

## Fachmitteilung

# Überführung Liegenschaft in Immobiliengesellschaft

---

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

T 044 213 20 10 · F 044 213 20 11

Schindlersteig 5  
8006 Zürich

## ÜBERFÜHRUNG EINER LIEGENSCHAFT IN EINE IMMOBILIENGESELLSCHAFT

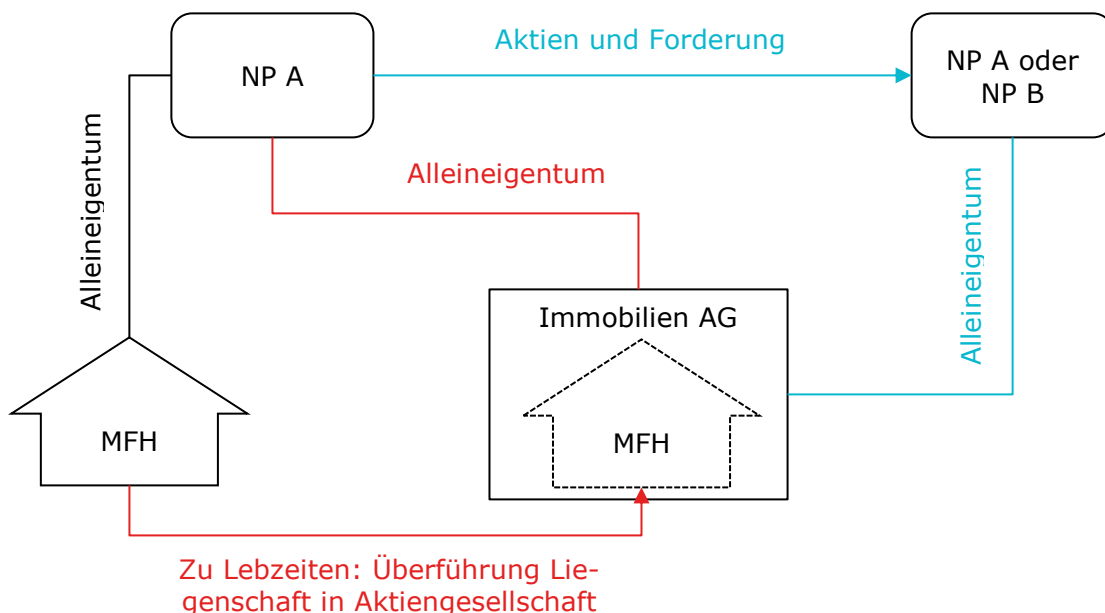
Die Überführung einer Liegenschaft in eine Immobiliengesellschaft, sei es eine Aktiengesellschaft oder eine GmbH, kann essentielle eigentumsrechtliche, finanzielle und steuerliche Vorteile zeigen.

Die besagte Überführung erfolgt in einem 3-Phasen-Konzept ©, welches bspw. im Rahmen der Bildung eines Portfolios, eines Erbgangs oder eines Family Offices, auch im internationalen Verhältnis, umgesetzt wird.

Nachstehend wird das 3-Phasen-Konzept © in wesentlichen Zügen dargestellt.

### DAS 3-PHASEN-KONZEPT ©

Die 3 Phasen werden nachfolgend stichwortartig und auf eine allgemeine Situation bezogen aufgeführt. Für weiterführende bzw. auf konkrete Verhältnisse bezogene Erläuterungen stehen wir gerne zur Verfügung.



---

### Phase I:

Privateigentum der NP A (natürliche Person A) an der Liegenschaft.

### Phase II:

Überführung der Liegenschaft in eine Aktiengesellschaft und beteiligungsrechtliches Privateigentum der NP A an der Aktiengesellschaft und der aus der Überführung resultierenden Forderung.

### Phase III:

Übertragung beteiligungsrechtliches Alleineigentum an der Aktiengesellschaft und der aus der Überführung resultierenden Forderung von der NP A an NP B (natürliche Person B) bspw. im Rahmen eines Erbgangs, eines Family Offices.

## **ERÖRTERUNG DER DREI PHASEN**

Die nachfolgende stichwortartige Erörterung der drei Phasen erfolgt unter Aufzeigung wesentlicher rechtlicher, finanzieller und steuerlicher Aspekte. Allfällige weitere Detailierungen bleiben vorbehalten.

### Phase I:

NP A hat Privateigentum an der Liegenschaft, erzielt die daraus fließenden Erträge zu ihren Gunsten und trägt die damit zusammenhängenden Aufwendungen.

NP A versteuert Vermögen, Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen der Liegenschaft. Aufgrund der beiden Prinzipien Besteuerung am Ort der gelegenen Sache und Progressionsvorbehalt, erfolgt die Besteuerung der Liegenschaft zu den Steuersätzen des gesamten Einkommens und Vermögens der NP A, was zur Folge hat, dass die Grenzsteuersätze sich im hohen Bereich der Progression bewegen.

### Phase II:

Phase 2 umfasst die Überführung der Liegenschaft mit einer allenfalls darauf lastenden Hypothek in eine Aktiengesellschaft.

---

Die Gründung der Aktiengesellschaft löst grundsätzlich keine Steuern, namentlich gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. h StG unter entsprechenden Bedingungen keine Emissionsabgabe, aus. Die Überführung der Liegenschaft in die Aktiengesellschaft führt indes i.d.R. zu je nach den konkreten Verhältnissen moderaten Grundstückgewinnbesteuerung.

Die Aktiengesellschaft wird mit einem bestimmten Aktienkapital dotiert. Der darüberhinausgehende Nettobetrag der Überführung als Differenz zwischen Überführungswert der Liegenschaft und allfälliger Hypothek abzüglich des Aktienkapitals wird NP A gutgeschrieben. S. die nachfolgende Eröffnungsbilanz der Aktiengesellschaft.

#### Beispiel Eröffnungsbilanz Immobilien AG mit MFH

Aktiven	Fr.	Passiven	Fr.
Liegenschaft	5'000'000	Hypothek	1'800'000
		Kontokorrent Aktionär	3'000'000
		Aktienkapital	200'000
	<u>5'000'000</u>		<u>5'000'000</u>

Nach der Überführung gehören Vermögen und Verbindlichkeiten an der Liegenschaft der Aktiengesellschaft und sie erzielt die Erträge und trägt die Aufwendungen daraus. Sie versteuert nunmehr auch Eigenkapital und Gewinn an bzw. aus der Liegenschaft.

NP A ist Alleinaktionär der Immobilien AG und wirtschaftlicher Alleineigentümer der Liegenschaft. Er versteuert nunmehr den Aktiensteuerwert der Immobilien AG und allfällige daraus resultierende Ausschüttungen.

#### Phase III:

Im Rahmen weitergehender Strukturierungen, bspw. Erbgang oder Family Office, erfolgt die Übertragung der Aktien an der Immobilien AG und der Forderung gegenüber der Immobilien AG von NP A an NP B.

Nach weiterführender Strukturierung ist NP B Alleinaktionär der Immobilien AG und versteuert den Aktiensteuerwert der Immobilien AG und die Forderung gegenüber der Immobilien AG.

Es empfiehlt sich für NP B, keine formellen Gewinnausschüttungen durch Beschluss der Generalversammlung vorzunehmen, sondern die Gewinne der Immobilien AG durch Belastung auf dem Kontokorrent Aktionär zu beziehen.

---

Bei diesem Kontokorrent Aktionär handelt sich aus Sicht der Immobilien AG um steuerfrei rückzahlbares Fremdkapital. Bei einem angenommenen jährlichen Gewinn von Fr. 150'000 würde die Amortisations- und Bezugsdauer 20 Jahre betragen.

Ein weiterer Nebeneffekt ist, dass mit dieser Amortisations- und Bezugsstruktur das Kontokorrent Aktionär in Eigenkapital umgewandelt wird, sodass nach Amortisation des Kontokorrents Aktionär bis auf eine allfällige Hypothek nur noch Eigenkapital verbleibt.

### **WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN**

Für weiterführende Informationen zu diesem rechtlich, finanziell und steuerlich interessanten 3-Phasen-Konzept © stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Barbara Mueller

Lic. rer. pol.

Eidg. dipl. Steuerexpertin

Mike Meister

In Ausbildung zum BSc.

Betriebsökonomie FH und  
Bewirtschafter mit eidg. FA

Giorgio Meier-Mazzucato

Dr. iur.

Eidg. dipl. Steuerexperte  
Eidg. dipl. Treuhandexperte