

Checkliste:

Liegenschaft im Privatvermögen versus Einbringen in eine Immobiliengesellschaft

(Basis: Steuergesetz Kanton Solothurn. Alle Angaben ohne Gewähr und ohne bindende Wirkung auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität)

1. Liegenschaft im Privatvermögen

	<u>Vorteil</u>	<u>Nachteil</u>
▪ Ein Verkaufsgewinn unterliegt der gesonderten Grundstückgewinnsteuer (keine Kumulation mit dem übrigen Einkommen)	✓	
▪ Es kann ein Besitzesdauerabzug geltend gemacht werden	✓	
▪ Die Gestaltung erbrechtlicher Lösungen ist meist einfacher	✓	
▪ Es können keine Abschreibungen vorgenommen werden		✓
▪ Der Nettoüberschuss der Liegenschaftsrechnung wird voll dem steuerbaren Einkommen zugerechnet (Progression und Steuerlast bei <u>einer</u> Person)		✓
▪ Der Steuerwert der Liegenschaft unterliegt der Vermögenssteuer		✓
▪ Auch ohne Unterhaltskosten wird steuerlich ein Pauschalabzug gewährt	✓	
▪ Der Kauf einer Liegenschaft löst die Handänderungssteuer aus (ev. kant. Ausnahme bei dauernd selbstbewohnter Liegenschaft)		✓
▪ Die Liegenschaft ist dort steuerbar, wo sie liegt. Entsprechend können grosse Steuerunterschiede aufgrund unterschiedlicher Steuersätze entstehen	✓	✓
▪ Ist die Liegenschaft dem <u>Geschäftsvermögen</u> einer natürlichen Person zuzuordnen, gelten folgende Ergänzungen: <ul style="list-style-type: none"> - Abschreibungen sind möglich - Zusätzlich unterliegen die Nettoerträge der AHV - AHV auf dem Verkaufsgewinn 	✓	✓

2. Liegenschaft in Immobiliengesellschaft

	<u>Vorteil</u>	<u>Nachteil</u>
▪ Die Liegenschaft kann abgeschrieben werden (unter Beachtung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, BGr, 2. April 2012, 2C_107/2011 sowie der kantonalen Praxis) (Anmerkung: Abschreibungen stellen oftmals nur ein zeitliches Hinausschieben von Steuern dar)	✓	
▪ Das private steuerbare Einkommen und der steuerbare Ertrag werden auf zwei Steuersubjekte aufgeteilt (Progressionsbruch und Steuerlast bei <u>zwei</u> Personen)	✓	
▪ Doppelbesteuerung (Gewinnsteuer in AG/GmbH, Einkommenssteuer auf Dividendenausschüttung) <u>aber</u> Milderung Doppelbesteuerung (Kanton Solothurn um 40% auf Ausschüttung)		✓

	<u>Vorteil</u>	<u>Nachteil</u>
▪ Kapitalsteuer in AG/GmbH; Vermögenssteuer beim Beteiligungsrechtshaber		✓
▪ Ein Verkaufsgewinn löst auf der Differenz Verkaufspreis/Verkehrswert zum Buchwert einen steuerbaren Ertrag aus		✓
▪ Keine gesonderte Besteuerung		✓
▪ Kein Besitzesdauerabzug		✓
▪ Es sind nur die effektiven Unterhaltskosten abziehbar (kein Pauschalabzug)		✓
▪ In der Regel tieferer Unternehmensgewinn-Steuersatz	✓	
▪ Eine (Rück-) Überführung in das Privatvermögen löst ebenfalls die Besteuerung aus (auch bei den Erben)		✓
▪ Der Verkauf eines Mehrheitspaketes der privat gehaltenen Aktien einer Immobiliengesellschaft ist nicht steuerfreier privater Kapitalgewinn, sondern unterliegt der Grundstückgewinnsteuer und der Handänderungssteuer (sogenannte "wirtschaftliche Handänderung")		✓
▪ Der Kauf einer Liegenschaft löst die Handänderungssteuer aus		✓
▪ Bessere Planbarkeit der erwirtschafteten Gewinne, in dem diese vorerst in der Gesellschaft zurückbehalten werden können, um die Ausschüttung auf einen idealen Zeitpunkt zu verschieben	✓	
▪ Für den Aufbau eines Immobilienportefeuilles infolge besserer Planbarkeit und verminderter Steuerzahllast ist die Kapitalgesellschaft besser geeignet	✓	
▪ Die Liegenschaft ist dort steuerbar, wo sie liegt. Entsprechend können grosse Steuerunterschiede aufgrund unterschiedlicher Steuersätze entstehen	✓	✓
▪ Frage der mehrwertsteuerlichen Behandlung, wenn die Liegenschaft für betriebliche Zwecke genutzt wird	✓	✓

Praxisempfehlungen:

- a) Privates Wohneigentum gehört ins Privatvermögen
- b) Selbständigerwerbende mit Nutzung einer Liegenschaft für geschäftliche Zwecke (z.B. Werkstatt, Lager, Büro etc.) ist zu prüfen, ob der Erwerb über eine Kapitalgesellschaft nicht günstiger wäre
- c) Für regelmässige Käufe und Verkäufe von Liegenschaften oder für den Aufbau eines grösseren Immobilienportefeuilles ist grundsätzlich eine Kapitalgesellschaft vorteilhafter (Einzelobjekte von Kapitalanlageliegenschaften jedoch eher privat halten)
- d) Je höher die Mieteinnahmen und je höhere die Steuerbelastung auf dem übrigen Einkommen, je höher der Steuervorteil zugunsten der Immobiliengesellschaft
- e) Eine **langfristige, klare Strategie** ist Voraussetzung (z.B. "Steuerplanung", "Pensionskasse", "Steuerung", "Immobilienportefeuille", "Vererbung" etc. oder Kombinationen daraus)

3. Spezielles zur Überführung einer Liegenschaft und Gründung einer Immobiliengesellschaft

	<u>Vorteil</u>	<u>Nachteil</u>
▪ Die Überführung einer privaten Liegenschaft in den Geschäftsbereich unterliegt in Kantonen mit dualistischem System (u.a. Kanton Solothurn) der Grundstückgewinnsteuer.		✓
▪ Das Einbringen der Liegenschaft kann je nach Wert eine Emissionsabgabe auslösen		✓
▪ Das Einbringen der Liegenschaft kann eine Handänderungssteuer von 2,2% des Verkehrswertes auslösen (kantonal unterschiedlich, hier bezogen auf Kanton Solothurn, siehe aber nächster Punkt)	✓	✓
▪ Überträgt ein Allein- oder Mehrheitsaktionär ein Grundstück auf die von ihm beherrschte Immobiliengesellschaft, wird im Kanton Solothurn keine Handänderungssteuer erhoben.	✓	
▪ Wird ein Aktionärsdarlehen (Fremdkapital) begründet, so ist ein marktgerechter Zins zu entrichten		✓
▪ Erbrechtliche Lösungen sind eventuell schwieriger zu gestalten, (wobei eine Aufteilung der Liegenschaft(en) über den Aktienbesitz einfacher möglich ist, als wenn die Liegenschaft selber aufteilt werden müsste)	✓	✓
▪ Bei umfangreichen Immobilienportefeuille im Privatvermögen ist die mögliche Qualifikation als Geschäftsvermögen zu beachten (auch bei Übertragung in eigene Immobiliengesellschaft)		✓
▪ Prüfung MWST-Optierung bei Investitionen und/oder Aufwendungen, wenn die Liegenschaft nicht ausschliesslich für private Zwecke genutzt wird	✓	
▪ Empfehlung: Steuerruling mit der zuständigen Steuerverwaltung	✓	

4. Besteht ein Handlungsbedarf?

Wenn einige der nachfolgenden Fragen mit Ja beantwortet werden können, dürfte eine Immobilien-AG zu prüfen sein:

	<u>Ja</u>	<u>Nein</u>
▪ Besteht eine hohe Einkommenssteuerbelastung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▪ Ist die Steuerbelastung am Wohnsitz günstiger als am Ort der Liegenschaft?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▪ Sollen die Liegenschaften länger als 10 Jahre behaltet werden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▪ Sollen weitere Liegenschaften erworben werden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▪ Ist die Liegenschaft mehrheitlich gewerblich genutzt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▪ Besteht die Gefahr, dass die Liegenschaft an Wert verliert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▪ Wie sieht die erbrechtlichen Planung aus?		