



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			0
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:

