

NRS

TREU
HAND
AG

Infopoint

18. September 2018

Immobilien für Private

Referat von Michael Eichholzer

NRS Treuhand AG, Badenerstrasse 141, Postfach, 8036 Zürich, 044 533 69 00, www.nrs-treuhand.ch

Immobilien für Private

Vorstellung des Referenten



- Michael Eichholzer
- dipl. Steuerexperte, MAS MWST, LL.M. International Taxation
- Partner NRS Treuhand AG
- eichholzer@nrs-treuhand.ch
- Tel. 044 533 69 00

Immobilien für Private

Agenda

1. Übersicht im steuerlichen Immobilien-Anlage-Universum
2. Wertvermehrende und werterhaltende Investitionen im Zusammenspiel mit der Grundstückgewinnsteuer
3. Energiestrategie 2050
4. Immobilien-Aktiengesellschaft
5. Abschaffung Eigenmietwert
6. Ihre Fragen

Immobilien für Private

1. Immobilien-Anlage-Universum

- **Immobilien im Privatvermögen**
- Immobilien im Geschäftsvermögen
- **Immobilien-Aktiengesellschaft**
- Immobilieninvestition als Fonds
- Immobilieninvestition als Fonds mit direktem Eigentum
- Immobilieninvestition als ETF (FoF)
- Börsenkotierte Immobilien-Aktiengesellschaften

Immobilien für Private

2. Immobilieninvestitionen (1)

Werterhaltende Aufwendungen sind abzugsfähig, nicht jedoch wertvermehrende Aufwendungen.

Aufwendungen für den Liegenschaftenunterhalt sind abzugsfähig, wenn sie der Erhaltung der bisherigen Werte dienen. Dabei bleibt eine Liegenschaft in ihrer Gestaltung und Zweckbestimmung unverändert. Abzugsfähige Unterhaltsaufwendungen weisen die Eigenschaft auf, dass sie nach gewissen Zeitabständen erneut zu tätigen sind. Z.B.:

- Reparaturen
- Gleichwertiger Ersatz
- Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen (Ausnahmetatbestand)

Immobilien für Private

2. Immobilieninvestitionen (2)

Wertvermehrende Aufwendungen

Aufwendungen, die zu einer dauernden Wertvermehrung der Liegenschaft führen, stellen keine Unterhaltskosten dar und können demnach bei der Einkommenssteuer nicht in Abzug gebracht werden. Wertvermehrende Aufwendungen sind solche, welche die Liegenschaft dauernd in einen besseren Zustand versetzen, d.h. die Liegenschaft in den Standard einer besser ausgestatteten, wertvolleren Liegenschaft aufrücken lassen. Vergleichsmaßstab bildet dabei nicht der Wert der Liegenschaft insgesamt, sondern derjenige der jeweils ersetzten Installation. Z.B.:

- Dachstockausbau
- Wintergarten
- Neueinbau Sauna

Immobilien für Private

2. Immobilieninvestitionen (3)

Umfasst eine Aufwendung sowohl einen werterhaltenden als auch einen wertvermehrenden Anteil, so wird der werterhaltende Anteil zum Abzug zugelassen, während der wertvermehrende Anteil nicht abzugsberechtigt ist. Z.B.:

- Küchenrenovation mit zusätzlichen Neuinstallationen
- Badrenovation mit Komfortverbesserungen

Immobilien für Private

2. Immobilieninvestitionen (4)

Wertvermehrenden Aufwendungen sind bei der **Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten** anrechenbar.

Immobilien für Private

2. Immobilieninvestitionen (5)

Steuerplanung bei Aufteilung werterhaltender und wertvermehrender Investitionen bei **Grossrenovationen** wichtig:

- Spekulationszuschlag GGSt in den ersten zwei Jahren: ZH 60%
- Nach 5 Jahren GGSt: ZH 40%
- Nach 10 Jahren GGSt: ZH 32%
- Nach 20 Jahren GGSt: ZH 20%
- Vergleich direkte Steuern: 20 – 30%

Immobilien für Private

2. Immobilieninvestitionen (6)

Optierung MWST

- Investitionen in Liegenschaften mit Gewerbe, Industrie, Büros, Hobbyräume, etc.
- Teiloption möglich
- Beispiel Teil-Investition TCHF 800, Vorsteuer TCHF 62 (Amortisation über 20 Jahre)

Immobilien für Private

2. Immobilieninvestitionen (7)

Archivierung Belege und Bauabrechnungen

- Beweispflichtig ist Steuerpflichtiger
- (Kt. ZH: Ersatzwert vor 20 Jahren): mind. 20 Jahre Aufbewahrung
- MWST: mind. 25 Jahre Aufbewahrung
- Andere Kantone: z.T. unbeschränkt

Immobilien für Private

3. Energiestrategie 2050 (1)

- Gültig ab 1. Januar 2020
- Dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienende Investitionen
- Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau
- Auf die beiden nachfolgenden Steuerperioden übertragbare Kosten

Immobilien für Private

3. Energiestrategie 2050 (2)

Steuerlich abzugsfähige Energiespar-Investitionen

Gegenstand

- Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen
 - Aufwendungen für Massnahmen zur rationellen Energieverwendung
 - Aufwendungen zur Nutzung erneuerbarer Energien
- Ersatz von veralteten Bauteilen
- Erstmalige Anbringung von neuen Bauteilen oder Installationen in bestehenden Gebäuden

Immobilien für Private

3. Energiestrategie 2050 (3)

Steuerlich abzugsfähiger Rückbau

Gegenstand

- Kosten der Demontage von Installationen
- Kosten des Abbruchs
- Kosten des Abtransports
- Kosten der Entsorgung des Bauabfalls

Immobilien für Private

3. Energiestrategie 2050 (4)

Steuerlich abzugsfähiger Rückbau

Voraussetzungen für eine steuerliche Geltendmachung:

- Ersatzneubau binnen angemessener Frist auf dem gleichen Grundstück
- Gleichartige Nutzung des Ersatzneubaus
- Ersatzneubau-Erstellung durch dieselbe steuerpflichtige Person, die den Rückbau hat ausführen lassen

Immobilien für Private

3. Energiestrategie 2050 (5)

Auslagenverteilung auf mehrere Steuerperioden

Die Auslagen können auf maximal **drei aufeinanderfolgende Steuerperioden** verteilt werden, sofern und soweit sie im Jahr, in dem sie entstanden sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können.

Der Übertrag erfolgt, sofern das Reineinkommen negativ ist.

Werden Kosten auf eine folgende Steuerperiode übertragen, so kann auch in dieser Steuerperiode **kein Pauschalabzug** geltend gemacht werden.

Immobilien für Private

3. Energiestrategie 2050 (6)

Auslagenverteilung auf mehrere Steuerperioden

Erfolgt nach Vornahme des Ersatzneubaus ein Wohnsitzwechsel innerhalb der Schweiz **oder eine Eigentumsübertragung** der Liegenschaft, so behält die steuerpflichtige Person das Recht, die verbleibenden übertragbaren Kosten abzuziehen.

Dies gilt auch bei Wegzug ins Ausland, wenn die Liegenschaft im Eigentum der steuerpflichtigen Person verbleibt.

Immobilien für Private

3. Energiestrategie 2050 (7)

Nicht abzugsfähig sind:

- Kosten von Altlastensanierungen des Bodens
- Kosten von Geländeverschiebungen
- Rodungskosten
- Kosten aus Planierungsarbeiten
- Kosten für über den Rückbau hinausgehende Aushubarbeiten im Hinblick auf den Ersatzneubau

Immobilien für Private

4. Immobilien-Aktiengesellschaft (1)

Vergleich Erwerb Rendite-Liegenschaft ins Privatvermögen versus über Immobilien-AG

	Privatvermögen	AG
Erwerb / Gründungskosten	++	-
Rückstellungen / Abschreibungen	--	++
Laufende Besteuerung	-	+
Verlustverrechnung	+(-)	+
Verkauf (je nach Kanton: hier ZH)	+	-
Liquidation	++	--
Haftungsrisiko	-	+

Immobilien für Private

4. Immobilien-Aktiengesellschaft (2)

Relevanz

- Keine Faustregeln, individualisiert abklären
- Hohe Steuerprogression im Einkommensbereich
- Dividendenprivileg (Steuervorlage 2017)
- Investitionsfrist
- Volumen werterhaltende Investitionen
- Risikofähigkeit

Immobilien für Private

4. Immobilien-Aktiengesellschaft (3)

Vergleich Erwerb Rendite-Liegenschaft ins Privatvermögen versus über Immobilien-AG

- Je nach Lagekanton der Liegenschaft, da Gesetzgebung der kantonalen Grundstücksgewinnkosten zentral ist (dualistisches versus monistisches System)
- Beispiel GGSt: Kt. AG 5% (nach Besitzesdauer 25 Jahre)
- Beispiel GGSt: Kt. ZH 20% (nach Besitzesdauer 20 Jahre)

Faustregel Kt. ZH: nachträgliches Einbringen von Immobilien aus Privatvermögen in AG rechnet sich nicht (insbes. GGST)

Immobilien für Private

5. Abschaffung Eigenmietwert

Vorgesehene Eckpunkte:

- Eigenmietwert wird nur für den Hauptwohnsitz abgeschafft
- Kosten für Liegenschaftsunterhalt dürfen nicht mehr abgezogen werden
- Abzug von Hypothekarzinsen entfällt für selbstbenutzte Liegenschaften (Sonderregelung für Ersterwerber während ca. 10 Jahren). Weiterhin zulässig für Renditeobjekte (Vermögensertrag)
- Auf Bundesebene sind auch energiesparende und/oder denkmalpflegerische Massnahmen nicht mehr abzugspflichtig. Kantone bleiben dazu eigene Regelungen vorbehalten.
- Vernehmlassung voraussichtlich 2019