

**Checkliste: Liegenschaft im Privatvermögen versus
Einbringen in eine Immobiliengesellschaft**

1. Liegenschaft im Privatvermögen

	<u>Vorteil</u>	<u>Nachteil</u>
• ein Verkaufsgewinn unterliegt der gesonderten Grundstücksgewinnsteuer	✓	
• es kann ein Besitzesdauerabzug geltend gemacht werden	✓	
• die Gestaltung erbrechtlicher Lösungen ist meist einfacher	✓	
• es können keine Abschreibungen vorgenommen werden der Nettoüberschuss der Liegenschaftsrechnung wird voll dem steuerbaren Einkommen zugerechnet (Progression und Steuerlast bei <u>einer</u> Person)		✓ ✓

2. Liegenschaften in Immobiliengesellschaften

	<u>Vorteile</u>	<u>Nachteile</u>
• die Liegenschaft kann abgeschrieben werden	✓	
• das private steuerbare Einkommen und der steuerbare Ertrag werden auf zwei Steuersubjekte aufgeteilt (Progressionsbruch und Steuerlast bei <u>zwei</u> Personen)	✓	
• Doppelbesteuerung		✓
• ein Verkaufsgewinn löst auf der Differenz Verkaufspreis/ Verkehrswert zum Buchwert einen steuerbaren Ertrag aus		✓
• keine gesonderte Besteuerung		✓
• kein Besitzesdauerabzug		✓
• in der Regel tiefere Unternehmensgewinne/-Steuersatz	✓	
• eine (Rück-) Überführung in das Privatvermögen löst ebenfalls die Besteuerung aus (auch bei den Erben)		✓
• der Verkauf eines Mehrheitspaketes der privat gehaltenen Aktien der Immobiliengesellschaft ist nicht steuerfreier privater Kapitalgewinn, sondern unterliegt der Grundstücksgewinnsteuer		✓

3. Spezielles zur Überführung einer Liegenschaft und Gründung einer Immobiliengesellschaft

	<u>Vorteil</u>	<u>Nachteil</u>
die Überführung einer privaten Liegenschaft in den Geschäftsbereich unterliegt in Kantonen mit dualistischen System (u.a. Kanton Solothurn) der Grundstückgewinnsteuer. Die Einbuchung zu den <u>belegbaren</u> Anlagekosten verhindert Steuern		✓
das Einbringen der Liegenschaft kann je nach Wert eine Emissionsabgabe auslösen		✓
das Einbringen der Liegenschaft löst eine Handänderungssteuer von 2.2 % des Verkehrswertes aus (Kanton Solothurn)		✓
wird ein Aktionärsdarlehen (Fremdkapital) begründet, so ist ein markgerechtes Zins zu entrichten		✓
erbrechtliche Lösungen sind eventuell schwieriger zu gestalten		✓