

Burkhalter Rechtsanwälte AG

WEKA

Steuern und Immobilien

Steuern vom Erwerb bis zur Veräußerung



*Ein Problem? **Kein Problem!***

CIP-Kurztitelaufnahme der deutschen Bibliothek

Steuern und Immobilien

Autoren: Burkhalter Rechtsanwälte AG

Dr. Peter Burkhalter, Can Kirmizikaya, Daniel Tscheraghsepher, unter Mitwirkung von Marian Inäbnit.

Projektleitung: Petra Streit

© WEKA Business Media AG, Zürich, 2026

Alle Rechte vorbehalten, Nachdruck – auch auszugsweise – nicht gestattet.

Die Definitionen, Empfehlungen und rechtlichen Informationen sind von den Autoren und Verlag auf deren Korrektheit in jeder Beziehung sorgfältig recherchiert und geprüft worden. Trotz aller Sorgfalt kann eine Garantie nicht übernommen werden. Eine Haftung der Autoren bzw. des Verlags ist daher ausgeschlossen. Wenn möglich verwenden wir immer geschlechtsneutrale Bezeichnungen. Aus Platzgründen oder aufgrund einer besseren Lesbarkeit verwenden wir bei Texten nur eine Schreibweise.

WEKA Business Media AG

Hermetschloostrasse 77

CH-8048 Zürich

Telefon 044 434 88 88

info@weka.ch

www.weka.ch

www.weka-library.ch

Zürich • Kissing • Paris • Wien

Art.-Nr. 2062-1002

7. Auflage 2026

Druck: CPI books GmbH, Leck, Layout: Dimitri Gabriel, Satz: Dimitri Gabriel

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	7
2.	Grundbegriffe	9
2.1	Grundstücke	10
2.2	Steueraufschub	10
2.3	Latente Steuer	10
2.4	Monistisches vs. dualistisches System	11
2.5	Wertvermehrende vs. werterhaltende Aufwendungen	11
2.6	Wiedereingebrachte Abschreibungen	11
2.7	Option	12
3.	Steuerarten bei Immobilien	13
3.1	Einleitung	14
3.2	Ort der Besteuerung	14
3.3	Einkommenssteuer	15
3.4	Vermögenssteuer	15
3.5	Sozialabgaben	16
3.6	Gewinnsteuer	16
3.7	Grundstückgewinnsteuer	17
3.8	Handänderungssteuer	19
3.9	Liegenschaftssteuer	20
3.10	Mehrwertsteuer	21
4.	Grundzüge der Grundstückgewinnsteuer	23
4.1	Einleitung	26
4.2	Monistisches vs. dualistisches System	27
4.2.1	Monistisches System	27
4.2.2	Dualistisches System	27
4.3	Handänderung	28
4.3.1	Privatrechtliche Handänderung	28
4.3.2	Handänderungen aufgrund öffentlicher Verfügungen	28
4.3.3	Wirtschaftliche Handänderung	29
4.3.3.1	Veräußerung Immobiliengesellschaft	29
4.3.3.2	Kettengeschäfte	30
4.3.4	Entgeltlich dingliche Belastung von Grundstücken	31
4.3.5	Überführung von Grundstücken des Privatvermögens in das Geschäftsvermögen	31
4.4	Berechnung des steuerpflichtigen Gewinnes	31
4.4.1	Erlös	32
4.4.2	Anlagekosten	32
4.4.3	Exkurs: Sonderregelung Erwerbskosten	33
4.5	Besteuerung des Grundstückgewinnes	35
4.5.1	Steuersatz	35
4.5.2	Ermässigung nach Besitzdauer	35
4.5.3	Zuschlag bei kurzer Besitzesdauer	35
4.6	Steueraufschubtatbestände	36
4.6.1	Eigentumswechsel durch Erbgang	36

4.6.2	Eigentumswechsel unter Ehegatten	37
4.6.3	Landumlegung und Weiteres	38
4.6.4	Ersatzbeschaffung Landwirtschaft	39
4.6.5	Ersatzbeschaffung Eigenheim	39
4.6.5.1	Grundsatz	39
4.6.5.2	Methodik der Ersatzbeschaffung	40
4.6.6	Umstrukturierungen	43
4.6.6.1	Übertragung von Vermögenswerten auf eine andere Personenunternehmung	43
4.6.6.2	Übertragung eines Betriebes oder Teilbetriebes auf eine juristische Person	44
4.6.6.3	Fusion von juristischen Personen	44
4.6.6.4	Spaltung von juristischen Personen	45
4.6.6.5	Übertragung auf Tochtergesellschaft	45
4.6.6.6	Umwandlung von juristischen Personen	46
4.6.6.7	Übertragung zwischen inländischen Konzerngesellschaften	46
4.7	Kantonale Besonderheiten	46
4.7.1	Kanton Aargau	47
4.7.2	Kanton Appenzell A.Rh.	47
4.7.3	Kanton Appenzell I.Rh.	48
4.7.4	Kanton Basel-Land	48
4.7.5	Kanton Basel-Stadt	49
4.7.6	Kanton Bern	49
4.7.7	Kanton Freiburg	50
4.7.8	Kanton Genf	50
4.7.9	Kanton Glarus	51
4.7.10	Kanton Graubünden	51
4.7.11	Kanton Jura	52
4.7.12	Kanton Luzern	52
4.7.13	Kanton Neuenburg	53
4.7.14	Kanton Nidwalden	53
4.7.15	Kanton Obwalden	54
4.7.16	Kanton St. Gallen	54
4.7.17	Kanton Schaffhausen	55
4.7.18	Kanton Schwyz	55
4.7.19	Kanton Solothurn	56
4.7.20	Kanton Tessin	56
4.7.21	Kanton Thurgau	57
4.7.22	Kanton Uri	57
4.7.23	Kanton Waadt	58
4.7.24	Kanton Wallis	58
4.7.25	Kanton Zug	59
4.7.26	Kanton Zürich	59
4.8	Bund	60
5.	Liegenschaften im Privatvermögen	61
5.1	Einleitung	63
5.2	Verkauf von Grundstücken	63
5.3	Kauf von Grundstücken	63

5.4	Bau von Liegenschaften	64
5.4.1	Neubau	64
5.4.2	Umbau	66
5.4.3	Renovation	66
5.4.4	Exkurs: Dumont-Praxis	67
5.5	Nutzung von Immobilien	67
5.5.1	Eigenmietwert	68
5.5.1.1	Abschaffung Eigenmietwert	68
5.5.1.2	Grundsatz	68
5.5.1.3	Bestimmung des Eigenmietwertes	69
5.5.1.4	Unternutzungsabzug	69
5.5.1.5	Individuelle Schätzung	70
5.5.2	Schuldzinsen	71
5.5.2.1	Allgemein	71
5.5.2.2	Sonderfall Baukreditzinsen	71
5.5.3	Steuerwert	71
5.5.3.1	Grundsatz	71
5.5.3.2	Bewertung der Grundstücke	72
5.5.3.3	Bewertung Grundstücke im Kanton Zürich	72
5.5.3.4	Individuelle Schätzung	72
5.5.4	Schulden/Hypotheken	72
5.5.5	Abzugsfähige Unterhaltskosten	73
5.5.5.1	Grundsatz	73
5.5.5.2	Pauschalabzug	73
5.5.5.3	Unterhaltskosten	73
5.5.5.4	Kosten der Instandstellung	75
5.5.5.5	Versicherungsprämien	76
5.5.5.6	Kosten Verwaltung durch Dritte	76
5.5.5.7	Energiesparmassnahmen	76
5.5.5.8	Zeitpunkt des Abzuges	77
5.6	Kantonale Besonderheiten	77
5.6.1	Kanton Aargau	77
5.6.2	Kanton Appenzell A.Rh.	77
5.6.3	Kanton Appenzell I.Rh.	78
5.6.4	Kanton Basel-Land	78
5.6.5	Kanton Basel-Stadt	79
5.6.6	Kanton Bern	79
5.6.7	Kanton Freiburg	80
5.6.8	Kanton Genf	80
5.6.9	Kanton Glarus	81
5.6.10	Kanton Graubünden	81
5.6.11	Kanton Jura	82
5.6.12	Kanton Luzern	82
5.6.13	Kanton Neuenburg	83
5.6.14	Kanton Nidwalden	83
5.6.15	Kanton Obwalden	84
5.6.16	Kanton Schaffhausen	84

5.6.17	Kanton Schwyz.....	85
5.6.18	Kanton St. Gallen	85
5.6.19	Kanton Solothurn	86
5.6.20	Kanton Tessin	86
5.6.21	Kanton Thurgau.....	87
5.6.22	Kanton Uri.....	87
5.6.23	Kanton Waadt	88
5.6.24	Kanton Wallis	88
5.6.25	Kanton Zug.....	89
5.6.26	Kanton Zürich.....	89
5.7	Bund.....	90
6.	Liegenschaften im Geschäftsvermögen	91
6.1	Einleitung.....	92
6.2	Gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler	92
6.3	Verkauf von Grundstücken	94
6.4	Kauf und Bau von Liegenschaften	95
6.5	Nutzung von Immobilien	95
6.5.1	Unterhaltskosten Immobilien	95
6.5.2	Abschreibungen	96
6.5.3	Rückstellungen.....	96
6.5.4	Zinsen.....	97
6.6	Überführung vom Geschäfts- ins Privatvermögen	97
6.6.1	Problemstellung	97
6.6.2	Überführung vom Geschäfts- ins Privatvermögen bis 31.12.2010.....	98
6.6.3	Überführung vom Geschäfts- ins Privatvermögen ab 1.1.2011	99
6.6.3.1	Aufschubtatbestand Überführung vom Geschäfts- ins Privatvermögen	99
6.6.3.2	Anwendung Liquidationsgewinnbesteuerung bei der Überführung von Liegenschaften vom Geschäfts- ins Privatvermögen	101
6.6.3.3	Beispiel Vorteil Liquidationsgewinnbesteuerung	102
6.7	Ersatzbeschaffung	104
7.	Liegenschaften und Kapitalgesellschaften	105
7.1	Einleitung.....	107
7.2	Verkauf von Immobilien	107
7.2.1	Verkauf aus der Kapitalgesellschaft	108
7.2.2	Verkauf der Aktien inkl. Betrieb.....	108
7.2.3	Verkauf der Aktien einer Immobiliengesellschaft	109
7.2.4	Exkurs: Optimierungsmöglichkeit Quasifusion anstelle Verkauf einer Immobiliengesellschaft	110
7.3	Kauf und Bau von Liegenschaften	111
7.3.1	Kauf Privat.....	111
7.3.2	Kauf in die Betriebsgesellschaft	112
7.3.3	Kauf mittels separater Gesellschaft.....	113
7.4	Trennung/Umstrukturierung von Immobilien.....	115
7.4.1	Überführung ins Privatvermögen.....	116
7.4.2	Ausschüttung einer Naturaldividende	116
7.4.3	Spaltung als Umstrukturierungstatbestand	119
7.4.3.1	Konzept.....	119

7.4.3.2	Voraussetzungen einer steuerneutralen Spaltung	119
7.4.3.3	Fazit.....	120
7.4.4	Ausgliederung gefolgt von Übertragung	121
7.4.4.1	Konzept	121
7.4.4.2	Steuerneutrale Ausgliederung	122
7.4.4.3	Fazit.....	122
7.4.5	Verkauf Betrieb zu Verkehrswerten.....	123
7.4.5.1	Konzept	123
7.4.5.2	Steuerfolgen.....	123
7.4.5.3	Fazit	123
7.5	Nutzung von Immobilien	123
7.6	Ersatzbeschaffung	123
8.	Steuerausscheidung bei Immobilien.....	125
8.1	Einleitung.....	126
8.2	Methodik.....	127
8.3	Interkantonale Steuerausscheidung bei Immobilien im Privatvermögen	127
8.3.1	Grundsatz.....	127
8.3.2	Repartitionswerte.....	128
8.3.3	Vermögensausscheidung.....	129
8.3.4	Einkommensausscheidung	131
8.4	Interkantonale Steuerausscheidung bei Liegenschaftenhändler.....	133
8.4.1	Vermögensausscheidung.....	133
8.4.2	Einkommensausscheidung	133
8.5	Interkantonale Steuerausscheidung bei Einzelfirma und einfacher Gesellschaft	133
8.6	Interkantonale Steuerausscheidung bei Kollektiv- und Kommanditgesellschaften	134
8.7	Wohnsitz im Ausland und Besitz von Liegenschaft in der Schweiz.....	134
8.7.1	Grundsatz.....	134
8.7.2	Steuerausscheidung «normal»	135
8.7.3	Reine objektmässige Ausscheidung.....	135
8.7.4	Beispiel objektmässige Ausscheidung	136
8.8	Interkantonale Steuerausscheidung bei juristischen Personen mit Immobilien	137
8.8.1	Einleitung	137
8.8.2	Interkantonale Steuerausscheidung mit Betriebsliegenschaft	137
8.8.3	Interkantonale Steuerausscheidung mit Kapitalanlageliegenschaft	139
9.	Mehrwertsteuer.....	141
9.1	Einleitung.....	142
9.2	Von der Steuer ausgenommene Leistungen	143
9.3	Option	143
9.4	Liegenschaften im Privatvermögen	144
9.5	Liegenschaften im Geschäftsvermögen	145
9.5.1	Nutzungsänderung.....	145
9.5.2	Bau von Liegenschaften	147
9.5.3	Verkauf einer Immobilie	149
9.5.3.1	Verkauf ohne Option	149
9.5.3.2	Verkauf mit Option.....	150
9.5.3.3	Übertragung im Meldeverfahren.....	151

9.5.4	Vermietung von Immobilien	152
9.5.4.1	Vermietung ohne Option	152
9.5.4.2	Vermietung mit Option	152
9.5.4.3	Teilweise Vermietung mit Option	153
10.	Abkürzungen	155
11.	Literaturverzeichnis	157
Autoren		159

1.

Einleitung

Immobilien und Steuern – wahrlich eines der komplexeren Gebiete im schweizerischen Steuerrecht. Je nach Konstellation und je nach Belegenheitsort der Liegenschaft können unterschiedliche Steuerfolgen auftreten.

Bei einem Verkauf beispielsweise ist in einem ersten Schritt zu prüfen, ob der Belegenheitskanton das monistische oder das dualistische System hinsichtlich der Grundstückgewinnsteuer anwendet. In einem zweiten Schritt ist massgebend, ob die Liegenschaft zum Privat-, zum Geschäftsvermögen oder einer juristischen Person gehört. Je nach System und je nach Art des Besitzes der Liegenschaft unterliegt der Gewinn der Grundstückgewinnsteuer oder aber nicht.

Komplexe Situationen haben den positiven Effekt, dass Gestaltungsspielraum vorliegt und somit Optimierungsmöglichkeiten wahrgenommen werden können. Auf der anderen Seite kann die Steuerbelastung bei falschem Vorgehen sehr rasch in die Höhe schnellen. Ein besonderes Augenmerk gilt auch der Mehrwertsteuer. Sofern nämlich der Mieter oder Käufer die Liegenschaft für geschäftliche Zwecke nutzt, besteht allenfalls eine Optimierungsmöglichkeit und somit Gestaltungsspielraum zur Optimierung.

In **Kapitel 2** werden die grundlegenden Begriffe wie Steueraufschub, latente Steuern, wiedereingebrachte Abschreibungen, etc. definiert. Es handelt sich hauptsächlich um Begriffe, welche im vorliegenden Buch immer wieder verwendet werden und im Zusammenhang mit Immobilien und Steuern stehen.

Das **Kapitel 3** stellt die einzelnen Steuerarten dar, welche im Zusammenhang mit Immobilien in irgendeiner Art auftreten können. Daraus wird bereits ersichtlich, dass verschiedene Steuerarten mitzuberücksichtigen sind und es zeigt sich die sehr hohe Komplexität der Materie.

Die Grundstückgewinnsteuer stellt ein zentrales Thema bei Immobilien dar. **Kapitel 4** befasst sich mit dieser Thematik und beschreibt zum einen die beiden Steuersysteme in der Schweiz – namentlich das monistische und das dualistische System – und befasst sich zum anderen mit der Bemessung des Grundstückgewinnes und dessen Besteuerung. Aufgrund von verschiedenen Steueraufschubstatbeständen unterliegt nicht jede Handänderung der Grundstückgewinnsteuer. Der Besonderheit in der Schweiz – 26 verschie-

dene Grundstückgewinnsteuergesetze – wird Rechnung getragen, indem die kantonalen Besonderheiten dargestellt werden.

Im Kapitel 5 werden die Steuerfolgen bei Immobilien im Privatvermögen aufgezeigt. Der Tatbestand des Kaufs und Verkaufs wird erörtert, die steuerbaren Einkünfte aus dem Halten der Immobilien dargelegt und die diesbezüglichen steuerwirksamen Aufwendungen aufgelistet. Die kantonalen Besonderheiten runden das Kapitel 5 ab.

Liegenschaften im Geschäftsvermögen und die Qualifikation als gewerbmässiger Liegenschaftenhändler stellen das Hauptthema des **Kapitels 6** dar. Die Thematik Kauf und Verkauf sowie die Steuerfolgen bei der Überführung von Immobilien aus dem Geschäfts- ins Privatvermögen stellen weitere Bestandteile des Kapitels 6 dar.

Kapitel 7 befasst sich mit Liegenschaften gehalten von juristischen Personen. Nebst dem Kauf, Verkauf und der Nutzung von Liegenschaften ist ein wesentlicher Bestandteil der Thematik der Trennung von Liegenschaften und Betrieb gewidmet. Weiter werden Möglichkeiten aufgezeigt, wie von Anfang an die Liegenschaften strukturell richtig gehalten werden können.

Interkantonale und internationale Steuerauscheidung bei Liegenschaften stellt die Hauptthematik von **Kapitel 8** dar. Mithilfe der unterschiedlichen Ausscheidungsregelungen soll erreicht werden, dass trotz Steuerpflicht in mehreren Kantonen resp. in mehreren Staaten keine Doppelbesteuerung vorliegt.

Abgerundet wird das vorliegende Buch mit dem Thema Mehrwertsteuer, welche eine komplexe Materie darstellt. **Kapitel 9** befasst sich insbesondere mit dem Bau von Liegenschaften, dem Verkauf und der Vermietung sowie den Steuerfolgen bei einer Nutzungsänderung.

Es ist wichtig hervorzuheben, dass zusätzlich zum vorliegenden Buch jeweils die kantonale Gesetzgebung und Praxis zu konsultieren ist. Änderungen ergeben sich laufend und die Vollständigkeit oder jederzeitige Richtigkeit des vorliegenden Buchs kann somit nicht restlos gewährleistet werden.

Zur besseren Lesbarkeit wird auf die männlich-weibliche Doppelform verzichtet. Die weibliche Form ist jeweils mitgemeint.

Die vorliegenden Ausführungen basieren auf den gesetzlichen Grundlagen per 31. März 2026.

2.

Grundbegriffe

2.1	Grundstücke.....	10
2.2	Steueraufschub.....	10
2.3	Latente Steuer	10
2.4	Monistisches vs. dualistisches System.....	11
2.5	Wertvermehrende vs. werterhaltende Aufwendungen	11
2.6	Wiedereingebrachte Abschreibungen.....	11
2.7	Option.....	12

2. Grundbegriffe

2.1 Grundstücke

Die Umschreibung der Grundstücke richtet sich nach deren Definition in Art. 655 ZGB. Gegenstand des Grundeigentums sind die Grundstücke. Grundstücke im Sinne von Art. 655 ZGB sind:

- Liegenschaften;
- die im Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte;
- die Bergwerke;
- die Miteigentumsanteile an Grundstücken.

Die verwendeten Begriffe im vorliegenden Buch wie Grundstücke, Immobilien, Liegenschaften führen letztendlich steuerrechtlich zu denselben Folgen.

2.2 Steueraufschub

Ein Steueraufschubtatbestand bedeutet, dass die Besteuerung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt. Die Besteuerung wird jedoch nicht aufgehoben, sondern nur aufgeschoben.

Ein häufiger Fall eines Steueraufschubes ist der Eigentumswechsel durch Erbgang. Der Erbe wird Eigentümer des Grundstückes, der Erblasser muss den Grundstücksgewinn im Zeitpunkt des Erbanges jedoch nicht versteuern. Er erhält einen Steueraufschub. Der Erbe hingegen übernimmt die sog. latenten Steuern auf dem Grundstück aufgrund des Steueraufschubtatbestandes.

2.3 Latente Steuer

Unter latenten Steuern sind für Zwecke des vorliegenden Buchs diejenigen Steuerschulden zu verstehen, welche zu einem künftigen Zeitpunkt anfallen werden. Während auch aktive latente Steuern möglich sind (also latente Steuerguthaben), wird vorliegend vor allem von passiven latenten Steuern ausgegangen. Häufigster Fall ist wohl die Eigentumsübertragung durch Erbgang. Diese Eigentumsübertragung wird für die Zwecke der Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben.

Da die Grundstückgewinnsteuer nur aufgeschoben wird, erfolgt die Besteuerung in einem späteren Zeitpunkt. Der Erbe übernimmt somit eine latente Steuer, welche beim Verkauf des Grundstückes bei ihm fällig wird (sofern nicht wiederum ein Steueraufschubtatbestand geltend gemacht werden kann).

2.4 Monistisches vs. dualistisches System

Aufgrund von Art. 12 Abs. 4 StHG ist es den Kantonen freigestellt, das monistische resp. dualistische System für die Zwecke der Grundstückgewinnsteuer anzuwenden.

Beim monistischen System unterliegt jede Veräusserung der Grundstückgewinnsteuer, unabhängig davon, ob sich das Grundstück im Privat- oder im Geschäftsvermögen befindet oder einer juristischen Person gehört.

Beim dualistischen System werden die Grundstücksgewinne unterschiedlich besteuert. Grundstücke des Privatvermögens unterliegen der Grundstückgewinnsteuer, Grundstücke des Geschäftsvermögens und von juristischen Personen werden mit der Einkommens- resp. Gewinnsteuer erfasst.

2.5 Wertvermehrende vs. werterhaltende Aufwendungen

Werterhaltende Aufwendungen für den Liegenschaftsunterhalt 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.¹

Wertvermehrende Aufwendungen führen zu einer dauernden Wertvermehrung der Liegenschaft. 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.²

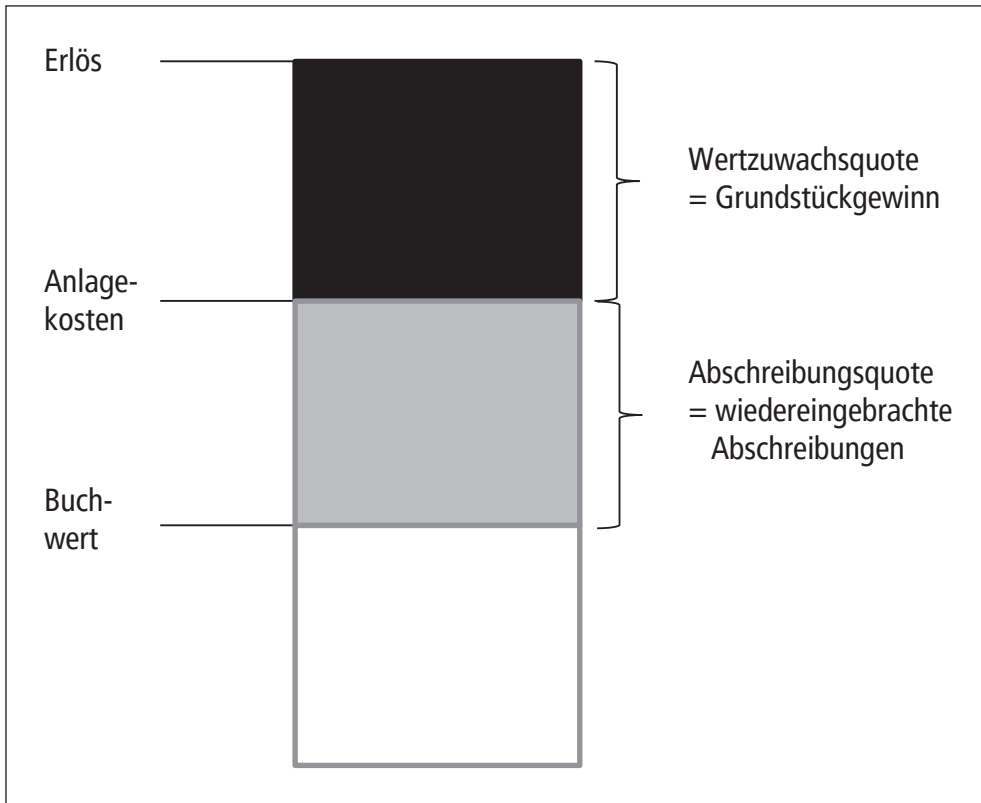
2.6 Wiedereingebrachte Abschreibungen

Der Verkauf einer Immobilie im Geschäftsvermögen stellt im monistischen System einen Tatbestand der Grundstückgewinnsteuer dar. Die Grundstückgewinnsteuer wird auf der Differenz zwischen dem Verkaufspreis und den Anlagekosten berechnet.

Wiedereingebrachte Abschreibungen wiederum, also die Differenz zwischen Anlagekosten und einem tieferen Buchwert beim Verkauf, unterliegt im monistischen System nicht der Grundstückgewinnsteuer, sondern der Einkommens- oder Gewinnsteuer.

1 So etwa ZStB 30/3 N 13.

2 So etwa ZStB 30/3 N 14 und 15.



2.7 Option

Die steuerpflichtige Person kann unter Umständen von der Mehrwertsteuer ausgenommene Leistungen freiwillig der MWST unterstellen.

Dies ist insbesondere beim Verkauf von Immobilien oder bei der Vermietung von Immobilien der Fall. Wird optiert, so unterliegen der Verkauf und die Vermietung der Mehrwertsteuer. Ohne Option ist die Leistung von der Steuer ausgenommen.³

³ Art. 21 Abs. 2 Ziff. 20 und 21 MWSTG.

3.

Steuerarten bei Immobilien

3.1	Einleitung	14
3.2	Ort der Besteuerung	14
3.3	Einkommenssteuer	15
3.4	Vermögenssteuer	15
3.5	Sozialabgaben	16
3.6	Gewinnsteuer	16
3.7	Grundstückgewinnsteuer	17
3.8	Handänderungssteuer	19
3.9	Liegenschaftssteuer	20
3.10	Mehrwertsteuer	21

3. Steuerarten bei Immobilien

3.1 Einleitung

Im folgenden Kapitel werden in aller Kürze die Steuerarten dargestellt, welche beim Besitz von Immobilien anfallen können. Dieses Kapitel kann als Grobzusammenfassung betrachtet werden, stellt aber nur einen rudimentären Überblick dar.

Im interkantonalen und internationalen Steuerrecht gilt der Grundsatz, dass Immobilien am Ort der gelegenen Sache der Steuerpflicht unterliegen. Dies ist einer der wenigen Grundsätze, welche national und international gelten.

Nicht zu vergessen sind die Sozialabgaben. Werden Immobilien im Geschäftsvermögen einer natürlichen Person gehalten unterliegt das Einkommen zusätzlich den Sozialabgaben.

Das Halten von Immobilien kann auf verschiedene Steuerarten relevante Auswirkungen haben, weshalb die steuerrechtliche Behandlung von Immobilien eine äusserst komplexe Materie darstellt. Aufgrund der Besteuerung am Belegenheitsort sind zudem unterschiedliche kantonale Steuergesetze und unterschiedliche kantonale Steuersysteme mitzuberücksichtigen, was die Sache nicht einfacher macht.

3.2 Ort der Besteuerung

Der Ort der Besteuerung ist bei Liegenschaften interkantonal und international zumindest in den Grundzügen einfach geregelt. Als Grundsatz gilt, dass Liegenschaften an demjenigen Ort ein Spezialsteuerdomizil begründen, wo sie liegen (sog. Belegenheitsort resp. Belegenheitskanton). Immobilienbesitz in einem anderen Kanton bedeutet auch immer eine Steuerpflicht in diesem anderen Kanton.

Hat Person A für Zwecke der Einkommens- oder Gewinnsteuer ihr Hauptsteuerdomizil beispielsweise im Kanton Zürich, unterliegt Person A im Kanton Zürich einer unbeschränkten Steuerpflicht aufgrund persönlicher Zugehörigkeit. Besitzt Person A zusätzlich noch eine Liegenschaft in Zermatt, so wird Person A aufgrund des Besitzes der Immobilie im Kanton Wallis beschränkt steuerpflichtig (Immobilie begründet ein Spezialsteuerdomizil in Zermatt).

Ähnlich sieht es im internationalen Verhältnis aus, wo das Prinzip des Belegenheitsortes in aller Regel ebenso angewendet wird. Gemäss Art. 6 Abs. 1 OECD-MA unterliegen Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen der Besteuerung an demjenigen Ort, wo das unbewegliche Vermögen liegt. Besitzt also Person A zusätzlich noch eine Liegenschaft in Marbella, wird Person A aufgrund des Liegenschaftsbesitzes in Spanien steuerpflichtig.

Während das Belegenheitsprinzip an sich einfach zu verstehen ist, ist die Ausscheidung sowohl interkantonal als auch international regelmässig hochkomplex.

3.3 Einkommenssteuer

Mit der Einkommenssteuer werden die Einnahmen von Liegenschaften im Privatbesitz oder im Besitz von Personengesellschaften besteuert. Ebenfalls unterliegen Gewinne aus selbständiger Erwerbstätigkeit der Einkommenssteuer. Die Einkommenssteuer wird auf Ebene Bund, Kanton und Gemeinden erhoben.

Als Einnahmen unterliegen insbesondere die Mieterträge der Einkommenssteuer. Aktuell ist ausserdem noch der sogenannte Eigenmietwert zu beachten. Dabei handelt es sich um den Mietwert von Liegenschaften, die dem Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen. Der Eigenmietwert wird jedoch per 1. Januar 2029 aufgrund der Abstimmungsergebnisse der Volksabstimmung vom September 2025 abgeschafft.

Wo es Einnahmen gibt, gibt es in aller Regel auch Abzüge, welche die Immobilienbesitzer steuerrechtlich in Abzug bringen können. Bei Immobilien im Geschäftsvermögen können grundsätzlich sämtliche geschäftsmässig begründeten Aufwendungen in Abzug gebracht werden. So können etwa Abschreibungen vorgenommen werden. Ausserdem ist es möglich, Verluste vorzutragen und mit künftigen Gewinnen zu verrechnen. Bei Liegenschaften im Privatvermögen steht aufgrund der Abschaffung des Eigenmietwerts eine umfassende Erneuerung an. Diesbezüglich sei auf Kapitel 5 unten verwiesen.

3.4 Vermögenssteuer

Mit der Vermögenssteuer wird das weltweite Vermögen der steuerpflichtigen Person erfasst. Liegenschaften im Privatbesitz oder im Geschäftsvermögen stellen Bestandteile des steuerbaren Vermögens dar. Die Vermögenssteuer wird auf Ebene der Kantone und Gemeinden erhoben. Der Bund selbst erhebt keine Vermögenssteuer.

Die Bewertung der Liegenschaften für die Bemessung der Besteuerung als Vermögen fällt kantonal unterschiedlich aus. Die Kantone bewerten resp. legen die Bewertungsgrundsätze fest für die Bestimmung des steuerbaren Werts der Liegenschaften.

Schulden, welche auf den Immobilien lasten, können wiederum in Abzug gebracht werden. Im Vergleich zu den Schuldzinsen gibt es im Zusammenhang mit der Höhe der Schulden keine Obergrenze aus steuerrechtlicher Sicht.

Ähnlich wie bei der Einkommenssteuer haben die Steuerpflichtigen ihr Vermögen jährlich mit der Steuererklärung zu deklarieren und einzureichen. Hierbei ist der kantonale Steuerwert (auch Katasterwert) zu deklarieren.

3.5 Sozialabgaben

Werden Liegenschaften im Geschäftsvermögen einer natürlichen Person gehalten, unterliegt der Gewinn zusätzlich noch den Sozialabgaben.

Aus steuerrechtlicher Optik liegt eine selbständige Erwerbstätigkeit im Sinne von Art. 18 DBG resp. Art. 10 StHG vor. Selbständig Erwerbstätige sind in der AHV, IV und EO beitragspflichtig, die Grundlage für die Berechnung der Beiträge bildet das Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit.

3.6 Gewinnsteuer

Mit der Gewinnsteuer werden die Gewinne von juristischen Personen besteuert. Die Gewinnsteuer wird auf Ebene Bund, Kantone und Gemeinden erhoben. Die Steuerbelastung variiert in der Schweiz aufgrund des föderalistischen Systems mit 26 unterschiedlichen kantonalen Steuergesetzen sehr.

Auf Bundesebene beträgt die effektive Steuerbelastung der Kapitalgesellschaften und Genossenschaften 7,83% vom steuerbaren Gewinn. Auf kantonaler Ebene variiert die effektive Steuerbelastung zwischen rund 12% und rund 21% wobei im Einzelfall aufgrund von Steuererleichterungen oder STAF-Massnahmen deutlich tiefere Sätze möglich sein können.

Aufgrund des Buchwertprinzips, welches im Geschäftsvermögen gilt, sind grundsätzlich alle Erträge steuerbar und alle Aufwendungen abziehbar, sofern sie geschäftsmässig begründet sind. Dies gilt insbesondere auch für Schuldzinsen und werterhaltende Unterhaltsarbeiten. Wertvermehrnde Arbeiten wiederum sind grundsätzlich zu aktivieren. Dies ergibt sich schon nur aus dem Rechnungslegungsrecht. Zusätzlich können Abschreibungen gemacht werden.

Die Abschreibungssätze können auch hier von Kanton zu Kanton variieren. Gemäss Merkblatt A 1995 der Eidgenössischen Steuerverwaltung können die folgenden Abschreibungssätze vom Buchwert auf Ebene Bund in Abzug gebracht werden:¹

- Wohnhäuser von Immobiliengesellschaften und Personalwohnhäuser
 - auf Gebäuden allein 2%
 - auf Gebäude und Land zusammen 1,5%
- Geschäftshäuser, Büro- und Bankgebäude, Warenhäuser, Kinogebäude
 - auf Gebäuden allein 4%
 - auf Gebäude und Land zusammen 3%

¹ Merkblatt A – Geschäftliche Betriebe, Abschreibung auf Anlagevermögen der Eidg. Steuerverwaltung. Bei Abschreibungen auf dem Anschaffungswert ist die Hälfte des jeweiligen Satzes zu verwenden.