

# Immobilien richtig versteuern

Rund um den Besitz von Immobilien stellen sich spezifische Steuerfragen. So etwa zum gewerbsmässigen Handel, zu Eigenleistungen von Handwerkern, zur Grundstück- und zur Mehrwertsteuer.



Werden Liegenschaften neu erstellt, ver- oder gekauft, tauchen rasch auch steuertechnische Fragen auf. Diese sollten zusammen mit einer Fachperson geklärt werden.

MICHAEL EICHHOLZER\* •

**UNTERSCHIED ZWISCHEN NATÜRLICHEN UND JURISTISCHEN PERSONEN.** Wer Liegenschaften entwickelt, baut oder besitzt, ist immer auch mit Steuerthemen konfrontiert. Das betrifft sowohl Privatpersonen als auch Bau- und Immobilienprofis. Einige steuerliche Aspekte liegen auf der Hand, andere sind weniger bekannt. Die nachfolgenden Ausführungen geben Einblick in vier ausgewählte steuerliche Fragestellungen, die mit der Entwicklung, der Erstellung und dem Besitz einer Immobilie verknüpft sind.

Grundsätzlich muss bei Steuerfragen zwischen natürlichen und juristischen Personen unterschieden werden.

**1. GEWERBSMÄSSIGER HANDEL.** Was oft wenig bekannt ist: Wer als natürliche Person – sprich als Privatperson – ein Bauvorhaben realisiert, kann von den Steuerbehörden trotzdem als gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler eingestuft werden.

Wann jemand als solcher gilt, ist gesetzlich nicht geregelt. Die Rechtsprechung und die Praxis der Steuerbehörden zeigen aber, dass es verschiedene Faktoren gibt, von denen jeder

**» Wer als Privatperson ein Bauprojekt realisiert, kann von den Steuerbehörden unter Umständen als gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler eingestuft werden.«**

MICHAEL EICHHOLZER, DIPL. STEUEREXPERTE UND MITINHABER DER NRS TREUHAND AG

für sich allein genügt, um einen Liegenschaftenhändler als gewerbsmässig einzustufen. Dazu zählen beispielsweise:

- Keine eigene Nutzung der Liegenschaft
- Die Häufigkeit und die Anzahl der Transaktionen

– Die Planmässigkeit und Systematik des Vorgehens.

Wer also beispielsweise ein kleines Mehrfamilienhaus baut und alle Wohnungen weiterverkauft, dürfte in der Regel als gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler eingestuft werden. Da sich die kantonale Praxis jeweils unterscheidet, lohnt es sich – um unliebsamen Überraschungen vorzubeugen –, frühzeitig Rücksprache mit den Steuerbehörden zu nehmen. Denn gewerbsmässig erzielte Gewinne aus dem Verkauf von Liegenschaften müssen als Einkommen versteuert werden. Zudem sind darauf Sozialversicherungsabgaben zu bezahlen.

**2. EIGENLEISTUNGEN BEIM BAU.** Aufpassen müssen natürliche Personen bezüglich Steuern und Sozialabgaben auch wenn

sie Eigenleistungen beim Bau oder Umbau einer Liegenschaft erbringen. Betroffen sind hier vor allem Selbständigerwerbende, die im Baugewerbe arbeiten. So erzielt ein selbständiger Maurer, wenn er bei sich zu Hause selber eine Garage erstellt, ein steuerbares Einkommen. Der Grund: Die Arbeiten stehen in Zusammenhang mit seiner gewerblichen Tätigkeit und gelten als sogenannt berufsnahe Eigenleistungen. Deshalb müssen darauf Sozialabgaben entrichtet und Steuern bezahlt werden.

**3. GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER.** Bei juristischen Personen wiederum steht steuertechnisch vor allem die Grundstückgewinnsteuer im Fokus. In der Schweiz kommen je nach Kanton zwei unterschiedliche Systeme zur Anwendung: das monistische oder das dualistische. Beim monistischen System werden alle Grundstückgewinne – egal ob von Liegenschaften im Geschäfts- oder Privat-

vermögen – besteuert. Beim dualistischen System wiederum wird die Grundstückgewinnsteuer nur bei Liegenschaften im Privatvermögen erhoben. Bei Geschäftsliegenschaften hingegen werden Erträge aus Grundstücksgeschäften als Teil des Unternehmensgewinns besteuert. Da die Ansätze bei der Grundstückgewinnsteuer und bei der Einkommenssteuer eines Unternehmers unterschiedlich hoch ausfallen, ist es in Kantonen mit dualistischen Systemen wichtig, klar zwischen Liegenschaften des Privat- und des Geschäftsvermögens zu unterscheiden.

Einen Spezialfall bilden dabei gemischt genutzte Liegenschaften – also beispielsweise ein Wohnhaus, in dem sich auch die Geschäftsräume befinden. Solche Liegenschaften werden steuerlich immer nur einem Bereich zugeordnet.

Dabei gilt: Beträgt der Anteil der geschäftlich genutzten Flächen nicht mehr als 50%, wird die Liegenschaft dem Privatvermögen zugewiesen.

Ebenfalls steuertechnisch relevant ist die Überführung einer Liegenschaft vom Privat- ins Geschäftsvermögen. In Kantonen mit dualistischem System ist hier, falls ein Gewinn erzielt wird, Grundstückgewinnsteuer fällig. Im monistischen System hingegen fällt keine Steuer an.

Wechselt eine Liegenschaft umgekehrt vom Geschäfts- ins Privatvermögen, kommen je nach System ebenfalls unterschiedliche Methoden der Besteuerungen zur Anwendung. Bei monistischen Systemen ist keine Grundstückgewinnsteuer zu bezahlen. Hier werden nur die durch den Wechsel wieder eingebrachten Abschreibungen mit der Einkommenssteuer für Unternehmer belegt. Bei

dualistischen Systemen hingegen besteuern die Behörden die auf einer Liegenschaft ruhenden stillen Reserven mit der Einkommenssteuer.

**4. MEHRWERTSTEUER.** Neben den Grundstückgewinnsteuern ist auch die Mehrwertsteuer ein Thema – ihr sollte man als Liegenschaftsbesitzer bereits vor dem Kauf eines Gebäudes Beachtung schenken. Da die damit verbundenen Fragen nicht einfach zu beantworten sind, macht es darum Sinn, eine Fachperson beizuziehen. Beispielsweise zur Klärung der Frage, ob die Vermietung freiwillig der Mehrwertsteuer unterstellt werden soll. Dies ist möglich, wenn die Räumlichkeiten nicht zu Wohnzwecken, sondern für gewerbliche Tätigkeiten genutzt werden. Einerseits dürfen dann, wenn man sich der Mehrwertsteuerpflicht unterstellt, auch Vor-

steuern abgezogen werden, zum anderen reduziert sich die Miete für Nutzer, die ebenfalls mehrwertsteuerpflichtig sind.

Auch der Verkauf einer Liegenschaft kann – falls steuerlich sinnvoll – freiwillig der Mehrwertsteuer unterstellt werden. Wobei die Mehrwertsteuer aber nur für das Gebäude selber und nicht für das zugehörige Grundstück zur Anwendung kommt. ●

#### HINWEIS

Der vorliegende Text ist eine Kurzversion seines Beitrags im Fachbuch «Immobilienmanagement – Handbuch für Immobilienentwicklung, Bauherrenberatung, Immobilienbewirtschaftung», das von der Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB des SVIT herausgegeben wurde und 2017 im Schulthess-Verlag erschienen ist.



\* **MICHAEL EICHHOLZER**

Der Autor ist dipl. Steuerexperte und Mitinhaber der NRS Treuhand AG in Zürich/Baar.

ANZEIGE

**Terre d'aventure**

Jedes Kind dieser Welt hat das Recht, Kind zu sein. Ganz einfach. [www.tdh.ch](http://www.tdh.ch)

**Terre des hommes**  
Kinderhilfe weltweit.