

Tipps und Tricks: Steuerplanung und Liegenschaften

Gesetz über direkte Bundessteuer



Welches sind die Unterschiede, wenn eine Liegenschaft im Geschäfts- oder im Privatvermögen gehalten wird?

Das Halten von Liegenschaften im Geschäfts- oder im Privatvermögen hat vor allem steuerliche Auswirkungen. Wird die Liegenschaft privat und geschäftlich genutzt, gilt sie als Geschäftsvermögen, wenn sie vorwiegend geschäftlich genutzt wird.

Geschäftsvermögen:	Privatvermögen:
<ul style="list-style-type: none"> ■ Fremdzinsen für Finanzierung der Liegenschaft sind voll abzugsfähig ■ Liegenschaft kann abgeschrieben werden ■ aber, Versteuerung der stillen Reserven (Differenz zwischen Verkehrswert und Wert in der Bilanz) bei Überführung Liegenschaft ins Privatvermögen (wird mit Unternehmenssteuerreform per 1.1.2011 erleichtert) ■ Einkommenssteuer auf Gewinn aus Verkauf Liegenschaft 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Fremdzinsen sind nur beschränkt abzugsfähig (Vermögenserträge + CHF 50'000) ■ keine Abschreibungen möglich ■ ev. Grundstückgewinnsteuer auf Gewinn aus Verkauf Liegenschaft

Zahlenbeispiel Einzelfirma - Liegenschaft im Geschäftsvermögen

5 ½-Zimmer-Liegenschaft, Wert CHF 600'000, Eigenmietwert CHF 27'000, Hypothekarzinsen CHF 21'600, Unterhaltskosten CHF 5'400. Benützung 3 ½ Zimmer geschäftlich, 2 privat.

	Geschäft	Privat	Total
Mietzins ertrag aus Vermietung Privaträume	10'000		10'000
Abzug Abschreibungen	- 3'000		- 3'000
Abzug Unterhaltskosten	- 5'400		- 5'400
Abzug Hypothekarzinsen	- 21'600		- 21'600
steuerbares Einkommen (Verlust)			- 20'000

Die Informationen sind allgemeiner Art. Aufgrund von Gesetzesrevisionen oder veränderter Umstände können möglicherweise Lücken, Ungenauigkeiten oder sonstige Fehler auftreten. Es können daher keine Zusagen über die Richtigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit der enthaltenen Informationen gemacht werden. In keinem Fall haftet die Stamm Treuhand + Betriebswirtschaft für Verluste oder Schäden irgendwelcher Art aus der Verwendung dieser Informationen.
Copyright© M. Stamm AG - Treuhand + Betriebswirtschaft

Zahlenbeispiel Einzelfirma - Liegenschaft im Privatvermögen

5 ½-Zimmer-Liegenschaft, Wert CHF 600'000, Eigenmietwert CHF 27'000, Hypothekarzinsen CHF 21'600, Unterhaltskosten CHF 5'400. Benützung 3 1/2 Zimmer geschäftlich, 2 privat.

	Geschäft	Privat	Total
Mietzins ertrag aus Vermietung Büroräume		17'000	
Eigenmietwert Privaträume		10'000	27'000
Abzug Mietzinsaufwand	- 17'000		- 17'000
Abzug Unterhaltskosten		- 5'400	- 5'400
Abzug Hypothekarzinsen		- 21'600	- 21'600
steuerbares Einkommen (Verlust)			- 17'000

Die Informationen sind allgemeiner Art. Aufgrund von Gesetzesrevisionen oder veränderter Umstände können möglicherweise Lücken, Ungenauigkeiten oder sonstige Fehler auftreten. Es können daher keine Zusagen über die Richtigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit der enthaltenen Informationen gemacht werden. In keinem Fall haftet die Stamm Treuhand + Betriebswirtschaft für Verluste oder Schäden irgendwelcher Art aus der Verwendung dieser Informationen.
Copyright© M. Stamm AG - Treuhand + Betriebswirtschaft