

Vor- und Nachteile von Immobiliengesellschaften

Liegenschaften sind schon seit langer Zeit und auch im aktuell unsicheren Umfeld der Pandemie hoch im Kurs.

Manche Privatperson interessiert sich nicht nur für den Erwerb eines Eigenheims für sich und die Familie, sondern denkt angesichts der rekordtiefen Hypothekarzinsen auch an eine Investition in Renditeliegenschaften als eine alternative und sichere Kapitalanlage, die rentable Mietzinsen generieren soll. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob es gescheiter ist, die Immobilien privat oder über eine juristische Person (Aktiengesellschaft oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung) zu erwerben bzw. zu halten. Die Antwort hierauf hängt meist von steuerlichen Gesichtspunkten ab.

Das Eigenheim ins Privatvermögen

Bei Immobilien, die selbst bewohnt werden und daneben keine oder keine signifikanten Mieteinnahmen abwerfen, lohnt es sich meistens nicht, diese über eine Immobiliengesellschaft zu halten. Die Gründe hierfür sind wiederum vorwiegend steuerlicher Natur; der Eigenmietwert ist meist tiefer als die Marktmiete, die man für das Bewohnen der Liegenschaft an die eigene Gesellschaft zu zahlen hätte. Auch dürfte die Steuerbelastung bei einem zukünftigen Verkauf der Liegenschaft aus dem Privatvermögen geringer sein, da der Gewinn mit der Grundstückgewinnsteuer aufgerechnet werden kann. Wird das Eigenheim über eine Immobiliengesellschaft gehalten, so fallen bei einem Verkauf desselben sowohl in der Gesellschaft als auch beim Eigentümer der Gesellschaft Steuern an, wenn er den Verkaufserlös mittels Dividenden herausnehmen will.

Die Renditeliegenschaft in die Immobiliengesellschaft

Bei Renditeliegenschaften sprechen hingegen viele Möglichkeiten der Steueroptimierung dafür, diese über eine eigene Immobiliengesellschaft zu halten. So kann zum Beispiel – je nach Ergebnis der Gesellschaft – ein Gestaltungsspielraum für Abschreibungen be-

stehen. Zudem können Verluste aus einem Jahr, die durch grössere Unterhaltsaufwendungen entstehen, mit den Gewinnen aus anderen Steuerperioden verrechnet werden. Wird die Renditeliegenschaft von einer Privatperson direkt gehalten, besteht diese Möglichkeit nicht. Gleich verhält es sich mit Rückstellungen für zukünftige Grossinvestitionen, die helfen können, das laufende steuerbare Ergebnis zu vermindern. Schliesslich kann mittels einer Immobiliengesellschaft auch das Risiko reduziert werden, dass man als Privatperson von den Steuerbehörden plötzlich als gewerbmässiger Liegenschaftshändler eingestuft wird, wenn man zum Beispiel regelmässige Zu- und Verkäufe von Liegenschaften tätigt. Auf alle Fälle empfiehlt sich immer eine frühzeitige rechtliche bzw. steuerliche Analyse, wenn man den Kauf einer Renditeliegenschaft ins Auge fasst.

Neben steuerlichen Vorteilen kann eine Immobiliengesellschaft bei Renditeliegenschaften auch mit Blick auf die Nachlassplanung attraktiv sein. Beim Erbgang gehen anstelle der Liegenschaften die Aktien oder Stammanteile der Gesellschaft an die Nachkommen über, wodurch zum Beispiel Notariats- und Grundbuchkosten eingespart werden.

Vorsicht oder Hände weg von «Mantelgesellschaften»

Wer sich mit dem Gedanken an eine eigene Immobiliengesellschaft befasst, wird oftmals auch mit dem Thema des unzulässigen «Mantelhandels» konfrontiert, dann nämlich, wenn die Übernahme einer liquidationsreifen, inaktiven Kapitalgesellschaft (AG oder GmbH) als Alternative zu einer Neugründung angeboten wird. Neben dem Wegfall der Gründungsformalitäten und den damit verbundenen Kosten wird auch mit der Möglichkeit der Nutzung von bestehenden Verlustvorträgen geworben. Vom Erwerb einer Mantelgesellschaft ist grundsätzlich abzuraten. Nebst unbekanntem Altlasten von noch bestehenden Verpflichtungen der Mantelgesellschaft besteht auch das Risiko, dass eine Besteuerung vorgenommen wird, wie wenn die Gesellschaft zivilrechtlich

liquidiert und neu gegründet worden wäre. In einem solchen Fall ist aller Voraussicht nach auch die Verrechnung mit Verlustvorträgen der Vorgängerin nicht zulässig. Deshalb: Hände weg von «Mantelgesellschaften»! <

« Soll man Immobilien privat halten oder nicht? »



MARKUS ALDER, LIC. IUR., LL.M.
hat seinen Beratungsschwerpunkt in den Bereichen Gesellschafts- und Vertragsrecht sowie M&A. Er ist Rechtsanwalt/Partner bei Thouvenin Rechtsanwälte KLG, Zürich, www.thouvenin.com

Haben Sie Wunschthemen, die wir in dieser Rubrik behandeln sollten? Dann senden Sie uns diese an: zurechtgefragt@archithema.ch