



Dr. Beatrice Van der Haegen



Grundstücksteuer für juristische Personen - Minimalsteuer lässt die Steuersenkung ins Leere laufen

Grundstücksteuer für juristische Personen - Minimalsteuer lässt die Steuersenkung ins Leere laufen

Ausgangslage

Die Annahme der Steuervorlage SV17 bedeutet für Basler Unternehmen u.a. eine erheblich gesenkte Gewinnsteuer (insgesamt 13.04% inklusive direkte Bundessteuer), die bereits seit dem Jahr 2019 gilt. Das sind gute Nachrichten für Unternehmen in Basel-Stadt, denn damit wird Basel-Stadt steuerlich ein attraktiver Kanton. Doch Achtung, der Kanton Basel-Stadt kennt eine sogenannte Minimalsteuer von 2 ‰ auf Grundstücke im Anlagevermögen von juristischen Personen. Sie wurde geschaffen, um juristische Personen, mit «namhaftem» Grundbesitz, die «ungenügende» Gewinne ausweisen, zu sanktionieren. Insbesondere die Immobiliengesellschaften sollte es treffen. Bei der nun gesenkten Gewinnsteuer hebt diese Minimalsteuer die ordentlichen Steuern im Ergebnis aus.

Die Senkung der Gewinnsteuer läuft ins Leere

Die Minimalsteuer ist als Objektsteuer ausgestaltet. Das heisst, das Vorhandensein eines Grundstückes im Eigentum einer juristischen Person reicht aus, um die Steuer auszulösen. Ausgenommen von der Steuer sind diejenigen Gebäude, die das Unternehmen zur Hauptsache für den eigenen Betrieb nutzt. In Basel-Stadt ist die Minimalsteuer auf 2 ‰ des steuerbaren Grundstückwertes festgelegt. Sie wird auf Grundstücke die in Basel-Stadt gelegen sind fällig, unabhängig davon, wo die juristische Person ihren Sitz hat. Die Grundstücksteuer wird auf dem vollen Grundstückwert am Ende der Steuerperiode erhoben, ohne allfällige Schulden zu berücksichtigen. Die (Minimal-)Steuer wird dann erhoben, wenn die Kapital- und Gewinnsteuer zusammen tiefer sind als 2 ‰ des steuerbaren Grundstückwertes der sich im nicht betrieblichen Anlagevermögen der juristischen Person

befindenden Grundstücke. Diese Mindeststeuer kann zur Folge haben, dass die Senkung der Gewinnsteuer durch die SV17 für Unternehmen ins Leere läuft.

Auswirkung

Der Gewinnsteuersatz in Basel-Stadt wurde von zwischen 9% bis max. 20% auf 6.5% gesenkt. Dadurch wurde die effektive Steuerlast (Bund und Kanton) für Unternehmen im Kanton Basel-Stadt von rund 22% auf rund 13% (Gewinn vor Steuern) gesenkt. Das ist eine erhebliche Senkung. Jedoch stellt die Minimalsteuer einen Stolperstein dar. Obwohl die Kapital- und Gewinnsteuern sinken, bleiben die Bemessungsbasis und der Steuersatz bei der Minimalsteuer unverändert.

Ein Beispiel

Wie viel diese Minimalsteuer ausmachen kann zeigt sich schnell an einem einfachen Beispiel. Die direkte Bundessteuer spielt hier keine Rolle und wird deshalb weggelassen.

Eine Kapitalgesellschaft ohne Liegenschaften im Kanton Basel-Stadt mit CHF 1.6 Mio. Kapital und 120'000 Reingewinn, zahlt 1 ‰ Steuern auf dem Kapital und 6.5% Steuern auf dem Gewinn, insgesamt im Kanton also CHF 9'400 Steuern.

Hat das Unternehmen nicht betrieblich genutzte Anlageliegenschaften im Wert von CHF 15 Mio. bei einem Kapital von CHF 1.6 Mio. und einem Gewinn von CHF 90'000, errechnet sich eine Kapital- und Gewinnsteuer von CHF 7'450. Die Minimalsteuer von 2 ‰ auf

CHF 15 Mio. Grundstückwert beträgt jedoch CHF 30'000. Folglich greift die Minimalsteuer und es müssen Steuern von CHF 30'000 entrichtet werden. Das ist eine beträchtliche Belastung, für die betroffene Gesellschaft. Im Vergleich zu der Gesellschaft ohne Grundstücke im Anlagevermögen ist die Steuerbelastung trotz tieferem Gewinn erheblich höher.

Kapital	1'600'000	0.1%	1'600
Reingewinn	120'000	6.5%	7'800
Steuern Total			9'400

Kapital	1'600'000	0.1%	1'600
Reingewinn	90'000	6.5%	5'850
Steuer			7'450
Grundstückwert	15'000'000	0.2%	30'000
Steuern Total			30'000

Lösungen die Minimalsteuer zu vermeiden

Um vom neu geltenden tiefen Steuersatz profitieren zu können, müsste die Minimalsteuer «verhindert» werden. Wie macht man das? Unternehmen schreiben ihre Liegenschaften in der Regel nach den pauschalen Sätzen der Wegleitung ab. Zum heutigen Zeitpunkt sind diese Abschreibungen allenfalls gar nicht mehr notwendig, das heisst man vermeidet die Abschreibungen oder führt Abschreibungen allenfalls sogar zurück. Der steuerbare Ertrag wird damit erhöht. Wenn man sich nun vor Augen hält, dass beim Verkauf der Liegenschaft aufgrund der Minimalsteuern allenfalls nicht anerkannte Abschreibungen mit der Gewinnsteuer erfasst werden, liegt eine veritable wirtschaftliche Doppelbesteuerung vor. Investiert man, stellt sich selbstverständlich die Frage, ob es sich

bei den Investitionen um Unterhalt oder wertvermehrende Aufwendungen (Aktivierung) handelt. Mit dem Blick auf die Minimalsteuer sind allenfalls wertvermehrende Aufwendungen vorzuziehen.

Schlussfolgerung

Wenn die Kapital- und Gewinnsteuern gesenkt werden steigt die Bedeutung der Minimalsteuer an. Dass gewisse Unternehmen folglich gar nicht oder nicht so stark wie versprochen von der Steuersenkung profitieren können, ging bei aller Freude über die tieferen Gewinnsteuersätze etwas vergessen. Die Unternehmen müssen sich dieser Minimalsteuer bewusst sein. Als Unternehmen ist diese Minimalsteuer in der Planung zu berücksichtigen und es sind Massnahmen, wie den Verzicht auf Abschreibungen, zu ergreifen, damit sie möglichst nicht zur Anwendung kommt.

Ausblick

Nur noch wenige Kantone kennen eine Minimalsteuer auf Grundstücken im Anlagevermögen juristischer Personen. So haben die Basel umgebenden Kantone (BL, AG, SO) beispielsweise keine solche Minimalsteuer mehr. Insgesamt haben nur noch neun Kantone in der Schweiz eine solche Minimalsteuer (AR, BS, LU, NW, OW, SH, SZ, TG, TI). Es fragt sich deshalb, ob diese Minimalsteuer noch zeitgemäss und insbesondere auch angemessen ist.

Dr. Beatrice Van der Haegen / MLaw
Laetitia Block
Ludwig + Partner AG, Basel



Die Praxis des wirtschaftlichen Neubaus – Stolperfalle für Liegenschaftseigentümer

Gemäss Art. 32 Abs. 2 DBG (für die direkten Bundessteuern) sowie Art. 9 Abs. 3 StHG (für die kantonalen Steuern) können die Unterhaltskosten für Liegenschaften von den steuerbaren Einkünften abgezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass nur jene Kosten Unterhaltskosten darstellen, welche dazu dienen, die Liegenschaft in ihrem Wert zu erhalten (BGE 143 II 382, E. 4.2.1). Davon abzugrenzen sind die wertvermehrenden Investitionen, welche als Anlagekosten bei der Einkommenssteuer nicht berücksichtigt werden. Letztere können erst beim Verkauf der Liegenschaft zur Minderung der kantonalen Grundstückgewinnsteuer geltend gemacht werden. Dies gilt im Wesentlichen für Liegenschaften des Privatvermögens. In jenen Kantonen, welche für die Veräusserung von Liegenschaften im Geschäftsvermögen die Grundstückgewinnsteuer erheben, gilt dies grundsätzlich aber auch für Liegenschaften im Ge-

schäftsvermögen. Die Abgrenzung von Unterhalts- und Anlagekosten ist im Einzelfall allerdings nicht immer eindeutig. Bei der Einteilung in die eine oder andere Kategorie werden die Arbeiten grundsätzlich einzeln betrachtet und bewertet.

In der Praxis nimmt ein Liegenschaftseigentümer eher selten gestaffelte Renovationen vor, sondern bündelt möglichst viele Arbeiten damit, die Liegenschaft so bald wie möglich wieder ordentlich genutzt werden kann. In solchen Fällen besteht die Gefahr, dass die vom Bundesgericht geschaffene Praxis des wirtschaftlichen Neubaus zum Zuge kommt. Ein solcher wird angenommen, wenn die Arbeiten an einer bestehenden Liegenschaft ein so grosses Ausmass erreichen, dass der Um- oder Ausbau wirtschaftlich einem Neubau gleichkommt. Wendet die Steuerverwaltung die Praxis des wirtschaftlichen Neubaus an, so

sind keine der getätigten Aufwendungen (auch wenn sie zweifelsohne Unterhaltskosten darstellen) vom steuerbaren Einkommen des Eigentümers absetzbar. In einem solchen Fall werden die gesamten Aufwendungen als wertvermehrend und damit als Anlagekosten qualifiziert. Bei den getätigten Aufwendungen werden diese dann nicht mehr, wie eigentlich gesetzlich vorgesehen, als einzelne Arbeiten betrachtet, sondern die Renovation der Liegenschaft wird einer sog. Gesamtbetrachtung unterzogen und sämtliche Kosten werden gleich behandelt («Alles oder nichts»-Ansatz).

In seiner Rechtsprechung hat das Bundesgericht mehrere Indizien herausgearbeitet. Von einem wirtschaftlichen Neubau wird z.B. ausgegangen, wenn eine Totalsanierung stattfindet oder wenn die Investitionskosten die Anschaffungskosten übersteigen. Erfolgt eine Aushöhlung des Gebäudes oder von Teilen davon mit einer Neugestaltung der Innenraumhülle ersetzt, kann dies ebenfalls als wirtschaftlicher Neubau qualifizieren. Dies kann ebenso der Fall sein, wenn mit der Neugestaltung eine Nutzungsänderung einhergeht.

Für die Eigentümerin einer Liegenschaft stellt sich daher die Frage, wie erreicht werden kann, dass sämtliche Unterhaltskosten in der privaten Steuererklärung zum Abzug zugelassen bzw. wie die Gefahr der Qualifikation einer Renovation als „wirtschaftlicher Neubau“ vermieden werden kann. Der einfachste

Ansatz ist, die Renovationsarbeiten auf verschiedene Jahre (und somit Steuerperioden) aufzuteilen. Sind die Unterhaltskosten anerkannt und rechtskräftig veranlagt, ist eine Neuurteilung praktisch nur noch auf dem Wege einer Revision möglich. Diese Lösung ist jedoch nicht in jedem Falle praktikabel. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, vorweg eine bilaterale Lösung mit der Steuerverwaltung zu erarbeiten (sog. Steuerruling).

Da der dargestellte «Alles oder nichts»-Ansatz keineswegs in jedem Fall zu einem sachgerechten Ergebnis führt, haben vereinzelt Steuerverwaltungen entschieden, die Praxis des wirtschaftlichen Neubaus nicht anzuwenden und insbesondere auch bei umfassenden Sanierungen auf eine Einzelbetrachtung abzustellen (so z.B. der Kanton BE, siehe Tax Info aus dem Jahre 2015). Je nach Kanton ist damit die Praxis unterschiedlich. Eine differenzierte Betrachtungsweise erscheint sachgerechter, ist gesetzeskonform und wäre daher in jedem Fall zu begrüssen.

Abschliessend gilt es festzuhalten, dass die Steuerpflichtigen für steuermindernde Tatsachen die Beweislast tragen. Möchte die Liegenschaftseigentümerin ihre getätigten Ausgaben in Form von Unterhaltskosten von ihren steuerbaren Einkünften abziehen, muss sie den Beweis erbringen, dass die Arbeiten in der entsprechenden Periode auch durchgeführt und die Kosten von ihr bezahlt und wirtschaftlich getragen

wurden. In der Praxis genügt meist die Rechnung mit Zahlungsnachweis. Im Kanton BL gilt das Datum der Rechnungsstellung als der massgebende Zeitpunkt für die Abzugsfähigkeit der Liegenschaftsunterhaltskosten. Im Kanton BS ist es der Zeitpunkt der Zahlung.



Dr. Beatrice Van der Haegen
Advokatin, dipl. Steuerexperten, TEP

Ludwig + Partner AG, Basel

Traumhaus gefunden

Welche Steuern fallen beim Kauf einer Immobilie an?

Bei der Erfüllung des Traums von den eigenen vier Wänden lohnt es sich, die finanziellen Auswirkungen davon gut zu prüfen, denn es gibt einige steuerliche Aspekte, die zu berücksichtigen sind. Durch vorausschauende Planung und geschickte Entscheidungen in einer frühen Phase des Eigentümererwerbs lässt sich die steuerliche Belastung der nächsten Jahre deutlich optimieren. Eine Betrachtung vor und nach dem Kauf ist dabei entscheidend.

Steuern beim Kauf Ihrer Immobilie

Wechselt eine Liegenschaft ihren Besitzer, dann fallen in den meisten Kantonen Handänderungssteuern an. Üblicherweise betragen diese ein bis drei Prozent des Kaufpreises. Diese Kosten werden zum Teil zwischen Käufer und Verkäufer aufgeteilt oder müssen ganz vom Käufer übernommen werden. Oftmals werden Käufer davon befreit, sofern sie die gekaufte Liegenschaft selber bewohnen.

Ebenso zu berücksichtigen sind die Notariats- und Grundbuchgebühren, sowie die Kosten für die Errichtung des Schuldbriefes zur Sicherstellung Ihrer Hypothek. Zwar handelt es sich bei diesen Kosten nicht um eigentliche Steuern, doch je nach Kanton können diese Gebühren

einen beachtlichen Budgetposten darstellen, der von der Käuferschaft einkalkuliert werden sollte. Bei einem Bezug von Geldern aus der 2. oder 3. Säule fallen bei einem Vorbezug zusätzliche Steuern an, welche separat vom übrigen Einkommen zu einem reduzierten Tarif zu versteuern sind. Diese Kapitalauszahlungssteuer müssen Sie zusätzlich zum benötigten Eigenkapital begleichen können.

Eine neue Wohngemeinde oder gar ein neuer Wohnkanton führt zu einer veränderten Einkommens- und Vermögenssteuer. Auch diese Berechnungen sind bei der Entscheidung für ein neues Zuhause nicht zu vernachlässigen.

Lohnen sich Schulden steuerlich? – Ja, aber...

Sind Sie neu Eigenheimbesitzer, verändert sich Ihre steuerliche Berechnung entscheidend. Sie haben nicht mehr nur das Netto-Einkommen zu versteuern und können die üblichen Abzüge tätigen. Neu wird Ihnen, zu Ihrem bisherigen Einkommen, ein fiktives Einkommen (Eigenmietwert) zugerechnet. Dafür dürfen Sie zusätzlich den Gebäudeunterhalt und die Hypothekarzinsen abziehen. Es ist deshalb sehr wichtig, bereits

während des Kaufprozesses auch diese Veränderungen zu berücksichtigen und in die finanzielle Planung der nächsten Jahre einfließen zu lassen. Dabei ist die vor einigen Jahren noch gültige «Formel», je höher die Hypothek, desto tiefer die Steuern im momentanen Tiefzinsumfeld so nicht mehr gültig. Vielmehr gilt es, den Fokus auf Themen wie Renovationen, Vorsorge (alle drei Säulen) und die langfristige Strategie zu legen.

Unabhängige und persönliche Beratung empfohlen

Für jede Immobilienfinanzierung muss immer Ihre ganz individuelle, finanzielle Situation berücksichtigt werden. Wir empfehlen deshalb, sich persönlich bei einem unabhängigen Partner beraten zu lassen. Die folgenden Themen müssen dabei unbedingt eingehend besprochen werden:

- Einschätzung des Objektwerts
- Einsatz des Eigenkapitals
- Nachhaltige Tragbarkeit
- Finanzierung nach Pensionierung
- Steuerliche Auswirkungen des Kaufs
- Steueroptimierte Finanzierung
- Zusätzliche Kosten rund um den Kauf
- Hypothekar-Vertragsklauseln
- Bedürfnisgerechte Hypothek
- Zins für die Hypothek

MONEY PARK



**Ihr Ansprechpartner in Basel,
Sternengasse 21**

Dominic Feller

Telefon: 061 560 37 35
Email: dominic.feller@moneypark.ch