

Burkhalter Rechtsanwälte AG

WEKA

Steuern und Immobilien

Steuern vom Erwerb bis zur Veräußerung



*Ein Problem? **Kein Problem!***

CIP-Kurztitelaufnahme der deutschen Bibliothek

Steuern und Immobilien

Autor: Burkhalter Rechtsanwälte AG

Projektleitung: Petra Streit

© WEKA Business Media AG, Zürich, 2023

Alle Rechte vorbehalten, Nachdruck – auch auszugsweise – nicht gestattet.

Die Definitionen, Empfehlungen und rechtlichen Informationen sind von den Autoren und Verlag auf deren Korrektheit in jeder Beziehung sorgfältig recherchiert und geprüft worden. Trotz aller Sorgfalt kann eine Garantie nicht übernommen werden. Eine Haftung der Autoren bzw. des Verlags ist daher ausgeschlossen. Wenn möglich verwenden wir immer geschlechtsneutrale Bezeichnungen. Aus Platzgründen oder aufgrund einer besseren Lesbarkeit verwenden wir bei Texten nur eine Schreibweise.

WEKA Business Media AG

Hermetschloostrasse 77

CH-8048 Zürich

Telefon 044 434 88 88

info@weka.ch

www.weka.ch

www.weka-library.ch

Zürich • Kissing • Paris • Wien

ISBN 978-3-297-12062-0

6. Auflage 2023

Druck: CPI books GmbH, Leck, Layout: Dimitri Gabriel, Satz: Dimitri Gabriel



Ein Problem? Kein Problem!

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	7
2.	Grundbegriffe	9
2.1	Grundstücke	10
2.2	Steueraufschub	10
2.3	Latente Steuer	10
2.4	Monistisches vs. dualistisches System	11
2.5	Wertvermehrende vs. werterhaltende Aufwendungen	11
2.6	Wiedereingebrachte Abschreibungen	11
2.7	Option	12
3.	Steuerarten bei Immobilien	13
3.1	Einleitung	14
3.2	Ort der Besteuerung	14
3.3	Einkommenssteuer	15
3.4	Vermögenssteuer	16
3.5	Sozialabgaben	16
3.6	Gewinnsteuer	16
3.7	Grundstückgewinnsteuer	18
3.8	Handänderungssteuer	19
3.9	Liegenschaftssteuer	21
3.10	Mehrwertsteuer	22
4.	Grundzüge der Grundstückgewinnsteuer	25
4.1	Einleitung	28
4.2	Monistisches vs. dualistisches System	29
4.2.1	Monistisches System	29
4.2.2	Dualistisches System	29
4.3	Handänderung	30
4.3.1	Privatrechtliche Handänderung	30
4.3.2	Handänderungen aufgrund öffentlicher Verfügungen	30
4.3.3	Wirtschaftliche Handänderung	31
4.3.3.1	Veräußerung Immobiliengesellschaft	31
4.3.3.2	Kettengeschäfte	32
4.3.4	Entgeltlich dingliche Belastung von Grundstücken	33
4.3.5	Überführung von Grundstücken des Privatvermögens in das Geschäftsvermögen	33
4.4	Berechnung des steuerpflichtigen Gewinnes	33
4.4.1	Erlös	34
4.4.2	Anlagekosten	34
4.4.3	Exkurs: Sonderregelung Erwerbskosten	37
4.5	Besteuerung des Grundstückgewinnes	38
4.5.1	Steuersatz	38
4.5.2	Reduktion Besizesdauer	39
4.5.3	Zuschlag bei kurzer Besizesdauer	39
4.6	Steueraufschubtatbestände	40
4.6.1	Eigentumswechsel durch Erbgang	40

4.6.2	Eigentumswechsel unter Ehegatten	42
4.6.3	Landumlegung und Weiteres	43
4.6.4	Ersatzbeschaffung Landwirtschaft	43
4.6.5	Ersatzbeschaffung Eigenheim	44
4.6.5.1	Grundsatz	44
4.6.5.2	Methodik der Ersatzbeschaffung	45
4.6.6	Umstrukturierungen	48
4.6.6.1	Übertragung von Vermögenswerten auf eine andere Personenunternehmung	48
4.6.6.2	Übertragung eines Betriebes oder Teilbetriebes auf eine juristische Person	49
4.6.6.3	Fusion von juristischen Personen	50
4.6.6.4	Spaltung von juristischen Personen	50
4.6.6.5	Übertragung auf Tochtergesellschaft	50
4.6.6.6	Umwandlung von juristischen Personen	51
4.6.6.7	Übertragung zwischen inländischen Konzerngesellschaften	51
4.7	Kantonale Besonderheiten	51
4.7.1	Kanton Aargau	52
4.7.2	Kanton Appenzell A.Rh.	52
4.7.3	Kanton Appenzell I.Rh.	53
4.7.4	Kanton Basel-Land	53
4.7.5	Kanton Basel-Stadt	54
4.7.6	Kanton Bern	54
4.7.7	Kanton Freiburg	55
4.7.8	Kanton Genf	55
4.7.9	Kanton Glarus	56
4.7.10	Kanton Graubünden	56
4.7.11	Kanton Jura	57
4.7.12	Kanton Luzern	57
4.7.13	Kanton Neuenburg	58
4.7.14	Kanton Nidwalden	59
4.7.15	Kanton Obwalden	59
4.7.16	Kanton St. Gallen	59
4.7.17	Kanton Schaffhausen	60
4.7.18	Kanton Schwyz	61
4.7.19	Kanton Solothurn	61
4.7.20	Kanton Tessin	62
4.7.21	Kanton Thurgau	62
4.7.22	Kanton Uri	63
4.7.23	Kanton Waadt	63
4.7.24	Kanton Wallis	64
4.7.25	Kanton Zug	64
4.7.26	Kanton Zürich	65
4.8	Bund	65
5.	Liegenschaften im Privatvermögen	67
5.1	Einleitung	69
5.2	Verkauf von Grundstücken	69
5.3	Kauf von Grundstücken	69

5.4	Bau von Liegenschaften	71
5.4.1	Neubau	71
5.4.2	Umbau	72
5.4.3	Renovation	72
5.4.4	Exkurs: Dumont-Praxis	73
5.5	Nutzung von Immobilien	74
5.5.1	Eigenmietwert	74
5.5.1.1	Grundsatz	74
5.5.1.2	Bestimmung des Eigenmietwertes	75
5.5.1.3	Berechnungsbeispiel Eigenmietwert Kanton Zürich	75
5.5.1.4	Unternutzungsabzug	76
5.5.1.5	Individuelle Schätzung	77
5.5.2	Schuldzinsen	77
5.5.2.1	Allgemein	77
5.5.2.2	Sonderfall Baukreditzinsen	78
5.5.3	Steuerwert	78
5.5.3.1	Grundsatz	78
5.5.3.2	Bewertung der Grundstücke	78
5.5.3.3	Bewertung Grundstücke im Kanton Zürich	79
5.5.3.4	Individuelle Schätzung	79
5.5.4	Schulden/Hypotheken	79
5.5.5	Abzugsfähige Unterhaltskosten	79
5.5.5.1	Grundsatz	79
5.5.5.2	Pauschalabzug	80
5.5.5.3	Unterhaltskosten	80
5.5.5.4	Kosten der Instandstellung	82
5.5.5.5	Versicherungsprämien	82
5.5.5.6	Kosten Verwaltung durch Dritte	82
5.5.5.7	Energiesparmassnahmen	83
5.5.5.8	Zeitpunkt des Abzuges	83
5.6	Kantonale Besonderheiten	83
5.6.1	Kanton Aargau	84
5.6.2	Kanton Appenzell A.Rh.	84
5.6.3	Kanton Appenzell I.Rh.	85
5.6.4	Kanton Basel-Land	85
5.6.5	Kanton Basel-Stadt	86
5.6.6	Kanton Bern	86
5.6.7	Kanton Freiburg	86
5.6.8	Kanton Genf	87
5.6.9	Kanton Glarus	87
5.6.10	Kanton Graubünden	88
5.6.11	Kanton Jura	88
5.6.12	Kanton Luzern	89
5.6.13	Kanton Neuenburg	89
5.6.14	Kanton Nidwalden	90
5.6.15	Kanton Obwalden	90
5.6.16	Kanton Schaffhausen	90

5.6.17	Kanton Schwyz.....	91
5.6.18	Kanton St. Gallen	91
5.6.19	Kanton Solothurn	92
5.6.20	Kanton Tessin	92
5.6.21	Kanton Thurgau.....	93
5.6.22	Kanton Uri.....	93
5.6.23	Kanton Waadt	94
5.6.24	Kanton Wallis	94
5.6.25	Kanton Zug.....	94
5.6.26	Kanton Zürich.....	95
5.7	Bund.....	95
6.	Liegenschaften im Geschäftsvermögen	97
6.1	Einleitung.....	98
6.2	Gewerbmässiger Liegenschaftenhändler	98
6.3	Verkauf von Grundstücken	100
6.4	Kauf und Bau von Liegenschaften	101
6.5	Nutzung von Immobilien	101
6.5.1	Unterhaltskosten Immobilien	101
6.5.2	Abschreibungen	102
6.5.3	Rückstellungen.....	102
6.5.4	Zinsen.....	103
6.6	Überführung vom Geschäfts- ins Privatvermögen	103
6.6.1	Problemstellung	103
6.6.2	Überführung vom Geschäfts- ins Privatvermögen bis 31.12.2010.....	104
6.6.3	Überführung vom Geschäfts- ins Privatvermögen ab 1.1.2011	105
6.6.3.1	Aufschubtatbestand Überführung vom Geschäfts- ins Privatvermögen	105
6.6.3.2	Anwendung Liquidationsgewinnbesteuerung bei der Überführung von Liegenschaften vom Geschäfts- ins Privatvermögen	107
6.6.3.3	Beispiel Vorteil Liquidationsgewinnbesteuerung	108
6.7	Ersatzbeschaffung	110
7.	Liegenschaften und Kapitalgesellschaften	111
7.1	Einleitung.....	113
7.2	Verkauf von Immobilien	113
7.2.1	Verkauf aus der Kapitalgesellschaft	114
7.2.2	Verkauf der Aktien inkl. Betrieb	114
7.2.3	Verkauf der Aktien einer Immobiliengesellschaft	115
7.2.4	Exkurs: Optimierungsmöglichkeit Quasifusion anstelle Verkauf einer Immobiliengesellschaft	116
7.3	Kauf und Bau von Liegenschaften	117
7.3.1	Kauf Privat.....	117
7.3.2	Kauf in die Betriebsgesellschaft	118
7.3.3	Kauf mittels separater Gesellschaft.....	119
7.4	Trennung/Umstrukturierung von Immobilien.....	121
7.4.1	Überführung ins Privatvermögen.....	122
7.4.2	Ausschüttung einer Naturaldividende	122
7.4.3	Spaltung als Umstrukturierungstatbestand	124
7.4.3.1	Konzept.....	124

7.4.3.2	Voraussetzungen einer steuerneutralen Spaltung	125
7.4.3.3	Fazit.....	126
7.4.4	Ausgliederung gefolgt von Übertragung	126
7.4.4.1	Konzept.....	126
7.4.4.2	Steuerneutrale Ausgliederung	127
7.4.4.3	Fazit.....	128
7.4.5	Verkauf Betrieb zu Verkehrswerten.....	128
7.4.5.1	Konzept	128
7.4.5.2	Steuerfolgen.....	129
7.4.5.3	Fazit	129
7.5	Nutzung von Immobilien.....	129
7.6	Ersatzbeschaffung	129
8.	Steuerausscheidung bei Immobilien.....	131
8.1	Einleitung.....	132
8.2	Methodik.....	133
8.3	Interkantonale Steuerausscheidung bei Immobilien im Privatvermögen	133
8.3.1	Grundsatz.....	133
8.3.2	Repartitionswerte.....	134
8.3.3	Vermögensausscheidung.....	135
8.3.4	Einkommensausscheidung	137
8.4	Interkantonale Steuerausscheidung bei Liegenschaftenhändler.....	139
8.4.1	Vermögensausscheidung.....	139
8.4.2	Einkommensausscheidung	139
8.5	Interkantonale Steuerausscheidung bei Einzelfirma und einfacher Gesellschaft	139
8.6	Interkantonale Steuerausscheidung bei Kollektiv- und Kommanditgesellschaften	140
8.7	Wohnsitz im Ausland und Besitz von Liegenschaft in der Schweiz.....	140
8.7.1	Grundsatz.....	140
8.7.2	Steuerausscheidung «normal»	141
8.7.3	Reine objektmässige Ausscheidung.....	141
8.7.4	Beispiel objektmässige Ausscheidung	142
8.8	Interkantonale Steuerausscheidung bei juristischen Personen mit Immobilien	143
8.8.1	Einleitung.....	143
8.8.2	Interkantonale Steuerausscheidung mit Betriebsliegenschaft	143
8.8.3	Interkantonale Steuerausscheidung mit Kapitalanlageliegenschaft	145
9.	Mehrwertsteuer.....	147
9.1	Einleitung.....	148
9.2	Von der Steuer ausgenommene Leistungen	149
9.3	Option	149
9.4	Liegenschaften im Privatvermögen	150
9.5	Liegenschaften im Geschäftsvermögen	151
9.5.1	Nutzungsänderung.....	151
9.5.2	Bau von Liegenschaften	153
9.5.3	Verkauf einer Immobilie	155
9.5.3.1	Verkauf ohne Option	155
9.5.3.2	Verkauf mit Option.....	156
9.5.3.3	Übertragung im Meldeverfahren.....	157

9.5.4	Vermietung von Immobilien	158
9.5.4.1	Vermietung ohne Option	158
9.5.4.2	Vermietung mit Option	158
9.5.4.3	Teilweise Vermietung mit Option	159
10.	Abkürzungen	161
11.	Literaturverzeichnis	163
Autoren	165

1.

Einleitung

Immobilien und Steuern – wahrlich eines der komplexeren Gebiete im schweizerischen Steuerrecht. Je nach Konstellation und je nach Belegenheitsort der Liegenschaft können unterschiedliche Steuerfolgen auftreten.

Bei einem Verkauf beispielsweise ist in einem ersten Schritt zu prüfen, ob der Belegheitskanton das monistische oder das dualistische System hinsichtlich der Grundstückgewinnsteuer anwendet. In einem zweiten Schritt ist massgebend, ob die Liegenschaft zum Privat-, zum Geschäftsvermögen oder einer juristischen Person gehört. Je nach System und je nach Art des Besitzes der Liegenschaft unterliegt der Gewinn der Grundstückgewinnsteuer oder aber nicht.

Komplexe Situationen haben den positiven Effekt, dass Gestaltungsspielraum vorliegt und somit Optimierungsmöglichkeiten wahrgenommen werden können. Auf der anderen Seite – die Kehrseite der Medaille – kann die Steuerbelastung bei falschem Vorgehen sehr rasch in die Höhe schnellen. Ein besonderes Augenmerk gilt es auf die Behandlung der Liegenschaften in der Mehrwertsteuer zu legen. Sofern nämlich der Mieter oder Käufer die Liegenschaft für geschäftliche Zwecke nutzt, besteht allenfalls eine Optimierungsmöglichkeit und somit Gestaltungsspielraum zur Optimierung.

In **Kapitel 2** werden die grundlegenden Begriffe wie Steueraufschub, latente Steuern, wiedereingebrachte Abschreibungen, etc. definiert. Es handelt sich hauptsächlich um Begriffe, welche im vorliegenden Buch immer wieder verwendet werden und im Zusammenhang mit Immobilien und Steuern stehen.

Das **Kapitel 3** stellt die einzelnen Steuerarten dar, welche im Zusammenhang mit Immobilien in irgendeiner Art auftreten können. Daraus wird bereits ersichtlich, dass verschiedene Steuerarten mitzubersichtigen sind und zeigt die sehr hohe Komplexität der Materie auf.

Die Grundstückgewinnsteuer stellt ein zentrales Thema bei Immobilien dar. **Kapitel 4** befasst sich mit dieser Thematik und beschreibt zum einen die beiden Steuersysteme in der Schweiz – namentlich das monistische und das dualistische System – und befasst sich zum anderen mit der Bemessung des Grundstückgewinnes und dessen Besteuerung. Aufgrund von verschiedenen Steueraufschubstatbeständen unterliegt nicht jede Han-

dänderung der Grundstückgewinnsteuer. Der Besonderheit in der Schweiz – 26 verschiedene Grundstückgewinnsteuergesetze – wird Rechnung getragen, indem die kantonalen Besonderheiten dargestellt werden.

Im Kapitel 5 werden die Steuerfolgen bei Immobilien im Privatvermögen aufgezeigt. Der Tatbestand des Kaufs und Verkaufs wird erörtert, die steuerbaren Einkünfte aus dem Halten der Immobilien dargelegt und die diesbezüglichen steuerwirksamen Aufwendungen aufgelistet. Die kantonalen Besonderheiten runden das Kapitel 5 ab.

Liegenschaften im Geschäftsvermögen und die Qualifikation als gewerbmässiger Liegenschaftenhändler stellen das Hauptthema des **Kapitels 6** dar. Die Thematik Kauf und Verkauf sowie die Steuerfolgen bei der Überführung von Immobilien aus dem Geschäfts- ins Privatvermögen stellen weitere Bestandteile des Kapitels 6 dar.

Kapitel 7 befasst sich mit Liegenschaften gehalten von juristischen Personen. Nebst dem Kauf, Verkauf und der Nutzung von Liegenschaften ist ein wesentlicher Bestandteil der Thematik der Trennung von Liegenschaften und Betrieb gewidmet. Weiter werden Möglichkeiten aufgezeigt, wie von Anfang an die Liegenschaften strukturell richtig gehalten werden können.

Interkantonale und internationale Steuerauscheidung bei Liegenschaften stellt die Hauptthematik von **Kapitel 8** dar. Mithilfe der unterschiedlichen Ausscheidungsregelungen soll erreicht werden, dass trotz Steuerpflicht in mehreren Kantonen resp. in mehreren Staaten keine Doppelbesteuerung vorliegt.

Abgerundet wird das vorliegende Buch mit dem Thema Mehrwertsteuer, welche eine komplexe Materie darstellt. **Kapitel 9** befasst sich insbesondere mit dem Bau von Liegenschaften, dem Verkauf und der Vermietung sowie den Steuerfolgen bei einer Nutzungsänderung. Das vorliegende Kapitel befasst sich mit den grundlegenden Informationen und es bleibt zu erwähnen, dass zusätzlich noch sehr viele Spezialitäten zu beachten sind.

Als wichtig erachtet das Autorenteam, dass in konkreten Fällen die diesbezügliche kantonale Gesetzessammlung vorgängig zu konsultieren ist, da sich Änderungen immer wieder ergeben können und Vollständigkeit nicht gewährt werden kann.

Zur besseren Lesbarkeit wird auf die männlich-weibliche Doppelform verzichtet. Die weibliche Form ist jeweils mitgemeint.

Die vorliegenden Ausführungen basieren auf den gesetzlichen Grundlagen per 31.01.2023.

2.

Grundbegriffe

2.1	Grundstücke.....	10
2.2	Steueraufschub.....	10
2.3	Latente Steuer	10
2.4	Monistisches vs. dualistisches System.....	11
2.5	Wertvermehrnde vs. werterhaltende Aufwendungen	11
2.6	Wiedereingebrachte Abschreibungen.....	11
2.7	Option.....	12

2. Grundbegriffe

2.1 Grundstücke

Die Umschreibung der Grundstücke richtet sich nach deren Definition in Art. 655 ZGB. Gegenstand des Grundeigentums sind die Grundstücke. Grundstücke im Sinne von Art. 655 ZGB sind:

- Liegenschaften;
- die im Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte;
- die Bergwerke;
- die Miteigentumsanteile an Grundstücken.

Die verwendeten Begriffe im vorliegenden Buch wie Grundstücke, Immobilien, Liegenschaften führen letztendlich steuerrechtlich zu denselben Folgen.

2.2 Steueraufschub

Ein Steueraufschubtatbestand bedeutet, dass die Besteuerung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt. Die Besteuerung wird jedoch nicht aufgehoben, sondern nur aufgeschoben.

Ein häufiger Fall eines Steueraufschubes ist der Eigentumswechsel durch Erbgang. Der Erbe wird Eigentümer des Grundstückes, der Erblasser muss den Grundstücksgewinn im Zeitpunkt des Erbanges jedoch nicht versteuern. Er erhält einen Steueraufschub. Der Erbe hingegen übernimmt die sog. latenten Steuern auf dem Grundstück aufgrund des Steueraufschubtatbestandes.

2.3 Latente Steuer

Latente Steuer ist die mögliche Steuerschuld, die der neue Eigentümer insbesondere bei Steueraufschubtatbeständen im Zusammenhang mit der Grundstücksgewinnsteuer übernimmt. Häufigster Fall ist wohl die Eigentumsübertragung durch Erbgang. Diese Eigentumsübertragung wird für die Zwecke der Grundstücksgewinnsteuer aufgeschoben.

Da die Grundstücksgewinnsteuer nur aufgeschoben wird, erfolgt die Besteuerung in einem späteren Zeitpunkt. Der Erbe übernimmt somit eine latente Steuer, welche beim Verkauf des Grundstückes bei ihm fällig wird (sofern nicht wiederum ein Steueraufschubtatbestand geltend gemacht werden kann).