

## IHR TREUHANDPARTNER



www.ba-treuhand.ch

Zugerstrasse 51  
CH-6330 Cham 1  
Tel. 041 784 10 10

Franz Fregger  
Treuhandler mit eidg. Fachausweis

Gilbert Greif  
eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer

Martin Bürgisser  
eidg. dipl. Treuhandexperte



## FOKUS

# LIEGENSCHAFTEN DIREKT ODER VIA IMMOBILIENGESELLSCHAFT HALTEN?

**Der kantonale Steuerwettbewerb hat in den vergangenen Jahren Voraussetzungen geschaffen, die das Halten von Liegenschaften über eine Immobiliengesellschaft steuerlich und in Bezug auf Abgaben der Sozialversicherungen unter Umständen attraktiv machen.**

### Steuerplanung durch Prüfung der Halteform einer Liegenschaft

Die Praxis zeigt, dass für viele Anleger Immobilien weiterhin als sicherer Hafen in turbulenten Zeiten gelten. Liegenschaften werden für unterschiedliche Zwecke eingesetzt, wie zum Beispiel als Familienwohnung, als Kapitalanlage, Geschäftsliegenschaft oder gar in einer Mischform. Je nach Nutzungsart wie auch bei Nutzungsänderungen können erhebliche Steuerrisiken drohen. Als Alternative zum Direktbesitz bietet sich die Gründung einer Immobiliengesellschaft in der Form einer AG bzw. GmbH an.

### Direktbesitz: Qualifikation der Liegenschaft als Privat- oder Geschäftsvermögen

Die Zurechnung der direkt gehaltenen Liegenschaft führt je nach Situation zu erheblichen Unterschieden in der Steuer- und Sozialversicherungsbelastung. Deshalb ist die Qualifikation von entscheidender Bedeutung. Für die Zuordnung sind objektive Kriterien massgebend, dem Willen des Steuerpflichtigen kommt nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Bei selbst bewohnten Liegenschaften und bei reinen Betriebsliegenschaften von Selbstständig-erwerbenden liegt grundsätzlich eine eindeutige Qualifikation vor. Bei gemischt genutzten Liegenschaften ergeben sich allerdings zahlreiche Konstellationen, in denen eine Zuordnung nicht eindeutig ist.

Fragen ergeben sich in der Praxis auch, wenn eine Privatperson ihr Immobilienportefeuille mittels Zu- und Verkäufen stetig optimiert. Der Grat zwischen der privaten Vermögensverwaltung und dem sogenannten gewerbmässigen Liegenschaftenhändler ist schmal. Beim Liegenschaftenhändler wird eine selbstständige Erwerbstätigkeit angenommen, womit Handelsliegenschaften dem Geschäftsver-

mögen zugerechnet werden müssen. Der Verkauf einer einzigen Liegenschaft führt unter Umständen bereits zur Qualifikation als gewerbmässiger Liegenschaftenhändler. In Zweifelsfällen lohnt es sich, die möglichen Steuerfolgen vor einem Verkauf zu klären.

### Direktbesitz: Privatvermögen

Werden Immobilien im Privatvermögen gehalten, unterliegen ihre Verkäufe der jeweiligen kantonalen Grundstückgewinnsteuer. Deren Höhe ist kantonal unterschiedlich und wird signifikant von der Haltedauer und der Höhe des Grundstückgewinns beeinflusst.

Die ordentlichen Nettoerträge aus der Liegenschaft werden von der Einkommenssteuer erfasst, deren Höhe ebenfalls auf Stufe Kanton und Gemeinde unterschiedlich ist.

### Direktbesitz: Geschäftsvermögen

Im Geschäftsvermögen werden Grundstücksgewinne je nach Kanton mit zwei Systemen besteuert. Die «monistischen Kantone» BE, BL, BS, JU, NW, SZ, TI, UR und ZH erfassen Wertzuwachsgerinne beim Verkauf von Liegenschaften ausschliesslich mit der Grundstückgewinnsteuer. Demgegenüber wenden die übrigen, dualistischen Kantone sowie der Bund bei diesen Gewinnen die ordentliche Einkommenssteuer an.

Keine kantonalen Unterschiede der Besteuerungsart ergeben sich bei der laufenden Besteuerung des ordentlichen Liegenschaftsertrags. Dieser unterliegt stets der Einkommenssteuer. Im Gegensatz zum Privatvermögen erlaubt das Geschäftsvermögen Möglichkeiten zur Abschreibung. Ein pauschaler Unterhaltskostenabzug ist im Geschäftsvermögen nicht möglich. ]

## FOKUS

» Liegenschaften direkt oder via Immobiliengesellschaft halten?

## GELDWÄSCHEREIGESETZ GWG

» Inhaberaktien und Bekämpfung der Geldwäschereisteuer

## STEUERPRAXIS

» Bei der Wareneinfuhr Geld sparen

## KURZNEWS

» Säule 3a: Altersmässige Einschränkung aufgehoben

» Mehrwertsteuer

» Neuerungen bei der AHV

Im Übrigen gilt, dass auf ordentlichen Nettoerträgen und Verkaufsgewinnen im Geschäftsvermögen die AHV geschuldet ist.

### Indirekter Besitz: Immobiliengesellschaft

Eine Immobiliengesellschaft stellt unabhängig vom Steuerpflichtigen ein eigenes Rechts-subjekt dar. Die Einkünfte werden dementsprechend nicht direkt beim Steuerpflichtigen, sondern bei der Gesellschaft besteuert. «Monistische Kantone» erfassen Wertzuwachs-gewinne unverändert mit der Grundstück-gewinnsteuer, die «dualistischen» erheben die Gewinnsteuer. Keine unterschiedliche Besteuerung erfolgt wiederum bei den ordentlichen Liegenschaftserträgen, die ausschliesslich der Gewinnsteuer unterliegen. Nicht vergessen werden darf die Einkommenssteuer auf der Gewinnausschüttung an den Anteilhaber, wobei ab einer Beteiligung ab 10 Prozent die reduzierte Dividendenbesteuerung zur Anwendung gelangt.

Eine Immobiliengesellschaft kann unter anderem folgende ausgewählte Vorteile gegenüber einem Direktbesitz von Liegenschaften bringen:

- In vielen Konstellationen tiefere Abgabelast, womit mehr Mittel für Reinvestitionen verbleiben
- Keine AHV auf ordentlichen Erträgen und Verkaufsgewinnen
- Grössere Flexibilität bei der laufenden Steuerplanung (v. a. bei Dividendenausschüttungen an Steuerpflichtige)
- Zusätzliche Planungsmöglichkeiten durch Verkauf der Beteiligung anstatt der Liegenschaft

### Wann lohnt sich eine Immobilien-gesellschaft?

Immobiliengesellschaften lohnen sich oftmals für den Aufbau eines Immobilienportefeuilles. Im Falle eines Liegenschaftenhändlers kann die hohe Abgabelast vermieden werden,

und auch bei Nachfolgeregelungen kann eine Immobiliengesellschaft eine interessante Lösungsvariante darstellen.

Neben den unterschiedlichen kantonalen Steuertarifen sind weitere Steueraspekte (bspw. Nachfolgeplanung, Unterhaltskosten auf Liegenschaften) sowie auch betriebswirtschaftliche und rechtliche Faktoren zu berücksichtigen.

Generell lohnt es sich, vor dem Erwerb einer Liegenschaft das optimale Steuergefäss auszuwählen. Eine spätere Überführung von Liegenschaften in eine Immobiliengesellschaft ist aus steuerrechtlicher Optik genau zu prüfen, um allfällige unliebsame Steuerfolgen vermeiden zu können. Ihr Treuhänder steht Ihnen für Fragen, Steuerberechnungen oder die Gründung einer Immobiliengesellschaft gern zur Verfügung.

### Vereinfachtes Praxisbeispiel (Kt. Luzern, Stand 2014)

Ordentliche Liegen-schaftseinkünfte (inkl. Kirchensteuer, Steuersätze gerundet)*	Privatvermögen	Geschäftsvermögen bei Nutzung für überwiegend geschäftliche Zwecke resp. bei Qualifikation als Liegenschaftenhändler	Juristische Person (AG/GmbH)
Anlage-/Buchwert Liegenschaft	4000	4000	4000
Mietzinseinnahmen	200	200	200
./. Unterhalt/ Schuldzinsen	-100	-100	-100
Nettoertrag (vor Abschreibungen)	100	100	100
Abschreibungen 1,5% auf Wert CHF 4000 (soweit zulässig)	0	**	**
Nettoertrag (nach Abschreibungen)	100	100	100
./. AHV 10 %	0	-10	0
Steuerbares Einkommen/Reingewinn vor Steuern	100	90	100
Einkommenssteuer 31 %	31	28	
Gewinnsteuer 12 % (vor Steuern)			12
Dividendenbesteuerung 17 % (auf Reingewinn nach Steuern 88)			15 (ohne Dividende 0)
Abgabelast Total	31	38 (inkl. AHV)	27 (ohne Dividende: 12)

Gewinn bei Liegen-schaftsverkauf, dualistisches System (Steuersätze gerundet, inkl. Kirchensteuer)*	Privatvermögen	Geschäftsvermögen bei Nutzung für überwiegend geschäftliche Zwecke resp. bei Qualifikation als Liegenschaftenhändler	Juristische Person (AG/GmbH)
Verkaufspreis	6000	6000	6000
Anlagewert	4000	n/a	n/a
Buchwert	n/a	4000	4000
Verkaufsgewinn	2000	2000	2000
./. AHV 10 %	0	-200	0
Steuerbarer Grundstücksgewinn / Reingewinn vor Steuern	2000	1800	2000
GGST Haltedauer < 1 Jahr = 34 %	680		
GGST Haltedauer > 33 Jahre = 18 %	360		
Einkommenssteuer 31 %	Privater Kapitalgewinn	560	
Gewinnsteuer 12 % (vor Steuern)			240
Dividendenbesteuerung 17 % (auf Reingewinn nach Steuern 1760)			300 (ohne Dividende 0)
Abgabelast Total	680 (< 1 Jahr) 360 (> 33 Jahre)	760 (inkl. AHV)	540 (ohne Dividende: 240)

\* Ohne Berücksichtigung allfälliger Handänderungssteuern, Beurkundungs- und Grundbuchgebühren bei Immobilientransaktionen sowie notwendiger Lohnbezüge durch den Aktionär samt vorsorgerechtlichen Aspekten.

\*\* Abschreibungen im Geschäftsvermögen sind in der Regel möglich, bleiben jedoch im Sinne der Vergleichbarkeit vorliegend unberücksichtigt.

# INHABERAKTIEN UND BEKÄMPFUNG DER GELDWÄSCHEREI



**Der Druck internationaler Standards im Finanzsektor hat auch Auswirkungen auf die Inhaberaktien von Schweizer Gesellschaften. Hier werden in naher Zukunft neue Regelungen auf der Basis der globalen Richtlinien gegen die Geldwäscherei eingeführt.**

## Vor- und Nachteile der Inhaberaktien

Der offensichtlichste Vorteil der Inhaberaktien ist die Anonymität: Die Aktionäre können unerkannt im Hintergrund bleiben. Die Rechte kann diejenige Person geltend machen, welche die Inhaberaktie besitzt. Somit ist es auch sehr einfach möglich, Inhaberaktien zu übertragen.

Das grösste Risiko der Inhaberaktien besteht in der Verkörperung sämtlicher Aktionärsrechte in einem Stück Papier. Die sichere Aufbewahrung ist somit sehr wichtig und auch anspruchsvoll. Wenn die Inhaberaktie in falsche Hände gerät, ist es sehr schwierig und aufwen-

dig, den mutmasslichen Diebstahl vor Gericht zu beweisen und den rechtmässigen Eigentümer zu ermitteln.

Eine weitere, nicht zu unterschätzende Schwierigkeit ergibt sich daraus, dass die Gesellschaft ihre Aktionäre nicht kennt und sich so vor jeder Ausübung eines Aktionärsrechts das Originalzertifikat vorlegen lassen muss. Dies gilt für die Stimmab-

gabe an der Generalversammlung wie auch für den Zeitpunkt der Dividendenzahlung. Auf diesen Zeitpunkt könnte ja der berechtigte Eigentümer bereits wieder gewechselt haben.

## Neue Regelungen betreffend die Geldwäscherei-Bekämpfung

Die Financial Action Task Force (FATF, ein Gremium der G20) fordert in ihren Richtlinien nunmehr Transparenz über die Besitzverhältnisse von Inhaberaktien. Der Bundesrat hat für die Revision des Geldwäschereigesetzes (GwG) vorgeschlagen, dass entsprechende Meldepflichten eingeführt werden, welche die jederzeitige Identifikation des wirtschaftlich Berechtigten erlauben. Die Ausgestaltung dieser Meldepflichten ist aktuell in Diskussion im eidgenössischen Parlament, die Inkraftsetzung ist noch im Jahr 2015 vorgesehen.

Die FATF fordert einen zeitgerechten Zugang der Behörden zu relevanten, zutreffenden

und aktuellen Informationen über die wirtschaftlich Berechtigten und über die Kontrollrolle der juristischen Person. Für die Umsetzung stehen den Gesellschaften mit Inhaberaktien voraussichtlich vier Optionen zur Verfügung:

- Verpflichtung, den Aktionär der Gesellschaft zu melden, und die Eintragung in einem Verzeichnis
- Verpflichtung, den Aktionär einem Finanzintermediär zu melden, und Eintragung in einem Verzeichnis
- Hinterlegung der Inhaberaktien bei einem Dritten in Form einer elektronischen Registrierung von Bucheffekten
- Erleichterte Umwandlung in Namenaktien

Mit den Meldepflichten wird die Inhaberaktie de facto zur Namenaktie, und der Hauptvorteil der Anonymität fällt damit weg. Dazu kommt je nach Grösse der Gesellschaft bzw. Anzahl der Inhaberaktionäre ein nicht unbeträchtlicher Verwaltungsaufwand. Zudem besteht das Risiko, bei der Verletzung der Meldepflichten strafrechtlich belangt zu werden.

## Fazit

Wir empfehlen, zu überprüfen, ob die Inhaberaktien wirklich notwendig sind und die Vorteile die Nachteile klar überwiegen. Ebenfalls sollte geprüft werden, ob auf die Ausstellung der Aktienzertifikate verzichtet werden kann. Ihr Treuhänder steht Ihnen für die notwendigen Abklärungen und eine allfällige Umwandlung gern zur Verfügung. »

# UNTERNEHMEN KÖNNEN BEI DER WARENEINFUHR GELD SPAREN

**Importierende Unternehmer, die im Ausland Waren beziehen, können die Einfuhrumsatzsteuer von der Mehrwertsteuer abziehen. Wer den administrativen Aufwand nicht scheut, kann seine Ausgaben teilweise beträchtlich reduzieren.**

Lieferungen aus dem Ausland unterliegen der Einfuhrumsatzsteuer. Sie wird von der Eidgenössischen Zollverwaltung erhoben und hat die gleichen Sätze wie die Schweizer Mehrwertsteuer. Ein berechtigter Importeur kann

diesen Betrag bei der Mehrwertsteuer als Vorsteuer abziehen. Wichtig ist aber, dass dazu nur der tatsächliche Importeur berechtigt ist. Mitunter kann das verwirrend sein, wie folgendes Beispiel zeigt:

Die Bau AG kauft bei der Maschinen AG ein Fahrzeug. Beide Firmen sind in der Schweiz domiziliert und zu 100 Prozent vorsteuerabzugsberechtigt. Die Maschinen AG bestellt das Fahrzeug in Deutschland und beauftragt den Hersteller, dieses direkt an die Bau AG zu

liefern. Die Verrechnung geschieht über die Maschinen AG. Dennoch gilt in diesem Fall die Bau AG als Importeur, weil die Lieferung direkt zu ihr erfolgt. Die Maschinen AG muss der Bau AG eine Rechnung ohne Mehrwertsteuer stellen. Die Bau AG wiederum kann die Einfuhrumsatzsteuer als Vorsteuer abziehen. Umgehen lässt sich dies mit einer sogenannten Unterstellungserklärung: Besitzt die Maschinen AG eine solche, gilt sie als Importeur, auch wenn die Lieferung direkt an den Kunden geht. »



## KURZNEWS

### ÜBERTRAGUNG VON KONTEN UND POLICEN DER SÄULE 3A: ALTERSMÄSSIGE EINSCHRÄNKUNG AUFGEHOBEN

Fünf Jahre vor Erreichen des ordentlichen Rentenalters (bei Frauen 59 bzw. bei Männern 60 Jahre) entfällt die Gebundenheit von Geldern in der Säule 3a. Ab diesem Zeitpunkt kann die gesamte Leistung bezogen werden – zu welchem Zweck auch immer. Die Auszahlung muss zwar vollumfänglich besteuert werden, jedoch zu reduzierten Steuertarifen. Obwohl die Guthaben nach Erreichen besagter Altersgrenze nicht mehr gebunden sind, durften Personen, die weiterhin einer AHV-pflichtigen Erwerbstätigkeit nachgingen, bis im Juni 2014 keine Transfers der Säule 3a zu einer neuen Bank oder Versicherung vornehmen. Somit blieb es ihnen verwehrt, ihr Guthaben bei einer anderen Institution zu attraktiveren Konditionen anzulegen. Diese Einschränkung ist nun gefallen: Solange die Gelder zweckgebunden innerhalb der gebundenen Vorsorge bleiben,



dürfen sie transferiert werden. Überträge von Säule-3a-Konti und -Policen sind also auch nach Erreichen des Alters von 59 bzw. 60 Jahren möglich. Allerdings gibt es eine Einschränkung: dann, wenn die Fälligkeit einer Versicherungspolice vertraglich vereinbart ist. Indes können diese Policen vor Vertragsablauf verlängert werden – jedoch nur bis längstens fünf Jahre nach Erreichen des ordentlichen Rentenalters und unter der Bedingung, dass der oder die Versicherte weiterhin erwerbstätig ist. »

### MEHRWERTSTEUER: WETTBEWERBSVORTEILE AUSLÄNDISCHER FIRMEN VERRINGERT

Der Bundesrat hat die Wettbewerbsvorteile ausländischer Firmen gegenüber Schweizer Unternehmen verringert. Seit dem 1. Januar 2015 sind ausländische Firmen mehrwertsteuerpflichtig, sofern sie der Bezugssteuer unterliegende Lieferungen erbringen und ihr Umsatz in der Schweiz mindestens CHF 100 000 beträgt. Gemäss Mehrwertsteuerrecht gilt nicht nur die Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsmacht eines Gegenstands, sondern auch das Ausführen von Arbeiten an einem Gegenstand sowie die Vermietung oder Verpachtung als Lieferung. Von der Neuerung sind

hauptsächlich Unternehmen betroffen, die in der Schweiz Arbeiten im Bauhaupt- und Baunebengewerbe ausführen. Ausländische Firmen, die ausschliesslich der Bezugssteuer unterliegende Dienstleistungen erbringen, bleiben weiterhin von der Mehrwertsteuerpflicht befreit – selbst dann, wenn sie damit in der Schweiz mehr als CHF 100 000 Umsatz pro Jahr erzielen. Die Neuerung ist eine Übergangsregelung und gilt bis zum Inkrafttreten des revidierten Mehrwertsteuergesetzes. Dieses wird die Richtlinien gegenüber ausländischen Unternehmen nochmals verschärfen. »

### NEUERUNGEN BEI DER AHV

#### Leistungen bei Entlassungen und Notlagen

Auf den 1. Januar 2015 sind bei der AHV wieder einige Änderungen in Kraft getreten. Eine Neuerung betrifft Entlassungen von Angestellten aus betrieblichen Gründen wie Betriebsschliessungen, -zusammenlegungen und -restrukturierungen (Art. 8ter Abs. 1 der Verordnung über die Alters- und Hinterlassenenversicherung, AHVV). Neu sind die damit zusammenhängenden Leistungen des Arbeitgebers bis zur Höhe des viereinhalbfachen Betrags der maximalen jährlichen Altersrente vom massgebenden Lohn ausgenommen. Dasselbe gilt für ausserordentliche Unterstützungsleistungen des Arbeitgebers zur Linderung einer finanziellen Not eines Angestellten infolge familiärer, gesundheitlicher, beruflicher oder anderweitiger Umstände (Art. 8quater AHVV). Solche Leistungen sind ebenfalls vom beitragspflichtigen Lohn ausgenommen. Eine finanzielle Not liegt dann vor, wenn der Existenzbedarf nicht gesichert ist. Für die Beurteilung der Notlage haben Arbeitgeber und Arbeitnehmer der Ausgleichskasse die erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

#### Sackgeldjobs

Eine weitere neue Regelung betrifft die geringfügigen Einkommen, sogenannte Sackgeldjobs, von jungen Erwachsenen, die in einem Privathaushalt arbeiten. Deren Einkommen unterliegt der Beitragspflicht nicht mehr, sofern die Arbeitnehmer dieses bis zum 31. Dezember jenes Jahres erzielen, in dem sie das 25. Altersjahr vollenden, und der massgebende Lohn pro Arbeitgeber im Kalenderjahr den Betrag von CHF 750 nicht übersteigt. Allerdings können die jungen Arbeitnehmer verlangen, dass ihre Sozialversicherungsbeiträge trotzdem abgerechnet werden. »

Achten Sie bei der Wahl Ihres Treuhandpartners auf das Signet TREUHAND | SUISSE – das Gütesiegel für Fachkompetenz und Vertrauenswürdigkeit.

Herausgeber: TREUHAND | SUISSE, Schweizerischer Treuhänderverband Sektionen Zentralschweiz, Basel-Nordwestschweiz, Bern, Graubünden, Ostschweiz und Zürich. Druck: SWS Medien AG Print, Sursee.  
Erscheinungsweise: 3 x jährlich.

Haben Sie Fragen zu den in dieser Ausgabe behandelten Themen oder anderen Treuhandbelangen? Wenden Sie sich damit an Ihren TREUHAND | SUISSE-Partner.