

Gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler

Der Immobilienhandel bei natürlichen Personen bewirkt häufig, dass diese steuerlich als gewerbsmässig und damit als selbständige Tätigkeit beurteilt wird. Insbesondere Personen im baunahen Umfeld (Bauhaupt- und Nebengewerbe, Architekten, Planer) stehen dabei im Fokus. Steuerlich werden dann die Immobilien dem Umlaufvermögen zugeteilt, ohne Abschreibungsmöglichkeit. Sämtliche Gewinne (Verwaltung und Handel) unterliegen den Einkommenssteuern und der AHV/IV/EO/FAK. Die steuerliche Betrachtung dauert bis zum Tod, auch wenn über eine längere Zeitdauer kein Handel betrieben wird.

Hohe Hürde an das Betriebserfordernis bei Umstrukturierung beim Bund
Eine Verselbständigung der Immobilien in eine neu zu gründende AG ist steuerneutral möglich, wenn ein Betrieb vorliegt (Kreisschreiben der ESTV Nr. 5 vom 1. Juni 2004 «Umstrukturierungen»). Die Mieterträge betragen dann mindestens das zwanzigfache des marktüblichen Personalaufwandes für die Immobilienverwaltung, was mindestens zwei Mio. Franken Mieterträge pro Jahr bedingt.

Praxislösung im Kanton St. Gallen mit geringerem Betriebserfordernis
Die steuerneutrale Verselbständigung der Immobilien in eine AG ist in St. Gallen auch möglich, wenn das Immobilienvermögen geringer ist, als es der Bund vorgibt. Werden die massgeblichen Buchwerte übernommen und der Handel eingestellt (Sperrfrist fünf Jahre), unterliegen die stillen Reserven auf den Immobilien nicht den Kantonalen



Sämtliche Gewinne unterliegen den Einkommenssteuern.

Bild: PD

Einkommenssteuern, ebenfalls entfallen die Handänderungssteuern. Die stillen Reserven werden jedoch mit der

Bundessteuer (ab Alter 55 als Liquidationsgewinn nach Art. 37b DBG) und AHV erfasst.

Seinen Immobilienbesitz neu zu strukturieren macht Sinn bei langfristigem Anlagehorizont. Die Übertragung der Immobilien in eine neu zu gründenden AG hat Vorteile:

- Gutschrift des Einbringungswertes abzüglich Hypotheken zu Gunsten Aktionär
- Abschreibungen mindern den steuerbaren Gewinn
- Progressionsvorteil beim Aktionär durch Wegfall des Liegenschaftserfolgs
- Keine AHV auf Liegenschaftserfolg
- Gewinnsteuer ist günstiger als Einkommenssteuer mit AHV
- Aktionär bestimmt Zeitpunkt der Dividende
- Im Todesfall gehen Aktien statt Immobilien auf die Erben über:
 - Nachkommen werden nicht gewerbsmässige Liegenschaftshändler
 - Erbgang/Erbschaft ohne Handänderungssteuern und Gebühren
 - Erbteilung und Verwaltung bei mehreren Erben bzw. Eigentümer vereinfacht sich

Praxis Kanton Thurgau und Appenzell Ausserrhodan

Die Steuerverwaltungen in Frauenfeld und Herisau wenden die Bundessteuerregelung an und haben damit eine höhere Hürde für das Betriebserfordernis als in St. Gallen.

Privatentnahme als Alternative

Die definitive Aufgabe als Liegenschaftshändler kann den Steuerbehörden angezeigt und eine Überführung ins Privatvermögen beantragt werden. Dabei werden die stillen Reserven privilegiert mit der Liquidationsgewinnsteuer und der AHV abgerechnet. Die kantonalen Unterschiede sind zu beachten:

- SG: ab Alter 60 mit Ruling, wenn geringer Liegenschaftsbestand, Sperrfrist fünf Jahre
- TG: ab Alter 70 mit Revers
- AR: ab Alter 65 mit Revers und Sperrfrist fünf Jahre

Es lohnt sich, die Verhältnisse beim gewerbsmässigen Liegenschaftshändler zu prüfen. Nachhaltige und zukunftsgerichtete Strukturen zu schaffen geht jedoch weiter, als nur um steuerliche Fragen.

AUTOR



René Aerne
dipl. Steuerexperte
Partner
consis Treuhand AG
9500 Wil

AUTOR



Philipp Maggiorini
dipl. Treuhandexperte
Partner
consis Treuhand AG
9500 Wil

consis

Das Büro für Treuhand und Wirtschaftsprüfung.

9501 Wil
Gallusstrasse 17
Tel. +41 71 913 83 83
Fax +41 71 913 83 80
info@consis.ch consis.ch

- BUCHFÜHRUNG
- WIRTSCHAFTSPRÜFUNG
- STEUERBERATUNG
- UNTERNEHMENSBERATUNG



9450 Altstätten
Kriessernstrasse 40
Telefon 071 755 13 56
Info@but-ag.ch
www.but-ag.ch

a tb ag für treuhand und beratung

a wp ag züberwangen wirtschaftsprüfung

9523 Züberwangen b. Wil
Ebnfeld 2
Telefon 071 945 80 90
Telefax 071 945 80 91
info@atb.swiss info@awp.swiss
www.atb.swiss www.awp.swiss

inspecta treuhand ag

Erfolg ist kein Zufall...
Menschen. Finanzen. Vertrauen.

9008 St. Gallen
Espenmoosstrasse 1
Telefon 071 243 56 60
info@inspecta.ch
www.inspecta.ch

VON GUNTEN HÄSELI & PARTNER AG

9015 St. Gallen
Bionstrasse 1, Postfach
Tel. 071 314 00 00
www.vghp.ch
office@vghp.ch

truvag Treuhand Wirtschaftsprüfung

9015 St. Gallen
Bionstrasse 5
Telefon 071 282 10 80
Telefax 071 282 10 88
info@truvag.com
www.truvag.com

karl koller treuhand

9001 St. Gallen, Vadianstrasse 41
Telefon 071 220 20 85
Telefax 071 220 20 87
info@karlkollertreuhand.ch
www.karlkollertreuhand.ch

Bösch&Rinderer

Wirtschaftsprüfung, Revision, Unternehmens- und Steuerberatung, Buchführung, Bösch&Rinderer.

Bösch&Rinderer Revisions AG
CH-9471 Buchs
Telefon +41 81 750 55 10
info@boesch-rinderer.ch
Mitglied von EXPERTSUISSE

alder treuhand ag Mitglied von EXPERTSUISSE

Wirtschafts- und Unternehmensberatung

■ Treuhand ■ Wirtschaftsprüfung ■ Steuerberatung ■ Unternehmensberatung ■ Immobilien

Weidstrasse 4a Telefon 071 898 60 80
CH-9410 Heiden Telefon 071 898 60 89
www.alder-treuhand.ch kontakt@alder-treuhand.ch

BDO

9001 St. Gallen Vadianstr. 59 9100 Herisau Bahnhofstr. 2 8500 Frauenfeld Walzmühlestrasse 48
Tel. 071 228 62 00 Tel. 071 353 35 33 Tel. 052 728 35 00
sg@bdo.ch herisau@bdo.ch frauenfeld@bdo.ch

BDO AG
Wirtschaftsprüfung • Treuhand • Steuerberatung • Immobilien • Wirtschaftsprüfung
www.bdo.ch

ORG OSTSCHWEIZERISCHE REVISIONSGESELLSCHAFT AG

WIRTSCHAFTSPRÜFUNG • STEUERBERATUNG • NACHFOLGEPLANUNG

SPISERGASSE 9A, CH-9004 ST.GALLEN
TELEFON +41 71 221 72 72, INFO@ORGSG.CH

RIETMANN & PARTNER AG

9001 St. Gallen Vadianstrasse 44
Telefon 071 221 10 50
Telefax 071 221 10 51
www.rietmann-partner.ch
info@rietmann-partner.ch

BRUNNER & SCHAR TREUHAND AG

Mitglied von EXPERTSUISSE



Im Hof 13
8355 Aadorf
Tel. 052 368 09 90
Fax 052 368 09 99
www.brunner-schaer.ch

teag advisors

Fabrikstrasse 27
9472 Grabs
Telefon 081 772 23 23
teag@advisors.ch
www.advisors.ch