



Geschäftsliegenschaften im Privatvermögen vs. Geschäftsvermögen

Liegenschaften können im Privatvermögen (private Vermögensverwaltung), als Geschäftsvermögen Selbständigerwerbender oder in einer Kapitalgesellschaft gehalten werden. Häufig wird eine Liegenschaft jedoch sowohl für geschäftliche als auch für private Zwecke verwendet. Wir haben bei Frau Silvia Ulrich von der AS & T AG Attenhofer Treuhand über die Zuordnung einer Liegenschaft zum Privat- oder Geschäftsvermögen nachgefragt. Aus steuerrechtlicher Sicht gibt es zahlreiche Unterschiede und Besonderheiten zu beachten. Eine frühzeitige und fundierte Beratung ist dabei von Vorteil.

Frau Ulrich, ich beabsichtige ein Gebäude mit einer Praxis für mein Geschäft zu erwerben. Ebenfalls möchte ich im Obergeschoss eine Wohnung für meine Familie einrichten. Wird diese Liegenschaft als Privat- oder Geschäftsvermögen qualifiziert?

Die rechtliche Beurteilung, ob eine Liegenschaft dem Privat- oder Geschäftsvermögen zugeordnet wird, kann von der steuerpflichtigen Person nicht «frei» vorgenommen werden. Gemäss Art. 18 Abs. 2 DBG gelten als Geschäftsvermögen alle Vermögenswerte, die ganz oder vorwiegend der selbstständigen Erwerbstätigkeit dienen. Demgegenüber gehören die nicht vorwiegend geschäftlich genutzten Objekte zum Privatvermögen, auch wenn sie teilweise geschäftlich benutzt werden. Nach der sogenannten Präponderanz-Methode wird das Gebäude bei einer geschäftlichen Nutzung von mehr als 50% von der Steuerbehörde als Geschäftsliegenschaft qualifiziert. Diese Ausführungen beziehen sich jedoch explizit auf das Geschäftsvermögen Selbständigerwerbender. Wenn hier die geschäftliche Praxisliegenschaft in einer Stockwerkeinheit erworben wird und die privat

genutzte Wohnung in einer anderen Stockwerkeinheit, kann die Zuteilung Geschäftsvermögen/Privatvermögen durch den Eigentümer bestimmt werden. Wirtschaftsgüter, die eine juristische Person erwirbt, stellen immer Geschäftsvermögen dar. Bei Ihrem genannten Beispiel müsste in der juristischen Person ein Privatanteil für die Nutzung der privaten Wohnung berücksichtigt werden.

Wird die Grundstückgewinnsteuer nach einem Verkauf sofort fällig?

Nein, die Grundstückgewinnsteuer wird nicht immer sofort fällig. Beispielsweise wird die Grundstückgewinnsteuer bei einer ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft aufgeschoben, soweit der dabei erzielte Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird. Ebenfalls wird die Grundstückgewinnsteuer bei einem Eigentumswechsel durch Erbgang, Erbvorbezug oder Schenkung aufgeschoben.

Wie sieht es aus bei der Grundstückgewinnsteuer bei einem Verkauf einer Liegenschaft im Geschäftsvermögen?

Je nach Kanton folgt man bei der Grundstückgewinnsteuer dem monistischen oder dem dualistischen System. Im monistischen System werden bei Selbständigerwerbenden die Grundstückgewinne auf kantonaler Ebene bei der Veräusserung von Liegenschaften des Geschäftsvermögens mit der Grundstückgewinnsteuer erfasst; die wieder eingebrachten Abschreibungen unterliegen der Einkommenssteuer. Beim dualistischen System werden Grundstückgewinne aus dem Verkauf von Geschäftsliegenschaften mit der Einkommenssteuer abgerechnet. Nach Art. 18 DBG erfolgt für Grundstückgewinne des Geschäftsvermögens eine Besteuerung mit der Einkommenssteuer (plus AHV).

Die Differenz zwischen den Anlagekosten und dem massgebenden Einkommenssteuerwert (Buchwert) unterliegt zusammen mit dem übrigen Einkommen der Einkommenssteuer. Aufgrund der Steuerprogression ist daher noch mit einer höheren Steuerlast zu rechnen. Der Veräusserung gleichgestellt ist die Überführung des Geschäftsvermögens in das Privatvermögen. Damit wird verhindert, dass Steuersubstrat verloren geht, da Grundstückgewinne im Privatvermögen beim Bund steuerfrei sind. Bei der Überführung in das Privatvermögen werden die stillen Reserven realisiert, und darauf wird die Einkommenssteuer erhoben. Bei einem Kauf bzw. Verkauf einer Liegenschaft sowie während der Haltedauer gibt es aus steuerrechtlicher Perspektive viele Optimierungsmöglichkeiten. Mit einer frühzeitigen und umfassenden Planung können die Varianten einander gegenübergestellt und mit den Kunden die «steuerlich» attraktivste Lösung gefunden werden. Gerne beraten wir Sie zu diesem Thema. Bitte nehmen Sie mit uns Kontakt auf.

Hinweis:

Eine ausführliche Version dieses Artikels kann über die untenstehenden Mailadresse bestellt werden.



Silvia Ulrich

Dipl. Expertin in Rechnungslegung und Controlling

TREUHAND

AS & T AG Attenhofer Treuhand*

Schlösslistrasse 16a
5408 Ennetbaden
Telefon 056 265 00 72
mail@fmhtreuhand.ch
www.fmhtreuhand.ch

*AS & T AG Attenhofer Treuhand ist ein von der FMH Services Genossenschaft empfohlenes, rechtlich und wirtschaftlich selbstständiges Beratungsunternehmen.