

# Liegenschaftenbesitz bei KMU

Es lohnt sich, der Zuordnung von Liegenschaften zum Geschäfts- oder Privatvermögen besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Steuerliche Aspekte und Kostenfolgen können je nach Szenario sehr unterschiedlich ausfallen. Auch Krisensituationen gilt es vorausschauend zu berücksichtigen.

## Samuel Dafner

Viele kleine und mittlere Unternehmen üben den Geschäftsbetrieb in der eigenen Liegenschaft aus. Wird sie zu mehr als 50 Prozent für geschäftliche Zwecke genutzt, wird sie als Geschäftliegenschaft erfasst (so genannte Präponderanz-Methode). Der Inhaber, der in der Liegenschaft wohnt, muss in diesem Fall eine angemessene Miete bezahlen. Liegt sie deutlich unter dem marktüblichen Niveau, kann dies dazu führen, dass die Steuerbehörden die Differenz als zusätzliche Einnahme beim Geschäftsergebnis hinzurechnen. Aber eine Liegenschaft, die zum Geschäftsvermögen zählt, hat auch Vorteile: Sie kann zu den steuerlich vorgegebenen Sätzen abgeschrieben werden und mindert damit den Gewinn und somit die Steuerbelastung. Im Kanton Zürich, der das so genannte monistische System anwendet, unterliegen zudem nur wiedereingebrachte Abschreibungen der Einkommens- beziehungsweise der Gewinnsteuer. Erst bei einem allfälligen Verkauf wird die Grundstückgewinnsteuer auf den Grundstückgewinn fällig. Von den kantonalen Einkommens- und Gewinnsteuern hingegen ist der Grundstückgewinn ausgenommen.

## Info

### Gewerbmässigkeit vermeiden

Kauft oder verkauft eine Person systematisch Liegenschaften mit der Absicht, damit Gewinne zu erzielen, kann ein so genannter «gewerbmässiger Liegenschaftenhandel» vorliegen. Kriterien wie die Häufigkeit von Geschäften, eine kurze Haltedauer der Liegenschaften, Hinzuziehen eines Fachmanns,

Des Weiteren ist – im Gegensatz zu anderen Kantonen – bei einem Verkauf keine Handänderungssteuer fällig. Der Verkauf muss lediglich mit einem Formular der Steuerbehörde gemeldet werden, auch wenn keine Änderung im Grundbuch stattfindet. Beim Bund unterliegen Grundstückgewinne für geschäftlich genutzte Liegenschaften der Gewinnsteuer, bei einer Privatperson wird keine Einkommenssteuer fällig.

### Scheidung, Tod, Konkurs

Eine vorausschauende Abgrenzung von Geschäfts- und Privatvermögen ist auch im Hinblick auf mögliche Krisensituationen sinnvoll: etwa im Scheidungsfall oder beim Tod des Unternehmers. Haben die Eheleute keinen ausserordentlichen Güterstand vereinbart, gelten bei einer Scheidung die gesetzlichen Bestimmungen der Errungenschaftsbeteiligung. Zählt das Unternehmen zur Errungenschaft, steht dem Ehepartner die Hälfte des Nettowerts des Unternehmens zu. Eine Liegenschaft stellt bei KMU oft einen beträchtlichen Vermögenswert dar, der im Fall einer Scheidung ein Unternehmen ernsthaft in Gefahr bringen kann.

Für den Todesfall kann der Unternehmer einseitige letztwillige Verfügungen treffen, die sein Un-



Eine Immobilie im Geschäftsvermögen kann Vorteile haben.

Symbolbild: momius – stock.adobe.com

ternehmen schützen. Allerdings schränken die heute noch gültigen, relativ hohen Pflichtteile die Verfügungsgewalt des Erblassers ein. Müssen andere Erben ausbezahlt werden, kann auch das ein Unternehmen gefährden.

Es gibt verschiedene Lösungsansätze, um das Unternehmen mit Blick auf solche Ereignisse besser zu schützen: Für Liegenschaften kann beispielsweise ein Stockwerkeigentum errichtet werden, d.h. der privat genutzte Gebäudeteil wird als Stockwerkeigentum aus der Firma herausgekauft oder auf den Ehepartner übertragen. Bei Besitzern einer AG oder GmbH sollten Liegenschaften besser im Privat- und nicht im Geschäftsvermögen gehalten werden. Werden sie geschäftlich genutzt, können sie im Baurecht an die Firma abgegeben werden.

Auch wenn ein Unternehmen finanziell in Schwierigkeiten gerät oder Konkurs anmelden muss, ist es in der Regel von Vorteil, wenn der Unternehmer zumindest einen Teil seiner Liegenschaft(en) im Privatvermögen hält.

### Unternehmensnachfolge

Die Übergabe des Lebenswerks sollte man als Unternehmer von langer Hand planen. Im Vordergrund steht

dabei die finanzielle Versorgung des Lebensabends. Zählen private Liegenschaften zum Geschäftsvermögen, müssen sie rechtzeitig wieder ins Privatvermögen überführt werden. Es drohen sonst massive Kostenfolgen: Beantragt der Unternehmer keinen möglichen Steueraufschub, wird die Liegenschaft zum Verkehrswert entnommen und der gesamte Gewinn unterliegt beim Bund der Einkommenssteuer und der AHV.

Es lohnt sich, von Zeit zu Zeit eine Bestandsaufnahme vorzunehmen und dabei weit vorzudenken. So kann eine massgeschneiderte und auf die individuellen Bedürfnisse angepasste Lösung gefunden werden. ■

## Samuel Dafner



Dipl. Treuhandexperte, Vorstandsmitglied des Schweizerischen Treuhänderverbands TREUHAND|SUISSE, Sektion Zürich.