

Schulstrasse 1A · 2572 Sutz-Lattrigen
Tel. 032 366 00 44 · Fax 032 366 00 45
info@anba-sutz.ch
www.anba-sutz.ch

info

Nr. 240 | April 2016

IN EIGENER SACHE

LIEBE KUNDEN, GESCHÄFTSFREUNDE, LESERINNEN UND LESER

Die ANBA Treuhand AG und die ANBA Invest AG haben den neuen Geschäftssitz in Sutz-Lattrigen, an der Schulstrasse 1A, bezogen. Besuchen Sie uns doch spontan, gerne zeigen wir Ihnen unsere neuen, modernen Räumlichkeiten.

NEUERUNGEN IM STEUERRECHT AB 1. JANUAR.2016

In unserem September-Info von 2015 haben wir Sie über die Neuerungen im Zusammenhang mit der Beschränkung des Fahrkostenabzuges orientiert. Mittlerweile ist nun auch die praktische Handhabung der Steuerverwaltung bekannt. Nachfolgend orientieren wir Sie kurz über die konkreten Auswirkungen ab dem ersten Januar 2016.

Beschränkung Pendlerabzug

Die abzugsfähigen Kosten für den Arbeitsweg in der Steuererklärung betragen bei der direkten Bundessteuer nur noch maximal CHF 3'000 und bei den Kantons- & Gemeindesteuern maximal CHF 6'700. Diese Änderungen bewirken einen Anstieg der Steuerlast für Autopendlerinnen und -pendler mit einem Arbeitsweg von mehr als 10 Kilometern pro Weg.

Problematik Geschäftsfahrzeuge

Steuerpflichtige, welche für den Arbeitsweg ein Geschäftsfahrzeug nutzen und der Arbeitsweg mehr als 10 Kilometer beträgt, müssen in Zukunft ebenfalls mit einer höheren Steuerbelastung rechnen. Das steuerbare Einkommen erhöht sich um denjenigen Teil der Kosten über dem Pauschalabzug, welche vom Arbeitgeber getragen werden. Zur Einfachheit wird die Steuerverwaltung in Zukunft folgende Berechnung machen:

Arbeitsweg x 2 x 70 Rp. x 220 Arbeitstage = steuerbares Einkommen

Der errechnete Betrag muss in der Steuererklärung (Formular 2) als Einkommen deklariert werden. Eine

Erfassung im Lohnausweis ist nicht vorgesehen, was daraus ableiten lässt, dass diese Leistungen auch nicht der AHV-Pflicht unterstehen. Im Gegenzug können die Steuerpflichtigen ihre Berufskosten für den Arbeitsweg in der Steuererklärung (Formular 6) neu ebenfalls vom steuerbaren Einkommen abziehen, jedoch nur bis zur Höhe von CHF 3'000 bei der direkten Bundessteuer und CHF 6'700 bei den Kantons- & Gemeindesteuern.

Aus- & Weiterbildungskosten

Auf den ersten Januar 2016 wird die Abzugsfähigkeit der Ausbildungs- und Weiterbildungskosten neu geregelt. Neu werden durch den Arbeitnehmenden getragene berufsorientierte Aus- & Weiterbildungskosten zum Abzug zugelassen, sofern ein Abschluss der Sekundarstufe II vorliegt und das 20. Altersjahr vollendet ist. Der Abzug beträgt maximal CHF 12'000 pro Jahr. Werden die Kosten durch den Arbeitgeber getragen, spielt die Höhe keine Rolle und es liegt auch keine steuerbare Leistung an den Arbeitnehmer vor. Wie die Steuerbehörden die Bezeichnung „berufsorientiert“ auslegen wird sich zeigen und vermutlich auch zu Diskussionen zwischen dem Steuerpflichtigen und der Verwaltung führen.

PERSONELLES Eintritt/Austritt

Es freut uns, euch über den Eintritt von **Frau Jamila Aroum** zu orientieren. Frau Aroum hat die Lehre als Kauffrau in einem Treuhandbüro in Nidau absolviert und danach in einer grösseren Firma als Buchhalterin und in einem Anwaltsbüro gearbeitet. Frau Aroum hat am **4. Januar 2016** bei uns eine Stelle als Treuhandassistentin angetreten und ersetzt **Frau Carmen Rupp, welche per 31.12.2015** ausgetreten ist.

Wir wünschen Ihnen einen schönen Frühling und freuen uns auf einen persönlichen Kontakt

Herzlichst
Ihr ANBA-Team

Liegenschaften privat oder via Immobiliengesellschaft halten?

Die Frage der optimalen Gestaltung des Liegenschaftsbesitzes ist immer wieder Gegenstand unserer Beratungstätigkeit. Dabei gibt es eine Vielzahl von Optionen und Argumenten gegeneinander abzuwägen – jeder Fall ist dabei im Detail zu planen und zu beurteilen.

Wichtige Aspekte bei der Beurteilung sind erfahrungsgemäss folgende:

- Risikoverteilung und Risikoabwehr,
- Finanzierungsüberlegungen,
- Kostenfaktoren zur Gründung und Führung einer separaten Gesellschaft,
- Nachfolgeüberlegungen,
- und Steueroptimierung

Angesichts der geplanten Unternehmenssteuerreform III (USR III), in welcher die Besteuerung der juristischen Personen (z.B. Kt. BE von heute maximal 27% auf etwa 16%) verringert und jene von natürlichen Personen tendenziell erhöht wird, gewinnen in diesem Zusammenhang steuerliche Überlegungen zunehmend an Bedeutung.

Unterschiedliche Risiken:

Liegenschaften und operative Betriebe haben nicht die gleichen Risiken. Die Liegenschaft dient dem Betrieb zur Produktion und ist ortsabhängig. Die Einnahmen der Liegenschaft über Mieten sind in der Regel sehr stetig. Dadurch ergibt sich im Vergleich zum Betrieb ein deutlich tieferes Risiko. Des Weiteren ist die Wertbeständigkeit einer Liegenschaft viel höher, als diejenige eines Betriebes, welcher von wenig beeinflussbaren Umständen wie Wirtschaftsentwicklung, personelle Veränderungen im Betrieb oder technischen Veränderungen und gesellschaftliche Trends abhängig ist. Unterschiedliche Risiken sind zu beurteilen und allenfalls zu trennen. Oft muss hier zum Schluss gekommen werden, dass die Liegenschaft nicht den Risiken des Betriebes ausgesetzt wird und deshalb der Betrieb in eine eigene Gesellschaft übertragen werden sollte.

Es gibt in der Frage der Form des Immobilienbesitzes nicht nur die steuerliche Optimierung zu beachten. Nachfolgend führen wir daher weitere wichtige Punkte an, welche es abzuwägen gilt:

Vereinfachte Darstellung der Steuervorteile einer Immobilien-AG:

(lineare Abschreibung, Sätze Kt. Bern)
Kaufpreis des Gebäudes 1'800'000
Hypothek 1'000'000

Privat gehaltene Liegenschaft:
Mieteinnahmen 5,5 % 100'000
Hypothekarzins 3 % 30'000
Unterhaltspauschale 20'000
Steuerbarer Gewinn 50'000
davon 30 % Steuern 15'000

Liegenschaft in Immo-AG lineare Abschr.
Mieteinnahmen 5,5 % 100'000
Hypothekarzins 3 % 30'000
*Bewirtschaftungskosten 15 15'000
**lineare Abschreibung 2 % 36'000
Gewinn vor Steuern in AG 19'000
25 % Steuern bei AG 5'000
Gewinn Immo-AG 14'000
Option Abschr. vom Buchwert 14'000
Gewinn NULL
Steuerersparnis pro Jahr 10'000

* Die Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus einem Mittelwert von 0,75 % des Kaufpreises und werden als durchschnittliche effektive Kosten geltend gemacht, anstelle der Unterhaltspauschale bei natürlichen Personen

**Die Abschreibung kann linear oder vom Buchwert vorgenommen werden. Bei linearer Abschreibung gilt der halbe Satz. Die Konsequenz daraus ist, dass die Steuerbelastung in der AG bei linearer Abschreibung stetig gleich bleibt, bei Abschreibung vom Buchwert sind die Abschreibungen zuerst höher und nehmen jedes Jahr leicht ab. Die Steuerbelastung ist deshalb am Anfang viel tiefer und steigt dann stetig an. Im Beispiel wäre es möglich, über die ersten rund 8 Jahre kein Gewinn auszuweisen und die Steuerbelastung auf rund CHF 1'000 zu senken (nur Kapitalsteuer AG auf einem AK von CHF 400'000). Die Steuerersparnis pro Jahr wäre noch rund CHF 4'000 (5000-1000) höher und würde Eigenkapital ($8 * 14'000 = 112'000$) für den Kauf einer weiteren Liegenschaft generieren.

Finanzierung von Geschäftsbetrieben und Immobilien:

Liegenschaften werden in der Regel langfristig finanziert, meistens durch Hypotheken oder langfristige Darlehen. Die Absicherung der Hypotheken erfolgt durch Schuldbriefe auf der belehnten Liegenschaft. Die Schulden werden über eine Zeit 20 – 40 Jahren amortisiert.

Ein Betrieb wird in der Regel kurzfristig finanziert, er besorgt sich Mittel über feste Vorschüsse (mehrere Monate oder maximal 1 Jahr) oder über laufende Kontokorrentkredite. Die Betriebskredite werden vielfach nur teilweise oder gar nicht besichert, allenfalls über eine Risikoversicherung oder eine Bürgschaft des Inhabers. Oft werden diese Finanzierungsformen vermischt, d.h. die Liegenschaft bzw. deren Schuldbriefe werden als Sicherheit für betriebliche Kredite benutzt, mit unter Umständen fatalen Folgen bei finanziellen Schwierigkeiten oder Insolvenz des Betriebes. Verständlicherweise ist die Versuchung sehr gross, die Finanzierungsform zu mischen, schon nur aus Gründen der Einfachheit oder der in der Regel tieferen Zinssätze der Banken für hypothekarisch gesicherte Finanzierungen. Bei einer Trennung von Immobilien und Betrieb in zwei Gesellschaften lässt sich dies vermeiden.

Betriebswirtschaftliche Aspekte, Unternehmensnachfolge:

Sind betriebliche Liegenschaften stark abgeschrieben worden, so sind die effektiven Kosten für die Liegenschaft oft sehr tief (nur laufende Kosten ohne Abschreibung). Das ist grundsätzlich nichts Schlechtes, jedoch führt es dazu, dass bei der Kostenkalkulation in den Betrieben ein zu tiefer Wert für den Anteil der Infrastruktur einbezogen wird. Langfristig kann dies dazu führen, dass bei einer grösseren Sanierung einer Liegenschaft keine Mittel vorhanden sind. Bei der Trennung von Betrieb und Liegenschaft in separate Gesellschaften kalkuliert die Immobiliengesellschaft ihre Kosten (Zins auf investiertem (Eigen) Kapital, Liegenschaftskosten, Abschreibung und Amortisation Hypothek). Der Betrieb bezahlt eine Marktmiete und hat die korrekten Kalkulationsgrundlagen für seine Kosten.

Im Zyklus einer Gesellschaft kommt irgendwann der Zeitpunkt, wo die Nachfolge geregelt werden muss. Hat es in der Betriebsgesellschaft auch Liegenschaften, so ist der Kaufpreis in der Regel höher (grosser Substanzanteil, „schwere“ Gesellschaft) und die Finanzierung wird für den Nachfolger schwieriger. Eine „leichte“ Betriebsgesellschaft erweitert den Kreis der Interessenten und erhöht die Chancen einen geeigneten Nachfolger zu finden. Ist die Liegenschaft vom Betrieb getrennt, verfügen beide Parteien über mehr Handlungsoptionen.

Mögliche Liegenschaftsstrategien im Überblick

Nachfolgend einige Beispiele, welche sich in einem KMU-Umfeld ergeben können und welche Strategie verfolgt werden kann:

Strategie: „Halten und als Altersvorsorge nutzen“

Als Ausgangslage haben wir einen Liegenschaftsbesitzer mit hoher Einkommenssteuerbelastung. Während der Erwerbstätigkeit werden die Erträge aus der Liegenschaft bei im Privatvermögen gehaltenen Liegenschaften zusammen mit dem anderen Einkommen besteuert. Der Gewinn aus der Liegenschaft kann nicht durch Abschreibungen reduziert werden und wirkt sich deshalb massiv auf den Steuersatz aus. Oft werden hier Grenzsteuersätze von über 35 % erreicht, die aktuelle Steuerbelastung von Aktiengesellschaften liegt je nach Kanton sehr deutlich darunter (18 % bis 25 % inkl. Bundessteuern). Wird eine Liegenschaft über viele Jahre in einer Immobiliengesellschaft gehalten, können erhebliche Mittel durch die tiefere oder gar keine Steuerbelastung (je nach Höhe der möglichen Abschreibungen) eingespart werden. Ist der Steuerpflichtige nicht mehr im Erwerbsleben, so wird sein Einkommen tendenziell tiefer sein und somit auch die für ihn geltenden Einkommenssteuersätze.

Die über Jahre durch Abschreibungen gesparten Steuern können mittels Dividende (privilegierte Besteuerung beim Empfänger der Dividende) ausgeschüttet werden und so zu einem deutlich tieferen Steuersatz besteuert werden. Zusätzlich kann der Steuerpflichtige während seiner Erwerbszeit mit einer allfälligen Dividende aus der Immobiliengesellschaft auch Einkäufe in die Pensionskasse tätigen, so kann er die Steuerlast nochmals erheblich senken. (Privilegierte Besteuerung der Dividendenausschüttung, voller Abzug der einbezahlten Summe in die Pensionskasse).

Strategie: „Zukäufe“

Als Ausgangslage haben wir einen Immobilienbesitzer, der weitere Liegenschaften erwerben möchte. Die eingesparten Steuern, durch das Halten der Liegenschaften in einer Gesellschaft, können für weitere Liegenschaftskäufe eingesetzt werden. Wenn gemäss Faustregel nach 20 Jahren 25 % des Wertes einer Liegenschaft als Steuer eingespart werden kann (Abschreibungssätze für Liegenschaften liegen zwischen 4 % bis

10 % je nach Art der Liegenschaft), so entstehen daraus in ca. 20 Jahren die Eigenmittel für den Erwerb einer weiteren Liegenschaft.

Strategie „Verkauf“

Werden die Liegenschaften in der Immobiliengesellschaft stetig abgeschrieben, entsteht eine latente Steuerlast auf den wiedereingebrachten Abschreibungen. Wird eine einzelne Liegenschaft aus der

Immobilien-gesellschaft verkauft, so müssen diese wiedereingebrachten Abschreibungen über die Ertragssteuern abgerechnet werden. Ist der Verkaufspreis höher als die ursprünglichen Gestehungskosten wird zusätzlich diese Differenz entweder über die Grundstückgewinnsteuer (bei Kantonen mit dem monistischen System) oder über die Ertragssteuern der Gesellschaft (bei Kantonen mit dem dualistischen System) besteuert.

Werden jedoch die Mehrheit der Aktien der Immobilien-gesellschaft verkauft und gilt die Immobilien-gesellschaft als Betrieb, so findet keine Besteuerung statt (privater steuerfreier Kapitalgewinn). Das Betreibererfordernis für Immobilien-gesellschaften wurde durch die ESTV wie folgt festgelegt:

- Es existiert ein Marktauftritt oder die Liegenschaften werden an Konzerngesellschaften vermietet
- Das Unternehmen beschäftigt mindestens eine Person in einer Vollzeitstelle für die administrativen Arbeiten und die Immobilienverwaltung
- Die Mieterträge machen mindestens das 20fache des marktüblichen Personalaufwandes für die Immobilien-verwaltung aus
- Die Liegenschaften haben einen Marktwert von mindestens 20 Mio.

Die aufgeführten Punkte müssen kumulativ erfüllt sein. Aus der Strategie „Verkauf“ lässt sich schliessen, dass eine Immobilien-gesellschaft, insofern sie ein Betrieb darstellt, die idealste Variante ist, die Liegenschaft möglichst steuergünstig zu halten und diese am Schluss in Form einer Aktientransaktion zu veräussern.

Strategie „Vererbung“

Als Ausgangslage haben wir einen Besitzer einer grossen, gut rentierenden Einzelliegenschaft als Hauptvermögen, sowie mehrere Kinder. Alle Kinder möchten die Liegenschaft in der Familie behalten, keines ist Willens oder in der Lage, die andern Ge-

schwister auszubezahlen. Mit der Einbringung in eine Immobilien-gesellschaft können nicht nur steuerliche Vorteile (wie vorab bereits beschrieben) erzielt werden. Es ist später auch einfacher möglich, mittels Schenkung oder Erbschaft die Aktien an die Nachkommen zu verteilen. Da es in der Schweiz keine Erbschaftssteuern für direkte Nachkommen gibt, fällt auch eine Besteuerung der wiedereingebrachten Abschreibungen weg.

Fazit:

**Es ergibt sich folgende Formel:
bedeutende Steuervorteile +
passende Strategie +
geschickte Umsetzung =
Immobilien-gesellschaft in Form einer
juristischen Person**

Aus den dargestellten Gründen macht eine Immobilien-gesellschaft in Form einer juristischen Person in vielen Fällen Sinn. Die Kosten für die Gründung und die Verschiebung der Liegenschaften in diese Gesellschaften löst einmalige, nicht unerhebliche Kosten aus (Handänderungssteuern, Notar, Grundstück-gewinnsteuern, Ertragssteuern). Es ist sehr wichtig, dass sich der Immobilieneigentümer bewusst ist, dass Immobilienstrategien und die damit verbundene Steuerplanung eine langfristige Angelegenheit sind. Es ist ratsam, früh genug den richtigen Weg einzuschlagen, um möglichst lange von den genannten Vorteilen profitieren zu können und damit auch die entstandenen Kosten zu rechtfertigen. Wir hoffen, Ihnen mit dieser Auslegeordnung eine umfassende Übersicht der Möglichkeiten einer Immobilienstrategie gegeben zu haben. Wir stehen Ihnen für eine kompetente Beratung, welche Strategie für Sie die Richtige ist, gerne zur Verfügung.