

## Fachmitteilung

# Geschäftsliegenschaften und Steuern

---

Neugutstrasse 4 · Postfach 2423  
5001 Aarau

T 062 823 83 53 · F 062 823 83 54  
office@aedes.ch · www.aedes.ch

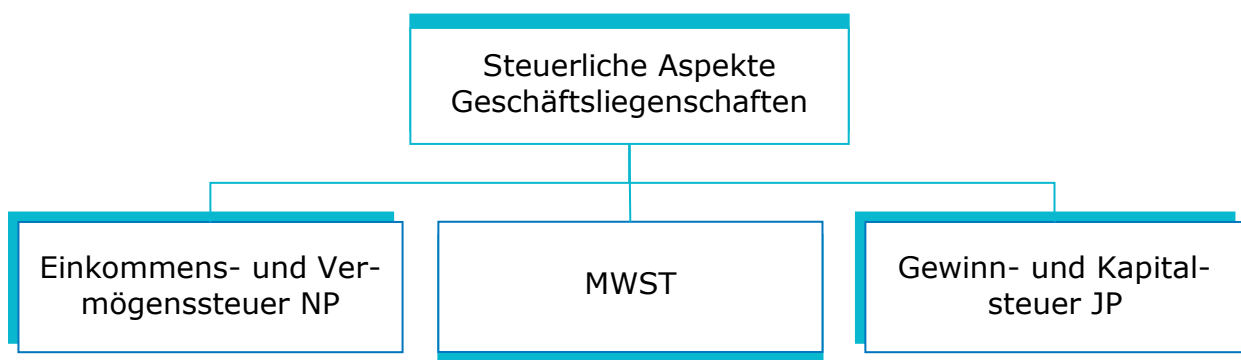
Ringstrasse 39  
4600 Olten

Schindlersteig 5  
8006 Zürich

T 044 213 20 10 · F 044 213 20 11

## STEUERLICHE ASPEKTE BEI GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Die steuerlichen Aspekte von Geschäftsliegenschaften unterscheiden sich von jenen von Privatliegenschaften. Von Bedeutung ist nebst der Einkommens- und Vermögenssteuer von natürlichen Personen (NP) bzw. Gewinn- und Kapitalsteuer von juristischen Personen (JP) insbesondere die MWST. Nachstehend wird grundlegende Unterschiede bei Geschäftsliegenschaften und namentliche Aspekte der MWST aufgezeigt.



Gehört eine Geschäftsliegenschaften zum Vermögen einer NP werden die einzelnen Elemente steuerliche wie folgt erfasst:

- Sämtliche Erträge, namentlich Mietzinserträge mit der Einkommenssteuer (+)
- Sämtliche Kosten, namentlich Liegenschaftskosten und Schuldzinsen, mit der Einkommenssteuer (-)
- Sämtliches Vermögen, namentlich die Liegenschaft/en mit der Vermögenssteuer (+)
- Sämtliche Verbindlichkeiten, namentlich Hypotheken mit der Vermögenssteuer (-)

Bildet die Geschäftsliegenschaft sodann auch Geschäftsvermögen der NP, können auch Abschreibungen steuerliche geltend gemacht werden.

Gehört eine Geschäftsliegenschaften zum Vermögen einer JP werden die einzelnen Elemente steuerliche wie folgt erfasst:

- Sämtliche Erträge, namentlich Mietzinserträge mit der Gewinnsteuer (+)
- Sämtliche Kosten, namentlich Liegenschaftskosten und Schuldzinsen, mit der Gewinnsteuer (-)
- Sämtliches Vermögen, namentlich die Liegenschaft/en mit der Kapitalsteuer (+)
- Sämtliche Verbindlichkeiten, namentlich Hypotheken mit der Kapitalsteuer (-)

Vermögen einer JP ist immer Geschäftsvermögen. Infolgedessen können JP ihre Liegenschaft abschreiben

---

und die Abschreibungen steuerlich bei der Gewinnsteuer geltend machen.

NP und JP können bei der MWST für Investitionen, Erträge und Aufwendungen optieren. Liegenschaften sind grundsätzlich von der MWST ausgenommen. Für Geschäftsliegenschaften kann jedoch optiert werden.

NP und JP können Leistungen im Zusammenhang mit Liegenschaften durch offenen Ausweis der Steuer oder durch Deklaration in der Abrechnung versteuern (Option), ausser wenn die Liegenschaft vom Empfänger ausschliesslich für Wohnzwecke genutzt wird oder genutzt werden soll.

Mithin können NP und JP für Geschäftsliegenschaften optieren.

Das hat folgende Vorteile:

- Investitionen

Vorsteuern auf Erneuerungsinvestitionen (bspw. Neubau) Erweiterungs-

investitionen (bspw. Anbau) und Ersatzinvestitionen (bspw. Renovation) von Geschäftsliegenschaften können geltend gemacht werden.

- Liegenschaftskosten

Vorsteuern auf Liegenschaftskosten von Geschäftsliegenschaften können geltend gemacht werden.

- Erträge

Beinhalten die Mietverträge den Mietpreis zuzüglich MWST, belastet diese den Vermieter nicht und der MWST-pflichtige Mieter kann die Vorsteuer geltend machen, wodurch auch dieser nicht mehr als den Mietpreis bezahlt.

- Verkauf der Liegenschaft

Der Verkauf der Liegenschaft wird umsatzsteuerpflichtig, wobei allenfalls das Meldeverfahren angewendet werden kann. Der MWST-pflichtige Käufer kann die Vorsteuer geltend machen.

Das nachfolgende kurz gehaltene Beispiel zeigt die Funktion der Vorsteuer (VOST) bei Geschäfts- und Wohnliegenschaften auf der Basis der voraussichtlich per 1. Januar 2024 erhöhten MWST-Sätze und dem Normalsatz von 8.1 %:

## MWST - Vorsteuerabzug

Objekte	Kosten		VOST-	VOST
	Flächen inkl. MWST	Fr.	Anteil	
	m2	Fr.	Fr.	Fr.
Geschäftsräume	400	10810	100%	810
Wohnungen	600	20463	0%	0
Allgemeine Flächen		15000	40%	429
<b>Total</b>		<b>46273</b>		<b>1239</b>

### WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

Weiterführende Informationen finden sich auf den Webseiten der jeweiligen kantonalen Steuerämter.

Da die dortigen Informationen oftmals sehr komplex geschildert sind, können Sie sich auch an unser Team wenden; wir unterstützen Sie gerne.