



Schmitt Treuhand

Andreas Schmitt dipl. Treuhandexperte / zugel. Revisionsexperte / dipl. Steuerberater NDS HF

Vergleichstabelle Liegenschaften im Privatvermögen oder Geschäftsvermögen

Liegenschaften
im Privatvermögen (PV NP)
im Geschäftsvermögen (natürliche Person; Gewerbemässigkeit GV NP)
im Geschäftsvermögen (juristische Person JP)

Beurteilungsraster (tendenziell)
+ Vorteil
- Nachteil
o keine klare Zuteilung; je nach Gesichtspunkt oder keine Unterschiede

Abkürzungen
SV Sozialversicherung
StE Steuererklärung

| Sachverhalt | PV NP | PV GV | JP | |
|--|---|--|--|-----|
| Handelsrechtliche Aspekte | | | | |
| Buchführung (Merkblätter zur Hilfsblätter A, sowie Merkblatt ESTV) | Aufzeichnungspflicht; es müssen keine Bücher geführt werden | vereinfachte Buchhaltung gemäss OR 957 Abs. 2 sofern Umsatz weniger als CHF 500'000 | Buchführungspflicht gemäss OR 957 Abs. 1 Ziffer 2. | o |
| Gründungsprozedere (siehe separate Checkliste) | nicht anwendbar | Dies geschieht in der durch die Steuerbehörde; Gewerbemässiger Liegenschaftenhändler oder durch Beteiligung an einer Kollektivgesellschaft | Gründungsprozedere gemäss Aktienrecht bzw. GmbH Recht OR 647ff AG und OR748ff GmbH | -JP |
| Kosten Gründung | Gründung keine | vernachlässigbar | Kosten Gründung hoch Bestätigungsbericht / Notar / Handelsregister/Sacheinlagebericht etc. aber nur einmalig | -JP |
| Weitere Aspekte | | | | |
| Mietrecht | Mietrecht ist rechtsformunabhängig, daher ohne Relevanz | | | o |
| Erbrecht | Liegenschaft wird Gesamteigentum der Erbgemeinschaft | Zusätzlich zu PV NP treten die Erben in die AHV Pflicht | Aktien werden Bestandteil der Erbgemeinschaft | +JP |
| Vorzugsmiet an Erben | unterliegt grundsätzlich rückwirkend der Ausgleichspflicht | dito | ist grundsätzlich nicht möglich, da nur Marktmieten, da sonst geldwerte Leistung | +JP |
| Erbeilung | Einzelne Liegenschaften können nicht geteilt werden; ausser es wird Stockwerkeigentum begründet; Problematik Wertermittlung; Auszahlung übrige Erben etc. | sofern Wechsel ins Privatvermögen stattfindet, redet man von einer steuersystematischem Realisationstatbestand, welche zusätzlich AHV-Beiträge auslöst | Verteilung der einzelnen Aktien auf die Erben | +JP |
| Steuerobjekte | | | | |
| Mietzinseinnahmen durch Dritte | Einkommenssteuer | Einkommenssteuer | Gewinnsteuer | +JP |
| Eigennutzung | Bund: nicht höher als 70% der Marktmiete Kanton: nicht höher als 60% der Marktmiete | grundsätzlich zu marktüblichen Konditionen | | +NP |



Schmitt Treuhand

Andreas Schmitt dipl. Treuhandexperte / zugel. Revisionsexperte / dipl. Steuerberater NDS HF

| Sachverhalt | PV NP | PV GV | JP | |
|---|---|---|--|--|
| Verwaltungsaufwand Dritte | Abziehbar | Abziehbar | Abziehbar | 0 |
| Verwaltungsaufwand Eigen (Lohn) | nicht abziehbar | abziehbar über SE und steuerbares Einkommen plus SV Beiträge bei Inhaber | i.d.R. Drittvergleich; Branchenüblich sind 5% der Bruttomiet-einnahmen plus SV Beiträge | +JP |
| Unterhalt Liegenschaft | grosse kantonale Unterschiede und teilweise recht komplexe und detaillierte Regelungen | | | -NP |
| | Differenzierung von Betriebskosten, Unterhalt, Ersatz- investitionen und Abgrenzung zu Lebenshaltungskosten | effektive Kosten sind abzugsfähig | gemäss OR; geschäftsmässig begründete Ausgaben stellen Aufwand dar | -NP +JP +NP wenn effektive Kosten tiefer |
| - Wechselfauschale | Je nach Kanton können für unterzehnjährige 10% und für über zehnjährige 20% Pauschal abgezogen werden; ZH immer 20% | kein Pauschalabzug möglich | nicht möglich | |
| | Keine Pauschale i.d.R für Renditeliegenschaften | | | |
| Energiesparmassnahmen | vollumfänglich abziehbar; gemäss Energiegesetz ab 2020 auch Verlustverrechnungsmöglichkeit | keine spezielle Regelung | grundsätzlich Aufwand sofern nicht aktivierungsfähig; es gelten die Regelungen gemäss OR | 0 |
| Investitionen (wertvermehrnde Ausgaben) | nicht abziehbar | nicht abziehbar | werden aktiviert und können dann indirekt über Abschreibungen abgezogen werden | +JP |
| Erneuerungsfonds - Satz (Usanz Zürich) ohne Nachweis akzeptiert (Rückstellung für Grossreparaturen) | i.d.R nur bei Stockwerkeigentum | sofern geschäftsmässig begründet abzugsfähig | dito | +JP |
| | | 1% vom Gebäudeversicherungswert bis max. 15% des Gebäudeversicherungswertes grössere Betrag sofern geschäftsmässig begründet | | |
| Übrige Rückstellungen | nicht abziehbar | nicht abziehbar | sofern geschäftsmässig begründet abziehbar | |
| Einkommenssteuer / Gewinnsteuer | nicht abziehbar | nicht abziehbar | geschäftsmässig begründeten Aufwand dar; abziehbar | +JP |
| Abschreibungen | nicht abziehbar | linear Wohnhäuser 1% mit Land 0.75% Übrige 2% mit Land 1.50% Gastrogebäude 3% mit Land 2% Degressive Abschreibungsmethode; doppelte Sätze | | +JP |
| Hypothekarzinsen und übrige Zinsen | begrenzt auf CHF 50'000 plus Vermögensertrag | keine Limitierung vollumfänglich abziehbar | kein Limitierung vollumfänglich abziehbar | +JP |
| Steuerbares Ergebnis | gesamtes Ergebnis unterliegt der Einkommenssteuer mit übrigem Einkommen; progressive Tarif | Siehe NP PV abzüglich AHV-Beiträge | Geschäftsergebnis zu einer flat rate | +JP |



Schmitt Treuhand

Andreas Schmitt dipl. Treuhandexperte / zugel. Revisionsexperte / dipl. Steuerberater NDS HF

| Sachverhalt | PV NP | PV GV | JP | |
|---|--|--|---|------------|
| AHV-Beiträge auf Liegenschaftenergebnis | keine | ca. 12% / ab CHF 85'020 Einkünften in der St-Periode grundsätzlich keine Rentenbildung mehr | nur auf Bezügen für Liegenschaftsverwaltung; nicht auf Ergebnis | +JP |
| Haftung für grössere Schadenfälle welche nicht durch Versicherung gedeckt | Persönliche Haftung des Eigentümers inklusive übriges Privatvermögen | dito | Sofern keine persönliche Haftung besteht beschränkt sich die Haftung auf das Gesellschaftsvermögen | +JP |
| Haftung im Allgemeinen | persönliche Haftung | persönliche Haftung | beschränkt auf das Gesellschaftsvermögen | +JP |
| Gewinn aus dem Verkauf einer Liegenschaft | Bund=keine Steuerfolgen | Bund=Einkommenssteuer auf Verkaufsgewinn | Bund=Gewinnsteuer auf Verkaufsgewinn | +NP |
| | Kanton und Gemeinden=GGST | Bei Kantonen mit monistischen System GGST (Anlagekosten+wertv. Aufw. abzüglich Verkaufserlös) | Kanton=Gewinnsteuer auf Verkaufsgewinn | +JP |
| | Bei mehreren Liegenschaften besteht das Risiko als gewerbsmässiger Liegenschaftshändler betrachtet zu werden | Bei Kantonen mit monistischen System GGST zuzüglich Einkommenssteuer auf wieder eingebrachten Abschreibungen AHV Beiträge auf Verkaufsgewinn | | +JP +JP |
| | | Bei Kantonen mit dualistischen System unterliegt der Verkaufsgewinn der Einkommenssteuer und AV | | |
| Kosten Verkauf | ev. Handänderungsgebühren / Grundbuchgebühren | | | o |
| Verlust aus Verkauf Liegenschaft | nicht abziehbar | abziehbar | abziehbar | +JP |
| Verlustvortagsperiode | keine | 7 Jahre | 7 Jahre | +JP |
| Dividendenausschüttung | nicht möglich | nicht möglich | Privilegierte Besteuerung | +JP |
| | | | Bund Teilbesteuerungsverf. zu 60% wenn Aktien im PV und 50% Aktien im GV Kanton Zürich 50% zum Teilsatzverf. keine SV Beiträge | |
| | | | Auf der Brutto - ausschüttung müssen 35% VSt abgeliefert werden. Inländer Rückerstattung mit priv.StE; Ausländer via DBA oder def. Belastung | |
| Verrechnungsteuer auf Dividenden | nicht anwendbar | nicht anwendbar | | |
| Ersatzbeschaffung | nur für selbstgenutzte Liegenschaft möglich | für selbstgenutzte und Betriebsliegenschaft möglich nicht möglich für Renditeliegenschaften | identisch GV PV | 0 |





Schmitt Treuhand

| Sachverhalt | PV NP | PV GV | JP | |
|--|---|---|--|-----|
| Steuersätze Einkommenssteuer/Gewinnsteuer | Bei Einkommen um die CHF 400'000 zwischen 21% und 36% Zürich etwa bei 30% | wie PV NP zuzüglich ca. 12% AHV Beiträge also etwa rund 40% | proportionaler Satz schwankt zwischen 12% und 24% ZH 21.4% GR 17.3% | +JP |
| Steuersätze Vermögenssteuer/Kapitalsteuer | zwischen 0.14% und 0.93% | wie PV NP | gemäss Steuervorlage ist die Tendenz zu sinkenden Steuersätzen zwischen 0% und 0.5% | +JP |
| Emissionsabgabe | nicht anwendbar | nicht anwendbar | 1% auf Einlage (zu Verkehrswerten) welchen Betrag von CHF 1 Mio. übersteigt | |
| geldwerte Leistungen | nicht anwendbar | nicht anwendbar | 35% auf Bruttoleistung ansonsten 54% | |

Das Beurteilungsraster ist eine subjektive Wertung was eher oder dagegen spricht. Es wurde dabei lediglich zwischen GV und PV beurteilt, da als Strategie gewerbemässiger Liegenschaftenhändler eher nicht als opportun gesehen wird. Die meisten Liegenschaftenhändler sind entstanden, nicht weil Sie sich dafür bewusst entschieden haben, sondern weil irgendwann die Steuerbehörde diese Tätigkeit als gGeschäftsmässig beurteilt haben.

Trotz der Erstellung dieses Raster mit grösster Sorgfalt, kann diese nicht als Handlungsanweisung verstanden werden. Jeder Fall muss einzeln beurteilt werden.

Platz für eigene Notizen:

