Steuerliche Aspekte von Kapitalanlage-Liegenschaften für juristische Personen in der Schweiz

Masterarbeit

in

Banking und Finance

am

Institut für Banking und Finance
der Universität Zürich

bei

Prof. Dr. Kjell G. Nyborg

Verfasser: Martin Brändli
06-731-939
Alte Hedingerstrasse 32
8910 Affoltern am Albis
martinbraendli@hotmail.com

Abgabedatum: 20. September 2012

Executive Summary

Problemstellung

Bei Rendite-Überlegungen, insbesondere für Kapitalanlage-Liegenschaften, spielen Steuern eine wesentliche Rolle. Die Anlagen unterliegen tendenziell hohen Gewinnsteuern, was die grosse Bedeutung der steuerlichen Folgen von Anlageentscheidungen unterstreicht.

Die Steuerlandschaft der Schweiz ist durch das föderalistische System geprägt. Das Steuerharmonisierungsgesetz beschränkt sich auf die direkten Steuern und auf die Festlegung der Grundsätze für die Gestaltung der kantonalen Gesetzgebung. Steuertarife, Steuersätze und Steuerfreibeträge, und damit die Steuerbelastung, sind Sache der Kantone.

Vorgehen

Nach einer Einführung in die steuerlichen Aspekte im Zusammenhang mit Kapitalanlage-Liegenschaften werden die unterschiedlichen steuerlichen Belastungen solcher Immobilien anhand eines Modellfalles systematisch dargestellt.

Anhand einer Muster-Kapitalanlage-Liegenschaft werden die Steuerfolgen bei Direktbesitz in den Kantonen Zürich und St. Gallen betrachtet. Die Auswirkungen der unterschiedlichen Steuersysteme werden anhand von vier verschiedenen Investitionsmöglichkeiten aufgezeigt: Das direkte Halten durch eine natürliche Person im Privatvermögen, im Geschäftsvermögen, durch eine Immobiliengesellschaft oder durch einen Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz.

Die steuerlichen Folgen der einzelnen Investitionsmöglichkeiten und der unterschiedlichen Systeme werden gewürdigt und Verbesserungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Resultate

Die steuerlichen Folgen der verschiedenen Investitionsmöglichkeiten weichen in den betrachteten Kantonen stark voneinander ab.

Beim Erwerb haben alle Investorentypen innerhalb eines Kantons die gleichen Steuerfolgen.

Die Besitzsteuern der St. Galler und Zürcher Investoren sind vergleichbar. Beim Besitz ist zwischen natürlichen und juristischen Personen zu differenzieren. Natürliche Personen haben in beiden Kantonen höhere Besitzsteuern als die juristischen zu entrichten.

Die Besteuerung der Mieterträge erfolgt nicht anders als bei anderen Erträgen auch. Allerdings besitzen Immobilien Investoren- und kantonsspezifische Abzugsmöglichkeiten.

Der Verkauf der Immobilie ist mit teilweisen hohen Steuerfolgen verbunden. Die kantonalen Unterschiede sind aber bei juristischen Personen erheblich.

Die Besteuerung bei Verkauf in den beiden Kantonen unterscheidet sich grundsätzlich. St. Gallen besteuert dualistisch und Zürich monistisch; und dies mit weitreichenden steuerlichen Auswirkungen.

In Zürich werden Wertzuwachsgewinne aller Investorentypen kantonal gesondert über die Grundstückgewinnsteuer besteuert. In St. Gallen wird nur bei Privatvermögen die Grundstückgewinnsteuer erhoben, ansonsten wird Grundstückgewinn zusammen mit dem übrigen Einkommen bzw. Gewinn ordentlich besteuert; die Verrechnung mit Verlusten des Geschäftsvermögens ist möglich.

Die Untersuchung zeigt, dass im Zusammenhang mit dem Verkauf die grössten Unterschiede bezüglich Steuerbelastung zwischen den Kantonen auftreten. Alle Investorentypen haben in beiden Verkaufsszenarien in Zürich höhere Steuerbelastungen als in St. Gallen. Je kürzer die Haltedauer, desto nachteiliger ist der Verkauf in monistischen Systemen. Dies zeigt sich darin, dass bei 2-jähriger Haltedauer der Unterschied zu St. Gallen jeweils ausgeprägter ist als bei der 10-jährigen Besitzdauer.

Beim Verkauf aus Privatvermögen besteht der geringste Unterschied zwischen den Kantonen. Dies ist nicht weiter erstaunlich, da sich dann die Steuerfolgen in beiden Systemen auf die kantonale Grundstückgewinnsteuer beschränken.

Beim Verkauf aus dem Geschäftsvermögen eines Immobilienhändlers fällt die Einkommenssteuern des Bundes und die Beiträge der Sozialabgaben an. In St. Gallen ist der Verkauf natürlicher Personen aus Geschäftsvermögen nur bedingt teurer als aus Privatvermögen, da die Einkommenssteuer geringer ist als die Grundstückgewinnsteuer. Da die Gesamtbelastung aus den Mieterträgen auf Liegenschaften des Geschäftsvermögen höher ist als bei Privatvermögen, sollten natürliche Personen, welche Liegenschaften langfristig halten und hauptsächlich Mieteinnahmen erzielen wollen, möglichst vermeiden, als gewerbsmässiger Liegenschaftshändler eingestuft zu werden.

Beim Verkauf von juristischen Personen wirkt sich das monistische System zürcherischer Ausprägung für die betrachteten Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz besonders nachteilig aus, da die Grundstückgewinnsteuer massgeblich höher als die kantonale Gewinnsteuer ist. Entsprechend hoch fällt der Unterschied zur Steuerbelastung in St. Gallen aus, welche den Grundstückgewinn juristischer Personen wie Mietertrag zusammen mit dem übrigen Gewinn besteuert.

Dass die betrachteten Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz keine Handelsgesellschaften sind, verstärkt diesen Effekt, da nur diesen die hohen Reduktionsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Bei den steuerlichen Folgen aus dem Mietertrag ist zwischen den Investitionsmöglichkeiten zu unterscheiden, die kantonalen Unterschiede sind nur teilweise wesentlich.

Beim Mietertrag natürlicher Personen ist relevant, ob die Liegenschaft zum Geschäftsvermögen oder zum Privatvermögen gehört. Natürliche Personen unterstehen für Mieterträge aus Liegenschaften den Einkommenssteuern des Bundes und des Kantons. Die Steuerbelastung hängt jeweils von der Höhe des gesamten Reineinkommens des Steuerpflichtigen ab. Einkommensstarke haben in Zürich über 40% an Einkommenssteuern zu entrichten.

Bei Mieterträgen des Geschäftsvermögens sind zusätzlich Sozialversicherungsbeiträge geschuldet, bei Privatvermögen hingegen nie. Daher sollten zur Vermietung erworbene Liegenschaften von natürlichen Personen im Privatvermögen gehalten werden; und nicht im Geschäftsvermögen.

Beim Mietertrag juristischer Personen ist nicht nur entscheidend, ob es sich um eine Immobiliengesellschaft oder einen Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz handelt, sondern auch in welchem Kanton die Liegenschaft und die Gesellschaft liegt.

Die Immobiliengesellschaften in St. Gallen und Zürich bezahlen für die Mieterträge der Muster-Liegenschaft Gewinnsteuern in vergleichbarer Höhe, weil die Zürcher durch pauschale Rückstellungen den Gewinn reduzieren können. Die Besteuerung ist aber lediglich aufgeschoben, langfristig sind die Steuerfolgen, auch ohne Verkauf, in St. Gallen tiefer.

In Zürich bezahlen Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz gegenüber St. Gallen weniger als die Hälfte an Gewinnsteuern. Es zeigt sich, dass Liegenschaften auf Gesellschaftsebene am steuergünstigsten vermietet werden können, wenn sie in Zürich gelegen sind und von einem Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz gehalten werden.

Allgemeine Beurteilung

Die Steuerfolgen im Zusammenhang mit Liegenschaften in der Schweiz sind in allen Phasen der Investition vom föderalistischen System der Schweiz geprägt. Die weiteste Gestaltungsfreiheit der Steuermodelle und die grössten Unterschiede für Liegenschaften der Kantone bestehen in der Wahl des Besteuerungssystems für Wertzuwachsgewinne.

Der Verkauf von Kapitalanlage-Liegenschaften in St. Gallen ist für kurze Haltedauern mit geringeren Steuerfolgen verbunden als in Zürich. Die Ausnahme stellt die Umqualifizierung zum gewerbsmässigen Liegenschaftenhändler für Personen mit grossem Liegenschaftsportfolio dar.

Die Ausgestaltung der Spekulationszuschläge und der Eigentumsrabatte beider Kantone zeugen vom sehr divergierenden Grundverständnis.

In St. Gallen werden mit dem dualistischen System die Liegenschaften wie andere Anlagen auch angesehen und daher auch gleich besteuert. Lediglich dort, wo es das Steuerharmonisierungsgesetz vorschreibt, wird die Grundstückgewinnsteuer erhoben. Das Zürcher System betrachtet Liegenschaften als aussergewöhnliche Anlagen und besteuert sie auch aussergewöhnlich.

Ein Wechsel St. Gallens zum monistischen System würde tendenziell die Steuerlast aller Investoren erhöhen. Von einem Wechsel Zürichs hin zum dualistischen System würden insbesondere juristische Personen und Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz profitieren.