

INFO

Buchhaltung
Steuern
Revision
Immobilien
Unternehmensberatung
Gesellschaftsgründungen



Treuhandberater Nr. 287 Juli 2024

Abschaffung der Liegenschaftensteuer Kt. Thurgau

Ein Ende des langjährigen Tauziehens zur Abschaffung der Liegenschaftensteuer ist in Sicht.

Bereits im Jahre 2021 wurde die Motion «Doppelbesteuerung von Liegenschaften abschaffen» eingereicht. Trotz Widerstand erklärte der Grosse Rat diese Ende 2021 als erheblich. Der Regierungsrat wurde beauftragt, eine Gesetzesvorlage auszuarbeiten.

Der zunächst von der Motion überzeugte Regierungsrat änderte jedoch letztes Jahr die Meinung. Dies aufgrund düsterer finanzpolitischer Zukunftsaussichten.

Auch mit vehementer Intervention des Hauseigentümergebietes hat die grossrätliche Kommission der Abschaffung mit 10:3 Stimmen zugestimmt. Die Umsetzung wird allerdings auf den 1. Januar 2029 festgelegt.

Mit diesem Entscheid ist eine wichtige Hürde genommen. Aber abgeschafft ist die Liegenschaftensteuer noch nicht. Der Grosse Rat wird kommende Monate darüber befinden. Eventuell dürfte es zur Volksabstimmung kommen.

Der späte Zeitpunkt der Inkraftsetzung ist nicht nur verbindlich, er erhöht die Mög-

lichkeit, dass das Parlament und allenfalls auch das Volk der Abschaffung zustimmen wird.

Der Thurgau gehört zu jenen Kantonen, die Liegenschaften doppelt besteuern. Sowohl mit der Vermögenssteuer als auch mit der Liegenschaftensteuer. Zusätzlich wird der Eigenmietwert (abzüglich Hypothekenzinsen, Unterhaltskosten, etc.) als Einkommen versteuert. Weiter kommen Gebühren für Handänderungen und Beurkundungen, welche hohe Erträge abwerfen. Bei Einzonungen kommen Mehrwertabgaben hinzu, beim Bauen Erschliessungsbeiträge und beim Wohnen kommunale Gebühren und Abgaben.

Mit der Abschaffung der Liegenschaftensteuer werden alle Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer pro Jahr um rund CHF 300 bis CHF 500 steuerlich entlastet.

Herzliche Grüsse
Ihre STAUB Treuhand Partner AG

Schenkungen – Bedenkens- und Beachtenswertes

Zivilrechtlich ist die Schenkung ein zweiseitiger **Vertrag** zwischen dem Schenker und dem Beschenkten. Ein Vermögenswert geht dabei ohne (entsprechende) Gegenleistung auf den Beschenkten über. Entweder schenkt man von Hand zu Hand oder man verpflichtet sich zu einer Schenkung in **schriftlicher** Form und vollzieht sie später.

Steuerrechtlich unterliegen Schenkungen der kantonalen Schenkungssteuer (der Bund kennt – noch – keine solche), und zwar im **Wohnsitzkanton** des **Schenkebers** (und nicht des Beschenkten). Ausgenommen sind **Grundstücke**, die ausschliesslich am Ort der **gelegenen Sache** besteuert werden (und nicht am Wohnsitz des Schenkers oder des Beschenkten).

Was geschenkt wird, ist nicht verdient, d.h. kann kein steuerbares Einkommen sein.

Mit der **kantonalen Grundstückgewinnsteuer** wird ein Veräusserungsgewinn auf Grundstücken erfasst. Eine **reine** Schenkung (oder auch eine Vererbung) einer Liegenschaft ist **keine** solche steuerpflichtige Veräusserung. Die Grundstückgewinnsteuer wird in diesen Fällen **aufgeschoben** und die latente Steuerlast (inkl. Besitzesdauerabzug und Anrechnungswert) geht auf den Erwerber über. In der Praxis kommen häufig sog. **gemischte** Schenkungen vor, z.B. immer dann, wenn der Beschenkte bestehende Hypotheken übernimmt (gilt als Teil des Kaufpreises). Ein Teil der Kantone rechnet in solchen Fällen sowohl über die Schenkungssteuer (auf dem Schenkungsteil) als auch über die Grundstückgewinnsteuer ab (z.B. Kt. GR), andere Kantone unterstellen den Vorgang nur der Schenkungssteuer, wenn der Schenkungsteil 25% des Verkehrswerts der Liegenschaft übersteigt (Kt. ZH, SG, SZ, TG) oder mindestens 20% erreicht (Kt.

AG). Erreicht der Schenkungsteil die genannte Schwelle von 25% im Kt. Zürich nicht, so wird nur über die Grundstückgewinnsteuer abgerechnet und der Schenkungsteil bleibt schenkungssteuerfrei. Es lohnt sich, solche Fälle im Voraus konkret abzuklären.

Schenkungen an einen Nachkommen unterstehen der Anrechnungspflicht im **Erbfall** und sind ausgleichungspflichtig, sofern sie das Mass üblicher Gelegenheitsgeschenke übersteigen **und der Erblasser nicht von der Ausgleichungspflicht entbunden** hat. Bei Schenkungen von Liegenschaften an Nachkommen wird im Erbfall dann oft darüber diskutiert, **mit welchem Wert** sich der Beschenkte die Schenkung anrechnen lassen muss: Mit dem seinerzeitigen Wert der Liegenschaft oder mit ihrem aktuellen? Schenkt der Schenker z.B. einem Nachkommen (A) CHF 300'000 in bar und einem anderen (B) ein Grundstück im Wert von CHF 300'000, so sind beide Nachkommen im Schenkungszeitpunkt gleichgestellt. Hat die geschenkte Liegenschaft aber im Todeszeitpunkt des Schenkers einen Wert von CHF 500'000, so muss sich B die Differenz von CHF 200'000 grundsätzlich anrechnen lassen. Es empfiehlt sich, in solchen Konstellationen den anrechenbaren Wert im Schenkungsvertrag festzuhalten und auch **von den übrigen Nachkommen bestätigen** zu lassen.

Im Hinblick auf **Ergänzungsleistungen** wird oftmals versucht, das massgebliche Vermögen mittels Schenkungen an die Nachkommen zu **reduzieren**. Die Behörde prüft jedoch nicht nur das aktuelle Einkommen und Vermögen, sondern auch die Vermögenswerte, auf welche freiwillig verzichtet wurde (sog. **Verzichtvermögen**). Dieses wird zum aktuellen Vermögen **hinzugerechnet** und reduziert sich pro Jahr lediglich um CHF 10'000. Die Folge kann dann eine Anspruchsverweigerung oder Leistungskürzung sein.

Immobilien im Geschäftsvermögen

Selbständig Erwerbstätiger

Nutzt der Eigentümer eine Immobilie mehrheitlich für eigene geschäftliche Zwecke, so liegt eine selbständige Erwerbstätigkeit vor und die Liegenschaft gilt als Geschäftsvermögen. Bewirtschaften Privatpersonen ihr Immobilienportfolio professionell mittels Zu- und Verkäufe, werden sie als gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler eingestuft, was einer selbständigen Tätigkeit gleichkommt. Durch die Rechtsprechung des Bundes haben sich einige Kriterien zur Qualifikation herausgebildet. Zum einen sollen die An- und Verkäufe von Liegenschaften nicht nur im Rahmen der privaten Vermögensverwaltung, bei sich zufällig bietender Gelegenheit, getätigt werden, sondern wenn diese systematisch und mit der Absicht der Gewinnerzielung vollzogen werden. Ebenfalls für eine Gewerbsmässigkeit sprechen eine berufliche Tätigkeit oder besondere Fachkenntnisse im Bau- oder baunahen Gewerbe und/oder der Einsatz von Fremdkapital.

Auf Geschäftsvermögen können Abschreibungen vorgenommen und Verluste aus Vorjahren können verrechnet werden. Da auf dem Liegenschaftseinkommen Sozialversicherungsabgaben zu leisten sind, ist die steuerliche Belastung meist höher als diejenige des Privatvermögens.

Gewinne aus Verkäufen von Immobilien im Geschäftsvermögen unterliegen in den «monistischen Kantonen» der kantonalen Grundstückgewinnsteuer. In den übrigen «dualistischen Kantonen» sowie beim Bund werden die ordentlichen Einkommenssteuern sowie Sozialversicherungsabgaben erhoben.

Immobilien-Gesellschaften

Kapitalgesellschaften (AG/GmbH) gelten als selbständige Steuersubjekte. Sie haben Gewinnsteuern und im Kanton Kapitalsteuern zu bezahlen. Der Steuerwert der Aktien der Immobiliengesellschaft stellt beim Aktionär steuerbares Vermö-

gen dar. Gewinnausschüttungen aus Immobiliengesellschaften ab einer Beteiligung von 10% (Dividenden) werden privilegiert als Einkommen besteuert. Auf dem Liegenschaftseinkommen/Gewinn fallen keine Sozialversicherungsbeiträge an.

Kantonal werden Gewinne aus einzelnen Liegenschaftsverkäufen wiederum verschieden besteuert, entweder nach «monistischem System» oder «dualistischem System».

Unter Umständen kann es Sinn machen, anstelle einer Liegenschaft gleich die gesamte Kapitalgesellschaft zu verkaufen. Der Verkauf einer Mehrheitsbeteiligung an einer Immobilien-Kapitalgesellschaft kommt aus Sicht der Grundstückgewinnsteuer einem Verkauf der Liegenschaft(en) gleich; man spricht von einer wirtschaftlichen Handänderung. Ein solcher Aktien-Mehrheitsverkauf stellt keinen steuerfreien Kapitalgewinn dar, sondern löst die Grundstückgewinnsteuern in den einzelnen Kantonen der Liegenschaftsstandorte und evtl. die Handänderungssteuer aus.

Der Erwerb oder das Halten einer Immobiliengesellschaft kann sich aus steuerlicher Sicht vor allem lohnen, um die Progression beim Aktionär zu brechen. Ebenso können Haftungs- und erbrechtliche Gründe ausschlaggebend sein.

Fazit

Personen, welche regelmässig Immobilien an- und verkaufen oder selbständig Erwerbende, welche in einer privaten Immobilie der Geschäftstätigkeit nachgehen, sollten sich über die Gefahren der Qualifikation als gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler bzw. den Risiken der Umqualifikation von Liegenschaften im Privatvermögen zu Liegenschaften im Geschäftsvermögen bewusst sein. Werden Liegenschaften zu Geschäftsvermögen umqualifiziert, können diese nur schwer wieder dem Privatvermögen zugeführt werden.

Anpassung der Statuten einer AG

Das neue Aktienrecht ist am 1. Januar 2023 in Kraft getreten. Nach einer zweijährigen Übergangsfrist werden alte rechtswidrige Statutenbestimmungen automatisch ausser Kraft gesetzt.

Es stellt sich für die Aktiengesellschaften die Frage, ob Massnahmen aufgrund der neuen Rechtsgrundlagen zu ergreifen sind, insbesondere ob die Gesellschaftsstatuten vor dem 31. Dezember 2024 angepasst werden müssen. Hier einige Anhaltspunkte:

Aktiennennwert

Der Nennwert der Aktien muss nur noch grösser als null sein. Bisher mindestens 1 Rappen.

Aktienkapital in Fremdwährung

Neu ist ein Aktienkapital in Fremdwährung möglich, sofern die ausländische Währung für die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wesentlich ist. Zulässige Währungen neben dem CHF sind EUR, USD, GBP und JPY. Lautet das Aktienkapital auf eine ausländische Währung, müssen auch Buchführung und Rechnungslegung in der entsprechenden Währung erfolgen. Bei der Gründung oder Erstanwendung muss der Gegenwert der ausländischen Währung dem Mindestkapital von CHF 100'000 entsprechen. Ein Wechsel ist nur auf den Beginn eines Geschäftsjahres möglich, muss von der Generalversammlung beschlossen werden und braucht eine Statutenänderung.

Kapitalband

Die Generalversammlung kann den Verwaltungsrat ermächtigen, während einer Dauer von höchstens fünf Jahren das Aktienkapital innerhalb einer Bandbreite (Kapitalband) selbst zu verändern. Die Generalversammlung legt dabei die Dauer der Ermächtigung sowie die obere und untere Grenze des Kapitalbands fest. Die Einführung eines Kapitalbandes bedarf neben einer statutarischen Grundlage zwingend eine eingeschränkte Revision.

Delegation der Geschäftsführung

Neu kann der Verwaltungsrat die operative Geschäftsführung ganz oder teilweise an einzelne Mitglieder oder Dritte (Geschäftsleitung) übertragen. Diese Delegation bedurfte bisher einer statutarischen Grundlage und eines Organisationsreglements. Während die ausdrückliche Delegationskompetenz entfällt, bleibt das Organisationsreglement weiterhin eine zwingende Voraussetzung dafür.

Virtuelle Generalversammlung

Was während Corona per Verordnung eingeführt war, ist nun auch gesetzlich verankert. Eine Generalversammlung kann elektronisch abgehalten werden. Auch diese Möglichkeit muss aber in den Statuten vorgesehen sein, ansonsten sie nicht zulässig ist. Für die virtuelle Generalversammlung muss der Verwaltungsrat in der Einberufung einen unabhängigen Stimmrechtsvertreter bezeichnen. In privaten Aktiengesellschaften können die Statuten vorsehen, dass darauf verzichtet werden kann.

Generalversammlung im Ausland

Die Generalversammlung einer Schweizerischen Gesellschaft kann, wenn die Statuten dies vorsehen, neu auch im Ausland durchgeführt werden. Dafür muss ein unabhängiger Stimmrechtsvertreter bezeichnet werden, wobei die Aktionäre nichtkotierter Gesellschaften einstimmig darauf verzichten können.

Stichentscheid des Vorsitzenden

Dem Vorsitzenden der Generalversammlung kann bei Stimmgleichheit der Stichentscheid eingeräumt werden. Dies bedarf allerdings einer entsprechenden statutarischen Regelung.

Nicht mehr zwingende Statuteninhalte

Bestimmungen über die Einberufung der Generalversammlung, das Stimmrecht der Aktionäre, über die Organe für die Verwaltung und für die Revision gehören nicht mehr zum zwingenden Inhalt der Statuten.