

Liegenschaft im Privat- oder Geschäftsvermögen?

Der vorliegende Artikel wurde in der Tageszeitung „Der Bund“ am 21. Februar 2009 unter der Rubrik INVEST/Steuertipp publiziert; Autor: [Fredy Brügger](#)

Aus steuerlicher Sicht bestehen erhebliche Unterschiede, ob eine Liegenschaft dem Privat- oder dem Geschäftsvermögen zugewiesen wird. Vor allem mit der Möglichkeit zur Vornahme von Abschreibungen auf Liegenschaften des Geschäftsvermögens können aufgrund der normalerweise erheblichen Anschaffungskosten der geschäftliche Gewinn über Jahre reduziert und Steuern eingespart werden. Nicht selten führt dies jedoch zu einem späteren Zeitpunkt bei der Nachfolgeregelung oder Geschäftsaufgabe zu einer erheblichen steuerlichen Belastung oder Erschwerung.

Steuerliche Unterschiede

Liegenschaften des Geschäftsvermögens können im Kanton Bern je nach Nutzung jährlich zwischen 4 und 10 Prozent des Buchwerts abgeschrieben werden. Die Unterhaltskosten sind zudem vollumfänglich steuerlich abzugsfähig. Nicht zuletzt ist die mehrwertsteuerliche Seite zu beachten, welche steuerpflichtigen Gesellschaften erlaubt, die entrichtete Mehrwertsteuer auf Investitions-, Betriebs- und Unterhaltskosten von Liegenschaften, welche für steuerbare Zwecke verwendet werden, als Vorsteuern in Abzug zu bringen. Bei einer Veräusserung unterliegt die Differenz zwischen dem Verkaufserlös und dem Buchwert der Besteuerung von Kanton und Gemeinde (Grundstückgewinnsteuer und Gewinn- bzw. Einkommenssteuer) sowie der direkten Bundessteuer. Zudem sind bei Personengesellschaften auf dem Verkaufsgewinn AHV-Beiträge zu entrichten.

Eine steuerliche Abschreibungsmöglichkeit besteht bei Liegenschaften im Privatvermögen hingegen nicht. Die steuerliche Abzugsfähigkeit von Betriebs- und Unterhaltskosten unterliegt gewissen Einschränkungen. Dementsprechend unterliegt ein allfälliger Wertzuwachs bei einer Veräusserung ausschliesslich der kantonalen Grundstückgewinnsteuer. Die angefallenen Schuldzinsen können im Privat- wie im Geschäftsvermögen grundsätzlich vollumfänglich steuerlich geltend gemacht werden.

Personengesellschaften: Bei der Personengesellschaft (Einzelunternehmung, Kollektivgesellschaft usw.) bestimmt sich die Zuweisung einer Liegenschaft zum Privat- oder Geschäftsvermögen aufgrund ihrer Nutzung (Präponderanzmethode). Bei ausschliesslich privater (Wohnhaus) oder ausschliesslich geschäftlicher Nutzung (Betriebsgebäude) präsentiert sich die Situation relativ einfach. Bei einer gemischten Nutzung (Bäckereigebäude mit Verkaufsladen und Tearoom sowie verschiedenen, durch den Eigentümer und Dritte genutzten Wohnungen) gestaltet sich die

Beurteilung schwieriger. Anhand geeigneter Vergleichsgrössen (Miete, Fläche, Ausbau) ist zu prüfen, welche Nutzung überwiegt, und damit festzulegen, ob die Liegenschaft steuerlich Privat- oder Geschäftsvermögen bildet. Die Einflussnahme des Liegenschaftseigentümers ist hier zumindest in einer Einzelfirma sehr beschränkt.

Juristische Personen: Im Gegensatz zur Personengesellschaft liegt es bei einer juristischen Person (AG, GmbH usw.) im Entscheidungsbereich des Aktionärs bzw. Gesellschafters, ob eine Liegenschaft dem Geschäfts- oder Privatvermögen zuzuordnen ist. Die juristische Person als eigenständiges Rechtssubjekt kann die Liegenschaft erwerben und ist damit Eigentümerin. Das private Wohnhaus des Aktionärs wird somit bei einem Erwerb durch die Gesellschaft zum Geschäftsvermögen. Selbstverständlich muss die private Nutzung durch den Aktionär mit einer angemessenen Miete abgegolten werden.

Diese Konstellation ermöglicht es somit dem Aktionär, auf seinem privaten Wohnhaus Abschreibungen vorzunehmen und damit den Gewinn seiner Gesellschaft zu reduzieren und steuerlich zu optimieren.

Die Konsequenzen

Wie vorerwähnt, unterliegt bei einer Veräusserung einer Liegenschaft des Geschäftsvermögens der Gewinn vollumfänglich der Besteuerung. Darunter fallen auch die bisher vorgenommenen Abschreibungen, welche als so genannte wiedereingebrachte Abschreibungen besteuert werden. Bei umfassend getätigten Abschreibungen können hier unter Umständen erhebliche Steuerbeträge anfallen. Bei einem Verkauf und entsprechendem Verkaufserlös ist dies unerfreulich, aber tragbar.

Schwieriger wird es fallweise bei einer Geschäftsaufgabe oder einer Nachfolgeregelung in der Unternehmung. Der Nachfolger wird kaum an einer nicht betriebsnotwendigen Liegenschaft interessiert sein oder die dafür notwendigen Mittel zum Erwerb aufbringen können. Die Liegenschaft muss daher in das Privatvermögen überführt und steuerlich abgerechnet werden, ohne dass ein entsprechender Verkaufserlös zufließt. Die Mittel für die Entrichtung der Steuern müssen daher aus dem übrigen Vermögen oder über die Hypothek finanziert werden. In extremen Fällen kann dies bei fehlendem übrigen Vermögen dazu führen, dass die Liegenschaft veräussert werden muss.

Fazit

Die Zuordnung von Liegenschaften in das Geschäftsvermögen kann kurzfristig zu steuerlichen Vorteilen führen. Die langfristige Betrachtung darf jedoch nicht ausser Acht gelassen werden. Bei einer Geschäftsaufgabe oder Nachfolgeregelung können daraus erhebliche Nachteile entstehen. Durch den Inhaber privat genutzte Liegenschaften gehören ins Privatvermögen. Betriebsliegenschaften gehören ins Privatvermögen. Betriebsliegenschaften sind derart mit dem Betrieb verknüpft, dass der Erwerb in das Geschäftsvermögen in der Regel von Vorteil ist – nicht zuletzt aus mehrwertsteuerlicher Optik. Bei Wohnliegenschaften als Kapitalanlage ist der Einzelfall zu prüfen.