

Liegenschaften privat oder über eine Aktiengesellschaft halten

Privatpersonen sind oftmals der Ansicht, dass sich das Halten einer Liegenschaft über eine Aktiengesellschaft lohnt. In steuerlicher Hinsicht ist dies jedoch meist nicht der Fall. Vorteile gibt es indessen in rechtlicher Hinsicht.

In der Regel ist es steuerlich nicht lohnend, private Liegenschaften über eine Kapitalgesellschaft zu halten. Der wesentlichste Nachteil ist im Steuersystem begründet. Solange eine Besteuerung auf Stufe Aktiengesellschaft und Aktionär existiert, werden Gewinne bzw. Ertragsüberschüsse eben zweimal besteuert, das erste Mal bei der Gesellschaft und dann nochmals als Dividendeneinkommen bei der Ausschüttung an den Aktionär. Wir nennen das die wirtschaftliche Doppelbesteuerung.

Der zweite Grund liegt darin, dass beim Verkauf einer privaten Liegenschaft der erzielte Gewinn "nur" mit der kantonalen Grundstückgewinnsteuer (und nicht mit der direkten Bundessteuer) belastet wird, während beim Verkauf einer Liegenschaft aus einer Kapitalgesellschaft der Gewinn sowohl der direkten Bundessteuer wie den Kantons- und Gemeindesteuern unterliegt. Zudem wird bei der kantonalen Grundstückgewinnsteuer vielfach eine längere Besitzdauer steuermildernd mitberücksichtigt.

Oftmals wird auch die Meinung vertreten, es liessen sich die Grundstückgewinnsteuern vermeiden, wenn private Liegenschaften über eine Aktiengesellschaft gehalten werden. Dies ist leider nicht oder nur sehr eingeschränkt richtig. Als Regel gilt nämlich, dass bei der Veräusserung von Mehrheitsbeteiligungen an einer Immobiliengesellschaft die Grundstückgewinnsteuer so veranlagt wird, wie wenn die Liegenschaft direkt verkauft worden wäre. Das gleiche gilt im Prinzip auch für die Handänderungssteuern.

Weiter sind bei einer durch eine Kapitalgesellschaft gehaltenen Liegenschaft nur die effektiven Unterhaltskosten abziehbar, während bei privat gehaltenen Gebäuden der möglicherweise günstigere Pauschalabzug gewährt wird.

Immerhin sind auch steuerliche Pluspunkte zu vermerken. So sind bei einer Liegenschaft in einer Kapitalgesellschaft Abschreibungen möglich. Zu beachten ist jedoch, dass Abschreibungen oftmals nur ein zeitliches Hinausschieben von Steuern darstellen, da diese beim Verkauf der Liegenschaft wieder erfasst werden.

Eine allfällige Verlustverrechnung bei den Kapitalgesellschaften ist möglich.

Die Addierung dieser obengenannten Vor- und Nachteile zeigt, dass das indirekte Halten von privaten Liegenschaften über eine Kapitalgesellschaft in den meisten Fällen steuerlich als nicht attraktiv bezeichnet werden muss.

Es gilt auch noch ein paar rechtliche Überlegungen anzustellen. Für das Halten einer Liegenschaft über eine Aktiengesellschaft spricht grundsätzlich, dass eine Aufteilung der Liegenschaft über den Aktienbesitz einfacher möglich ist, als wenn die Liegenschaft selber aufgeteilt werden müsste. Dies kann insbesondere bei erb- und teilweise auch güterrechtlichen Überlegungen eine Rolle spielen. Sind mehrere Personen an einer AG beteiligt, regeln die Statuten meistens auch die Entscheidungsbefugnis, während sonst eine vertragliche Lösung gesucht werden muss, sofern nicht bereits das Gesetz den besonderen Verhältnissen als angepasst betrachtet werden kann. Hingegen spielt die Haftungsbegrenzung auf das Gesellschaftskapital bei privaten Liegenschaften keine wesentliche Rolle. Dieser Aspekt muss hingegen bei einer unternehmerischen Tätigkeit (z.B. bei der Erstellung einer Überbauung) anders gewichtet werden.

Haftungsausschlussbestimmung

Unsere vorstehenden Ausführungen erheben nicht den Anspruch, inhaltlich vollständig, umfassend und im konkreten Einzelfall richtig zu sein. Sie dienen insbesondere nicht dazu, dem Leser eine individuelle Beratung irgendwelcher Art zu bieten. Sofern Sie trotzdem gestützt auf diese Ausführungen Dispositionen treffen, erfolgt dies ausschliesslich auf Ihre Verantwortung. Die Aricon Treuhand AG lehnt jede Haftung ab.