T&R info

Nr. 59 | April 2016

LENK
Gutenbrunnenstr. 17b
T +41 33 736 88 88

GSTAAD
Kirchstrasse 7
T +41 33 748 78 88

SPIEZ
Oberlandstrasse 10
T +41 33 655 80 80

info@troag.ch
www.troag.ch

T&R OBERLAND AG | TREUHAND | STEUERBERATUNG | WIRTSCHAFTSPRÜFUNG

TREUHAND | SUISSE

FORTSCHREITENDE DIGITALISIERUNG ALS CHANCE BETRACHTEN

Sehr geehrte Kunden und Geschäftspartner

Bereits im April 2014 durften wir Sie über die erfolgreiche Umsetzung unseres Grossprojektes „digitale Archivierung" informieren. Mit den in den vergangenen zwei Jahren gesammelten Erfahrungen können wir Ihnen heute mit Überzeugung bestätigen, dass dieser Schritt richtig war. Denn unser physisches Archiv hat sich auf einen Bruchteil verringert und die Zugriffsgeschwindigkeit auf Archivunterlagen konnte im Vergleich zu früher erheblich verbessert werden. Sehr augenfällig waren die Vorteile eines digitalen Archives bei der Einbindung des Standortes Spiez im Sommer 2015. Unabhängig vom Arbeitsort konnten die Mandatsleiter und Mitarbeiter immer auf die jeweiligen digitalen Dokumente zugreifen und waren so stets sehr schnell und gut dokumentiert.

Aufgrund der gemachten sehr positiven Erfahrungen können wir Sie nur ermuntern, für sich die digitale Archivierung auch zu prüfen!

Wir waren uns schon im Jahr 2014 bewusst, dass das digitale Archiv nur der erste Schritt in ein neues Zeitalter sein würde und wir wie auch unsere Kunden in den kommenden Jahren wohl bedeutende Veränderungen im Berufsalltag begegnen werden. In den vergangenen Monaten nun, entwickelte sich das Thema „fortschreitende Digitalisierung" zum Top-Seller. Dabei wurde eine grosse Zahl von Studien von teilweise sehr renommierten Zukunftsforschern veröffentlicht, worauf in allen Medien eine intensive und kontroverse Diskussion über das Ausmass und die Geschwindigkeit der Veränderung und über die Chancen und Risiken entbrannte.

Mit grossem Interesse verfolgen wir diesen Diskurs und auch die Entwicklung für Sie als unsere Kunden und Geschäftspartner und natürlich auch für die T&R Oberland AG selber. Gerne werden wir Sie in kommenden Ausgaben unseres Infos hierzu auf dem Laufenden halten und dokumentieren.

IN EIGENER SACHE

Wir freuen uns sehr Ihnen mitzuteilen, dass wir Herbert Walker und Niklaus Mösle in Anerkennung für ihren wertvollen Beitrag bei der Entwicklung unserer Firma die Prokura erteilt haben.

Herbert Walker ist seit dem Jahr 2013 im Büro Gstaad in der Mandatsbetreuung und Unterstützung der beiden Partner Matthias Ludi und Victor Steimle tätig. Er lebt mit seiner Familie in Feutersoey und ist ein begeisterter Turner und Skifahrer.

Seit dem Jahr 2004 ist Niklaus Mösle für unsere Firma tätig. Er betreut Mandate aus unterschiedlichsten Branchen und ist seit Dezember 2015 für die EDV der T&R Oberland AG zuständig. Niklaus Mösle bildet sich derzeit berufsbegleitend zum dipl. Treuhandexperten weiter und wohnt mit seiner Partnerin an der Lenk.

Wir gratulieren den beiden zur Prokura und wünschen ihnen viel Zufriedenheit in ihrer Tätigkeit für unsere Firma und freuen uns auf die weitere gute Zusammenarbeit mit ihnen.

Beste Grüsse
T&R Oberland AG

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 gesellschaftlichen 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
Hypothekarzinse 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
Hypothekarzinse 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 Unterhalt spauschale 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 Zeitdauer von 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, Liegenschaftsunkosten, 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 Ausganslage 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 Immobiliengesellschaft verkauft, so müssen diese wiedereingebrachten Abschreibungen über die Ertragssteuern abgerechnet werden. Ist der Verkaufs-

preis 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 Immobiliengesellschaft verkauft und gilt die Immobiliengesellschaft als Betrieb, so findet keine Besteuerung statt (privater steuerfreier Kapitalgewinn). Das Betriebserfordernis für Immobiliengesellschaften 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 Immobilienverwaltung 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 Immobiliengesellschaft, insofern sie einen 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 Geschwister auszubezahlen. Mit der Einbringung in eine Immobiliengesellschaft 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 =
Immobiliengesellschaft in Form einer juristischen Person

Aus den dargestellten Gründen macht eine Immobiliengesellschaft 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, Grundstückgewinnsteuern, 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.