60 % Beteiligung (CHF 4.5 Mio.)
- + 60 % Fremdkapital (CHF 4.8 Mio.)
- ./ 60 % nicht-liegenschaftlichen Aktiven (CHF 0.3 Mio.)

In Kantonen mit dem dualistischen System ist die Immobiliengesellschaft berechtigt, die mit der Grundstückgewinnsteuer erfassten Wertzuwachsgerinne in ihrer Steuerbilanz – ausschliesslich für die Gewinnsteuer auf Kantons- und Gemeindeebene – steuerneutral aufzuwerten. Dadurch wird bei einem späteren Verkauf der Liegenschaft (zivilrechtliche Veräusse-

¹³ Vorbehaltlich der Tatbestände der Transponierung oder der indirekten Teilliquidation sowie der Qualifikation als gewerbmässiger Liegenschaftenhändler.

¹⁴ Zweifel/Hunziker/Margraf/Oesterheld, 2021, § 6 Nr. 84 ff.

¹⁵ Hunziker/Seiler, in: Zweifel/Beusch, Komm. StHG, Art. 12 N 63.

¹⁶ Zweifel/Hunziker/Margraf/Oesterheld, 2021, § 10 Nr. 204 ff.



rung) sichergestellt, dass nur der seit der wirtschaftlichen Handänderung entstandene Wertzuwachsge-
winn besteuert wird.

- 77 Im monistischen System wird eine Doppelbesteuerung desselben Wertzuwachsge-
winn dadurch ver-
mieden, dass bei der Grundstückgewinnermittlung im
Falle einer späteren zivilrechtlichen Veräusserung auf
die letzte mit Grundstückgewinnsteuer erfasste wirt-
schaftliche Handänderung abgestellt wird.¹⁷

4.4 Zusammenfassung

- 78 → Siehe TABELLE 7, Seite 47

4.5 Belastungsvergleich

4.5.1 Beispiel 3 – Dualistisches System

- 79 Der Erwerb eines Mehrfamilienhauses (Renditelie-
genschaft) in Fribourg erfolgte zum Preis von CHF 5
Millionen.

4.5.1.1 Variante 3a

- 80 Eigentümer ist eine natürliche Person, welche die
Liegenschaft aus ihrem Privatvermögen nach zwei
Jahren zum Preis von CHF 7 Millionen verkauft.

4.5.1.2 Variante 3b

- 81 Eigentümerin ist eine Immobiliengesellschaft mit
Sitz in Fribourg, ebenso wie ihr Alleinaktionär. Zwei
Jahre nach dem Erwerb veräussert die Gesellschaft
die Liegenschaft zum Preis von CHF 7 Millionen. Es
wurden keine Abschreibungen vorgenommen, sodass
der Buchwert im Zeitpunkt der Veräusserung den
Anlagekosten entspricht. Der von der Immobilienge-
sellschaft erzielte Reingewinn wird vollständig aus-
geschüttet. Bei der Einkommensbesteuerung des Al-
leinaktionärs kommen die maximalen Steuersätze zur
Anwendung.

4.5.1.3 Belastungsvergleich

- 82 → Siehe TABELLE 8, Seite 47

4.5.1.4 Beurteilung

- 83 In Kantonen mit einem dualistischen System kann
der Verkauf von Immobilien über eine Immobilienge-
sellschaft bei kurzer Haltedauer steuerlich vorteilhaft

sein. Grund dafür ist, dass Grundstückgewinne im
Geschäftsvermögen juristischer Personen in diesen
Kantonen nicht der Grundstückgewinnsteuer, son-
dern der – insbesondere bei kurzfristig realisierten
Gewinnen meist tieferen – ordentlichen Gewinnsteuer
unterliegen.

Im vorliegenden Beispiel erweist sich die Veräusse-
rung durch die Immobiliengesellschaft als steuerlich
günstiger, auch unter Berücksichtigung der zusätz-
lichen Einkommensbesteuerung auf Stufe des Aktio-
närs (wirtschaftliche Doppelbesteuerung).

Liegt hingegen keine Absicht zu einer kurzfristigen
Veräusserung vor, kann es steuerlich vorteilhafter
sein, die Liegenschaft im Privatvermögen zu halten.
In Kantonen mit einem dualistischen System sind die
Steuersätze der Grundstückgewinnsteuer bei längerer
Besitzesdauer oft deutlich tiefer als die ordentli-
chen Gewinnsteuersätze.

Eine sorgfältige Analyse der konkreten Verhältnisse
und der jeweiligen Steuerfolgen im Einzelfall ist un-
erlässlich. Das Ergebnis eines Steuerbelastungsver-
gleichs zwischen verschiedenen Investitionsformen
kann – insbesondere je nach Belegenheitsort, Halte-
dauer, Höhe des erwarteten Grundstückgewinns, Ver-
wendung des Verkaufserlöses, Steuersätzen sowie
den während der Besitzesdauer erzielten und besteu-
erten Einnahmen – erheblich variieren.

Im vorliegenden Beispiel wurden weder die Ver-
mögens- bzw. Kapitalsteuer noch die Struktur- und
Verwaltungskosten der Immobiliengesellschaft be-
rücksichtigt, die das Ergebnis zusätzlich beeinflussen
könnten.

4.5.2 Beispiel 4 – Immobiliengesellschaft

4.5.2.1 Variante 4a

Der Erwerb eines Mehrfamilienhauses (Renditelie-
genschaft) in Lugano erfolgt zum Preis von CHF 13 Mil-
lionen. Eigentümerin ist eine Immobiliengesellschaft
mit Sitz in Lugano, ebenso wie ihr Alleinaktionär (natür-
lich)

¹⁷ Zweifel/Hunziker/Margraf/Oesterheld, 2021, § 10 Nr. 218 ff.



4.4 Zusammenfassung

78 TABELLE 7

| | Auf Kantons- und/oder Gemeindeebene | Auf Bundesebene |
|---|---|---|
| Liegenschaft im Privatvermögen | <ul style="list-style-type: none"> Grundstückgewinnsteuer auf der Differenz zwischen Erlös und Anlagekosten (Wertzuwachsgegn) | <ul style="list-style-type: none"> Steuerfrei |
| Liegenschaft im Geschäftsvermögen einer juristischen Person Monistisches System | <ul style="list-style-type: none"> Gewinnsteuer auf der Differenz zwischen Anlagekosten und Buchwert (wiedereingebrachte Abschreibungen) Grundstückgewinnsteuer auf der Differenz zwischen Erlös und Anlagekosten (Wertzuwachsgegn) | <ul style="list-style-type: none"> Direkte Bundessteuer auf die Differenz zwischen Erlös und Buchwert (Buchgegn) |
| Liegenschaft im Geschäftsvermögen einer juristischen Person Dualistisches System | <ul style="list-style-type: none"> Gewinnsteuer auf der Differenz zwischen Erlös und Buchwert (Buchgegn) | <ul style="list-style-type: none"> Direkte Bundessteuer auf der Differenz zwischen Erlös und Buchwert (Buchgegn) |

4.5.1.3 Belastungsvergleich

82 TABELLE 8

| Variante 3a – VERKAUF MFH PRIVATVERMÖGEN | | | Variante 3b – VERKAUF MFH IMMO AG & AUSSCHÜTTUNG | | |
|--|-------|------------|--|-------|------------------|
| Verkaufserlös MFH | | 7'000'000 | Verkaufserlös MFH | | 7'000'000 |
| Anlagekosten | | -5'000'000 | Buchwert | | -5'000'000 |
| Grundstückgegn | | 2'000'000 | Buchgegn | | 2'000'000 |
| Grundstückgegnsteuer | 46.5% | -930'000 | Gewinnsteuer | | |
| | | | <i>Effektiver Steuersatz (ETR)</i> | 13.9% | -278'000 |
| Gewinn nach Steuern | | 1'070'000 | Gewinn nach Steuern | | 1'722'000 |
| | | | Dividende | | 1'722'000 |
| | | | Einkommenssteuer | | |
| | | | <i>Teilbesteuerung</i> | 24.7% | -425'334 |
| | | | Einkommen nach Steuern | | 1'296'666 |
| Nettomittelzufluss | | 1'070'000 | Total Nettomittelzufluss | | 1'296'666 |
| | | | <i>Differenz</i> | | 226'666 |



liche Person). Fünf Jahre nach dem Erwerb wird die Liegenschaft zum Preis von CHF 15 Millionen veräussert.

89 Im Zeitpunkt der Veräusserung verfügt die Immobiliengesellschaft über flüssige Mittel von CHF 1 Million, der Buchwert der Liegenschaft beträgt CHF 12 Millionen, und das Fremdkapital (Hypothek) beläuft sich auf CHF 10 Millionen. Die während der Besitzesdauer erzielten Gewinne wurden vollständig ausgeschüttet (keine thesaurierten Gewinne).

90 Der durch den Grundstückverkauf erzielte Reingewinn wird ausgeschüttet. Bei der Einkommensbesteuerung der Alleinaktionär kommen die maximalen Steuersätze zur Anwendung.

4.5.2.2 Variante 4b

91 Wie Variante 4a, jedoch erfolgt anstelle des Liegenschaftsverkaufs samt Ausschüttung die Veräusserung der 100%igen Beteiligung durch den Aktionär. Die latenten Steuern der Immobiliengesellschaft werden beim Verkaufspreis der Beteiligung vollständig berücksichtigt.

4.5.2.3 Belastungsvergleich

92 → Siehe TABELLE 9, Seite 49

4.5.2.4 Beurteilung

93 Im vorliegenden Beispiel erweist sich der Verkauf der 100%igen Beteiligung an der Immobiliengesellschaft als deutlich steuerlich vorteilhafter als der direkte Verkauf der Liegenschaft durch die Gesellschaft mit anschliessender Ausschüttung des Reingewinns. Der Grund liegt darin, dass beim Verkauf der Beteiligung grundsätzlich nur die Grundstückgewinnsteuer auf kantonaler Ebene anfällt, während auf Bundesebene der Veräusserer einen steuerfreien Kapitalgewinn erzielt.¹⁸ Zudem werden die latenten Gewinnsteuern auf den Erwerber der Beteiligungsrechte übertragen.

94 Im Kaufpreis wird üblicherweise ein Abschlag für die übernommenen latenten Steuern berücksichtigt. Dennoch bleibt für den Verkäufer die Variante der Beteiligungsveräusserung im vorliegenden Beispiel vorteilhafter, da keine wirtschaftliche Doppelbesteuerung auf Stufe der Gesellschaft und des Aktionärs erfolgt.

Wie bereits in den vorherigen Beispielen betont, ist auch hier eine einzelfallbezogene Analyse der steuerlichen Folgen beider Varianten unerlässlich. Je nach konkreten Umständen können die Ergebnisse erheblich voneinander abweichen.

5. Fazit

Die steuerliche Behandlung von Immobilien unterscheidet sich je nach gewählter Investitionsform erheblich. Ob eine Liegenschaft direkt im Privatvermögen oder indirekt über eine Immobiliengesellschaft gehalten wird, führt zu deutlich unterschiedlichen Steuerbelastungen.

Eine allgemein überlegene Lösung existiert nicht. Massgebend ist vielmehr eine einzelfallbezogene Beurteilung: Die optimale Investitionsstruktur hängt von den konkreten individuellen Verhältnissen ab. Daher sollte bereits beim Erwerb einer Liegenschaft geprüft werden, welche steuerlichen Konsequenzen das Halten und ein späterer Verkauf nach sich ziehen könnten, um die langfristig geeignete Struktur zu wählen. Nur eine frühzeitige und ganzheitliche Planung ermöglicht eine sachgerechte steuerliche Einordnung und vermeidet spätere Belastungsnachteile.

¹⁸ Vorbehaltlich des Tatbestands der indirekten Teilliquidation sowie der Qualifikation als gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler.



4.5.2.3 Belastungsvergleich

92 TABELLE 9

| Variante 4a – VERKAUF MFH & AUSSCHÜTTUNG | | | Variante 4b – VERKAUF 100 % BETEILIGUNG ImmoAG | | |
|---|--------------|------------------|--|--------------|------------------|
| Verkaufserlös MFH | | 15'000'000 | Verkaufserlös MFH | | 15'000'000 |
| Anlagekosten | | -13'000'000 | Flüssige Mittel | | 1'000'000 |
| Wertzuzwachsgeuinn | | 2'000'000 | Fremdkapital | | -10'000'000 |
| Grundstückgeuinnsteuer | 26.0% | -520'000 | Verkaufspreis Beteiligung Brutto | | 6'000'000 |
| Kantons- und Gemeindesteuern | | | Latente Steuern | | |
| Wiedereingebrachte Abschreibungen | | 1'000'000 | | | |
| Grundstückgeuinnsteuer | | -520'000 | Kantons- und Gemeindesteuern | | |
| Kantons- und Gemeindesteuern (ETR) | 2.6% | -26'000 | Wiedereingebrachte Abschreibungen | | 1'000'000 |
| Direkte Bundessteuer | | -192'000 | Kantons- und Gemeindesteuern (ETR) | 7.0% | -70'000 |
| Steuerbarer Geuinn (Kanton) | | 262'000 | Direkte Bundessteuer | | -231'000 |
| | | | Steuerbarer Geuinn (Kanton) | | 699'000 |
| Direkte Bundessteuer | | | Direkte Bundessteuer | | |
| Buchgeuinn | | 3'000'000 | Buchgeuinn | | 3'000'000 |
| Grundstückgeuinnsteuer | | -520'000 | Kantons- und Gemeindesteuern | | -70'000 |
| Kantons- und Gemeindesteuern | | -26'000 | Direkte Bundessteuer (ETR) | 7.7% | -231'000 |
| Direkte Bundessteuer (ETR) | 6.4% | -192'000 | Steuerbarer Geuinn (DBSt) | | 2'699'000 |
| Steuerbarer Geuinn (DBSt) | | 2'262'000 | | | |
| | | | Latente Steuern | | -301'000 |
| Geuinn nach Steuern | | 2'262'000 | Verkaufspreis Beteiligung Netto | | 5'699'000 |
| Dividende | | 2'262'000 | Verkaufserlös MFH | | 15'000'000 |
| Einkommenssteuer | | | Anlagekosten | | -13'000'000 |
| <i>Teilbesteuerung</i> | | | Wertzuzwachsgeuinn | | 2'000'000 |
| | 26.0% | -588'120 | Grundstückgeuinnsteuer | 26.0% | -520'000 |
| Einkommen nach Steuern | | 1'673'880 | Investiertes Eigenkapital | | -3'000'000 |
| | | | Total Nettomittelzufluss | | 2'179'000 |
| Total Nettomittelzufluss | | 1'673'880 | <i>Differenz</i> | | <i>505'120</i> |

