

Wie Immobilienbesitzer Steuern sparen können

Immobilienbesitzer sind beim Bau, Erwerb, während der Besitzdauer oder beim Verkauf einer Liegenschaft mit unterschiedlichen Steuerfragen konfrontiert. Es lohnt sich, die Folgen des neuen Steuergesetzes in Liechtenstein zu studieren.

Von Sascha Bonderer*

Beim Kauf einer Immobilie ist zu entscheiden, ob das Objekt direkt von einer natürlichen Person oder indirekt über eine Gesellschaft erworben werden soll. Beim indirekten Erwerb der Immobilie wird die Gesellschaft zum Steuersubjekt und hat eine separate Steuererklärung einzureichen. Gemäss dem neuen Steuergesetz unterliegen Mieteinnahmen von Immobiliengesellschaften neu der Ertragssteuer von 12,5 Prozent. Dies führt vor allem bei Immobiliengesellschaften, die eine Eigenkapitalrendite von mehr als 4 Prozent erzielen, zu einer steuerlichen Mehrbelastung. Darüber hinaus sind die Errichtung und Verwaltung einer solchen Gesellschaft mit weiteren Kosten verbunden.

Solidarhaftung für Steuer

Es können aber andere Gründe – der Wunsch nach Anonymität, Haftungs- oder Nachfolgeüberlegungen oder die Wahrung der wirtschaftlichen Einheit des Liegenschaftsportefeuilles – den Ausschlag für einen indirekten Kauf einer Immobilie geben. Die Differenz zwischen Verkaufspreis und Anschaf-

fungswert einer Immobilie unterliegt der Grundstückgewinnsteuer. Zu beachten ist, dass zwar der Verkäufer die Grundstückgewinnsteuer zu entrichten hat, der Käufer für diese Steuer aber solidarisch haftet. Daher empfiehlt sich, einen Teil des Kaufpreises direkt an die Steuerverwaltung abzuführen oder so lange auf einem Treuhandkonto zu verwahren, bis die Bestätigung der Steuerverwaltung über die vollständige Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer vorliegt. Daneben fallen beim Kauf einer Immobilie auch Grundbuchgebühren an.

Indirektes Halten hat Vorteile

Bei Liegenschaften in der Schweiz kann das indirekte Halten über eine juristische Person hingegen von Vorteil sein. Als Sitz einer solchen Immobiliengesellschaft wird vorzugsweise Liechtenstein und nicht die Schweiz gewählt, damit die Gewinne verrechnungssteuerfrei nach Liechtenstein zurückgeführt werden können. Mit dem Kauf einer Schweizer Liegenschaft entsteht eine beschränkte Steuerpflicht in dem Kanton, in welchem die Immobilie liegt. Folglich ist eine internationale Steuerauscheidung vorzunehmen und neben der liechtensteinischen auch eine schweizerische Steuererklärung auszufüllen. Beim direkten Halten muss den Schweizer Behörden das gesamte Vermögen und das gesamte Einkommen der erwerbenden natürlichen Person offengelegt werden, welches für die Bestimmung des progressiven Steuertarifs herangezogen wird. Beim indi-

rekten Halten wird dagegen die liechtensteinische Gesellschaft steuerpflichtig, das Vermögen des Anteilnehmers ist für die Satzbestimmung irrelevant und dieser kann deshalb anonym bleiben. Der Steuersatz ist dadurch tiefer als beim direkten Halten.

Mehrwertsteuer-Unterstellung

Beim Erstellen einer Immobilie stellt sich die Frage der freiwilligen Unterstellung unter die Mehrwertsteuer. Optiert man für die Versteuerung der Mieteinnahmen, sind die beim Bau anfallenden Vorsteuern rückforderbar, was die Baukosten reduziert. Dafür hat der Mieter eine um den Mehrwertsteuersatz von 8 Prozent höhere Miete zu bezahlen. Handelt es sich beim Mieter um ein Unternehmen, dass selber der Mehrwertsteuer unterliegt, kann dieses die ihm weiterbelastete Mehrwertsteuer als Vorsteuern wieder abziehen und neutralisieren.

Daher ist diese Option vor allem dann in Betracht zu ziehen, wenn die Immobilie an mehrwertsteuerpflichtige natürliche oder juristische Personen vermietet oder selber für gewerbliche Zwecke genutzt wird. Zu beachten sind allerdings auch die Konsequenzen bei einer späteren Änderung der Nutzungsabsicht für private Zwecke der Immobilie. Bisher zurückgeforderte Vorsteuern sind in diesem Falle je nach Haltedauer wieder an den Staat zurückzuführen.

Besteuerung während des Besitzes

Die Erträge von Immobiliengesellschaften unterliegen der Ertragssteuer.

Für Immobiliengesellschaften, die noch nach Artikel 31 des alten Steuergesetzes besteuert werden, gilt eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2013. Nach Ablauf dieser Frist unterliegen dann auch die Erträge dieser Gesellschaften der ordentlichen Ertragssteuer. Unter Umständen kann die Steuerbelastung reduziert werden, indem die Gesellschaft aufgelöst und die Vermögenswerte ins Privatvermögen zurückgeführt werden.

Die Mieterträge von im Privatvermögen gehaltenen Immobilien bleiben hingegen auch gemäss dem neuen Steuergesetz steuerbefreit. Einzig der Vermögenswert (Steuerschätzwert) der Immobilie wird bei Privatpersonen zum Soll-Ertrag von 4 Prozent in Erwerb umgerechnet und zusammen mit dem übrigen Erwerb zum persönlichen Erwerbssteuertarif besteuert. Bei Immobiliengesellschaften in der Rechtsform einer Anstalt oder Stiftung (nicht aber einer AG) kann auf Antrag anstelle der inländischen Begünstigten auch die Gesellschaft selber den Vermögenswert der Immobilien deklarieren und versteuern. Dadurch kann die Anonymität der Begünstigten gewahrt und unter Umständen die Progression gebrochen werden.

Verkauf ist steuerpflichtig

Beim Verkauf einer Liegenschaft bleibt auch gemäss dem neuen Steuergesetz die Grundstückgewinnsteuer geschuldet. Die Grundstückgewinnsteuer wird aufgrund des für die Erwerbssteuer geltenden 7-Stufentarifs zuzüglich eines Zuschlags von 200

Prozent berechnet. Folglich beläuft sich die Grundstückgewinnsteuer auf maximal 21 Prozent des erzielten Verkaufsgewinns. Neu wurde im Gesetz auch explizit die wirtschaftliche Handänderung eines Grundstücks als Besteuerungstatbestand aufgenommen, insbesondere auch die Übertragung von Beteiligungsrechten an Immobiliengesellschaften. Beim Erbgang, Schenkung und Güterzusammenlegung wird die Grundstückgewinnsteuer generell aufgeschoben, bei Eigentumswechseln unter Ehegatten und Umstrukturierungen – wie zum Beispiel bei einer Abspaltung einer Betriebsimmobilie in eine eigene Gesellschaft – nur auf Antrag. Bei Umstrukturierungen gilt es aber immer zu prüfen, ob eine solche Transaktion laut Grundverkehrsgesetz zulässig ist.

Als Nachweis für die Grundstückgewinnsteuer oder die Mehrwertsteuer im Falle einer freiwilligen Unterstellung sind sämtliche Unterlagen, die mit der Erstellung, dem Erwerb oder dem Unterhalt einer Immobilie zusammenhängen, über die gesamte Haltedauer aufzubewahren und nicht bereits nach 10 Jahren zu vernichten.



*Sascha Bonderer, Wirtschaftsprüfer bei der Confida Treuhand- und Revisions-AG in Vaduz