

## Fiskalische Vorteile auf mehreren Ebenen

STEUERN Finanzierung, Besitz und Veräusserung folgen Regeln, die Privatinvestoren Anreize bieten.

Maja Bauer-Balmelli

Das tiefe Zinsniveau, die im Vergleich zu Aktien nachhaltig hohe Wertstabilität und der romantische Traum vom Eigenheim: Das sind alles gute Gründe, als Privatperson in Immobilien zu investieren. Auch fiskalische Überlegungen sind durchaus lohnenswert, und das gleich auf mehreren Ebenen:

- Zur Finanzierung von Wohneigentum können die steuermindernd angesparten Vorsorgegelder der zweiten und der dritten Säule genutzt werden.
- Die Vermögenssteuer wird bei Immobilien nicht wie üblich auf dem vollen, sondern nur auf rund 60% des Verkehrswerts erhoben. So etwa im Kanton Zürich, aber auch in anderen Kantonen.
- Die Einkommenssteuer bietet dem Immobilienbesitzer Vorteile: Der steuerbare Eigenmietwert selbst genutzter Immobilien beträgt nur rund 60% der erzielbaren Marktmiete.
- Finanzierungskosten sowie Aufwendungen für den Werterhalt der Immobilie, ihren Unterhalt und die Verwaltung sind vollumfänglich steuerlich abziehbar. Jährlich kann zwischen dem Abzug der effektiven Unterhaltskosten und einem Pauschalabzug (in Zürich 20%) gewählt werden.

### VORTEIL ZU WERTPAPIEREN

Ein Vergleich mit der Besteuerung von kotierten Aktien und Obligationen verdeutlicht diese Vorteile. Bei Wertpapierbesitz ist für die Vermögenssteuer der auf der Basis des Aktienkurses errechnete Steuerwert massgebend. Auch wird der Abzug für die Kosten der Vermögensverwaltung nur sehr restriktiv gewährt. Erträge aus Beteiligungen von mindestens 10% werden zwar lediglich zu rund 50% des ordentlichen Tarifs besteuert, solche aus den weit üblicheren Portfoliobeteiligungen unterliegen aber der ordentlichen Besteuerung.

Zudem wird von Schweizer Dividenden und Zinsen – nicht aber von Im-

mobilienerträgen – die Verrechnungssteuer von 35% abgezogen, die ja erst im Folgejahr und gänzlich unverzinst erstattet oder an die Einkommenssteuern angerechnet wird.

### NEUES EIGENHEIM OHNE FOLGEN

Der Gewinn aus dem Verkauf einer Immobilie ist – im Gegensatz zur grundsätzlichen Steuerfreiheit von privaten Kapitalgewinnen – zwar steuerpflichtig. Wird jedoch der Erlös aus dem Verkauf der selbst bewohnten Liegenschaft unmittelbar in den Kauf eines neuen Eigenheims reinvestiert, wird die Besteuerung aufgeschoben. Dies so oft und so lange, bis der Erlös aus dem Verkauf der Liegenschaft nicht mehr ins nächste Eigenheim investiert wird. Die Entwicklung vom stolzen Villabesitzer ist also durchaus möglich, ohne dass man je Grundstücksgewinnsteuern bezahlt.

Kommt kein Steueraufschub zur Anwendung, wird der realisierte Gewinn besteuert. Gewinnschmälernd geltend gemacht werden können die Akquisitionskosten sowie die wertvermehrenden Investitionen während der Haltedauer der Immobilie.

Der Steuertarif ist in Bezug auf die absolute Höhe des Gewinns zwar progressiv ausgestaltet, in Relation zur Haltedauer der Immobilie dagegen attraktiv degressiv. So reduziert sich beispielsweise in Zürich die Steuer in zwanzig Jahren von 40 auf 20%. Spekulationsgewinne dagegen werden progressiv besteuert, bei einer Haltedauer von unter einem Jahr mit bis zu 60%.

Auch das gesetzliche Grundsteuerpfandrecht des Fiskus, auf das zu Recht, aber unnötigerweise oft mit Mahnfinger

## «Die Investition in Schweizer Immobilien

bleibt fiskalisch äusserst attraktiv.»

hingewiesen wird, ist für den Immobilienkäufer in der Praxis letztlich unproblematisch. Indem der Käufer mit vertraglicher Vereinbarung die vom Steueramt geschätzte Grundstücksgewinnsteuer vom Kaufpreis abzieht und direkt dem Steueramt überweist, kann er sich faktisch bequem von seiner solidarischen Haftung für die Grundstücksgewinnsteuer befreien.

### AUCH FÜR DEN FISKUS ATTRAKTIV

Liegenschaften sind auch für den Fiskus das ideale Steuerobjekt: Trotz Besteuerung der Grundstücksgewinne können entsprechende Verluste nur ausnahmsweise geltend gemacht werden. Dem allzu systematisch und professionell in Liegenschaften investierenden Steuerpflichtigen droht zudem die Qualifikation als Liegenschaftenhändler. Als Konsequenz sind in diesem Fall auf den Grundstücksgewinnen nicht nur Steuern, sondern auch Sozialversicherungsbeiträge abzuliefern. Sorgfältige Planung und ein abgestimmtes Vorgehen sind in diesem Zusammenhang wichtig.

Besteuert wird die Immobilie in dem Kanton, in dem sie liegt. Zu berücksichtigen sind deshalb auch kantonale rechtliche Besonderheiten der Besteuerung, die es trotz weitestgehender Harmonisierung des Steuerrechts nach wie vor gibt. Weil sie im Wortsinn immobil sind, ist ein steueroptimierender Wegzug in ein anderes Steuerparadies mit Immobilien nicht möglich. Die Investition in Schweizer Immobilien bleibt fiskalisch dennoch äusserst attraktiv.

Maja Bauer-Balmelli, Steuerexpertein und Partnerin Tax Advisors, Zürich, und Vizepräsidentin Wipswiss

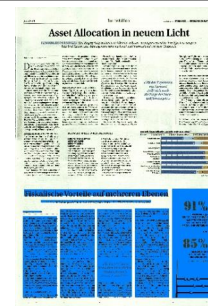
Date: 04.06.2016

# FINANZ und WIRTSCHAFT

Sonderbeilage

Finanz und Wirtschaft  
8021 Zürich  
044/ 248 58 00  
www.fuw.ch

Media genre: Print media  
Type of media: Consumer publications  
Circulation: 25'172  
Frequency: irregularly



Topic n°: 230.048  
Subscription n°: 3001982  
Page: 13  
Size: 52'252 mm<sup>2</sup>

