Birseck-Treuhand AG

Ihre treue Hand.

Pensioniert? Immobiliensteuern – Zeit zum Planen!

Impulsreferat **der Birseck-Treuhand AG zum Informationsapéro der Fährhof Immobilien**

Pensioniert?
Planungsoptionen für meine Immobilie.

	Verbleib in der Liegenschaft	Übergabe der Liegenschaft
Planungsoptionen	▪ Eigentumserhalt ▪ Wohnrecht / Nutzniessung	▪ Erbvorbezug ▪ Schenkung ▪ Verkauf an Nachkommen oder an Dritte ▪ Ersatzbeschaffung
Steuerliche Überlegungen	▪ Unternutzungsabzug ▪ Besteuerung Wohnrecht / Nutzniessung	▪ Grundstückgewinnsteuer ▪ Handänderungssteuer ▪ Evtl. Schenkungssteuer

Agenda

1. Verbleib in der selbst genutzten Liegenschaft

- *Unternutzungsabzug*
- *Wohnrecht und Nutzniessung (Übergabe der Liegenschaft)*

2. Übergabe der Liegenschaft

- *Schenkung / Erbvorbezug z.Gunsten Nachkommen*
- *Verkauf an Nachkommen oder Dritte*

3. Steuerfolgen bei Eigentumsübergang

- *Grundstückgewinnsteuer*
- *Handänderungssteuer*
- *Evtl. Schenkungssteuer*

1. Verbleib in der selbst genutzten Liegenschaft

1.a. Unternutzungsabzug

- Abzug vom Eigenmietwert wegen Unternutzung
- Bei der dir. Bundessteuer wie auch im Kt. BL
- Voraussetzung
  - Tatsächliche Unternutzung
  - Weniger intensive Nutzung: Kein Einschlag
- Beweislast: Steuerpflichtige

1.a. Unternutzungsabzug – Berechnung

- Bei der Berechnung zu beachten:
  - Nebenräume ≠ Zimmer
  - i.d.R. werden kleinere Zimmer nicht mehr genutzt

- Formel Unternutzungsabzug:

$$\frac{\text{Eigenmietwert des Gebäudes x Anzahl nicht genutzter Räume}}{\text{Anzahl Zimmer (+ 1 [StWE] bzw. + 2 [EFH] Nebenräume)}}$$

Birseck-Treuhand AG
Ihre treue Hand.

1.b. Wohnrecht und Nutzniessung

- Übergabe der Liegenschaft durch
  - Erbvorbezug / Schenkung
  - Verkauf

- Gleichzeitig kann Folgendes vereinbart werden:
  - Wohnrecht (Art. 776 Abs. 1 ZGB)
  - Nutzniessung (Art. 745 ZGB) mit Grundbucheintrag (Art. 746 ZGB)

1.b. Wohnrecht

Zivilrecht
(Art. 776 Abs. 1 ZGB)

- Wohnrecht = Befugnis, eine Liegenschaft zu bewohnen.
- Nutzung erlischt mit dem Wegzug.

Steuern	Wohnrechtsberechtigte	Wohnrechtsgebende
Einkommen	▪ Versteuert Eigenmietwert	▪ Bringt Eigenmietwert in Abzug
Vermögen	▪ Keine Vermögenssteuer	▪ Vermögenssteuer

Abzug für werterhaltende Aufwendungen an der Liegenschaft **beim Leistenden**

1.b. Nutzniessung

Zivilrecht (Art. 776 Abs. 1 ZGB)	▪ Nutzniessungsbegünstigte – Nutzung am Ertrag / Aufwand / Unterhalt ▪ Nutzung bis zum vereinbarten Termin, unabhängig von der Bewohnung
Steuern	
Einkommen	▪ Versteuerung vollständig durch Nutzniesser
Vermögen	▪ Versteuerung vollständig durch Nutzniesser

2. Übergabe der Liegenschaft –
Schenkung / Erbvorbezug z.G. Nachkommen, Verkauf an Nachkommen oder Dritte

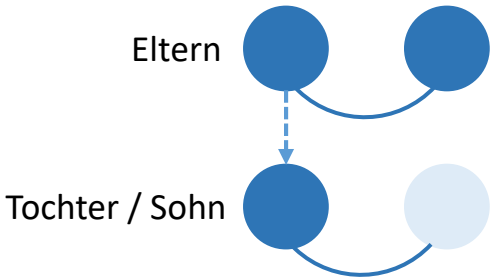
Schenkung / Erbvorbezug vs. Verkauf mit evtl. Ersatzbeschaffung

- Reine Schenkung oder Erbvorbezug zu Gunsten der Nachkommen
- ***Gemischte*** Schenkungen zu Gunsten der Nachkommen (Schenkung und Kauf)
- Verkauf der selbstbewohnten Liegenschaft an
  - Nachkommen
  - Dritte

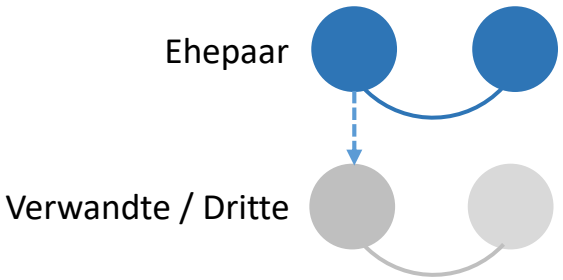
Klippen bei der (gemischten) Schenkung

Familien-situation

Schenkung in der Familie



Schenkung ausserhalb Familie



Zentrale Fragen

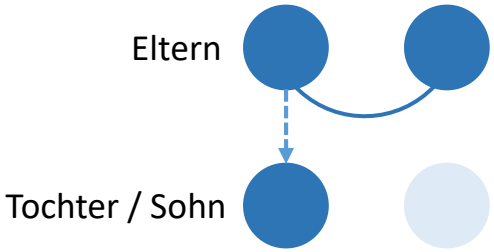
- Schenkung unter Verwandten
- Wer ist die beschenkte Partei
  - direkte Nachkommen?
  - bei kinderlosen Schenkern: Nichte, Neffe, Dritte…?
- Zivilstand der beschenkten Partei
  - verheiratet / ledig / im Konkubinat?

Birseck-Treuhand AG
Ihre treue Hand.

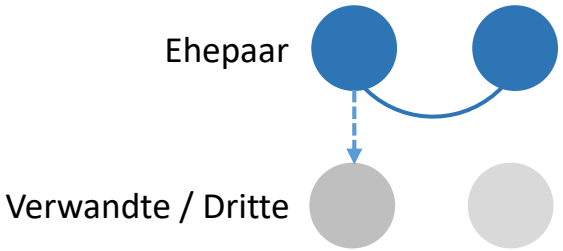
Klippen bei der (gemischten) Schenkung II

Familien-situation

Schenkung in der Familie



Schenkung ausserhalb Familie



Zentrale Fragen

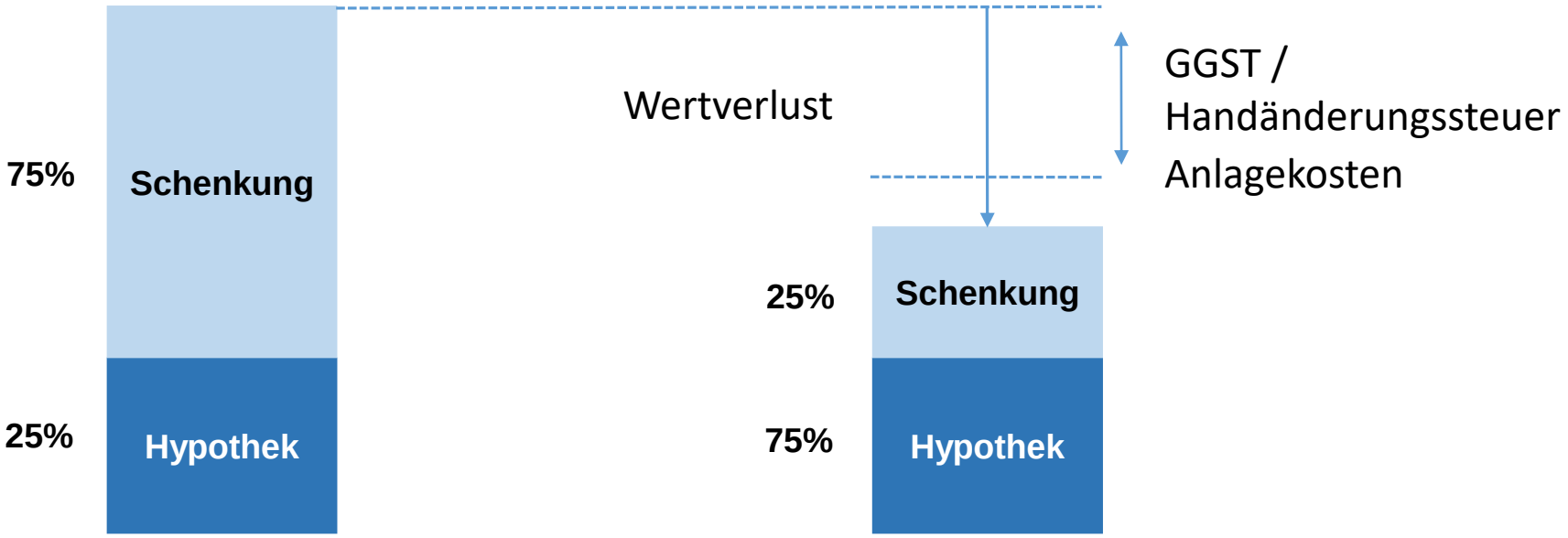
- Schenkung bei Konkubinat
  - Aufnahme Hypothek?
  - Beschenkte(r) liiert:
    - Wer nimmt wieviel Hypothek auf? Die Bank spricht mit!
- Übernahme Schenkungssteuer durch Schenker?
  - Steuerfolgen?
  - Keine im Kt. BS und Kt. BL (Solidarhaftung Schenker)

Klippen bei der (gemischten) Schenkung III

Gemischte Schenkung von nutzniessungsbelasteten Grundstücken

Gemischte Schenkung: 100
(**ohne** Nutzniessungs-
belastung)

Gemischte Schenkung: 60
(**mit** Nutzniessungs-
belastung)



Gemischte Schenkung → Verkauf (kantonale Schwellenwerte)

Birseck-Treuhand AG
Ihre treue Hand.

Chancen beim Verkauf der selbstbewohnten Liegenschaft an die Nachkommen

- Optimale Preisfindung unter Berücksichtigung
  - Kapitalbedarf / finanzielle Situation
  - Zahlkraft / Finanzierungsmöglichkeiten
  - Grundstückgewinnsteuer & Handänderungssteuer
  - Schenkungssteuer (sofern anwendbar)

- Abrechnung der Grundstückgewinnsteuer

  ➔ kein Aufschub

  ➔ Exkurs: Risiken des Aufschubs

Birseck-Treuhand AG
Ihre treue Hand.

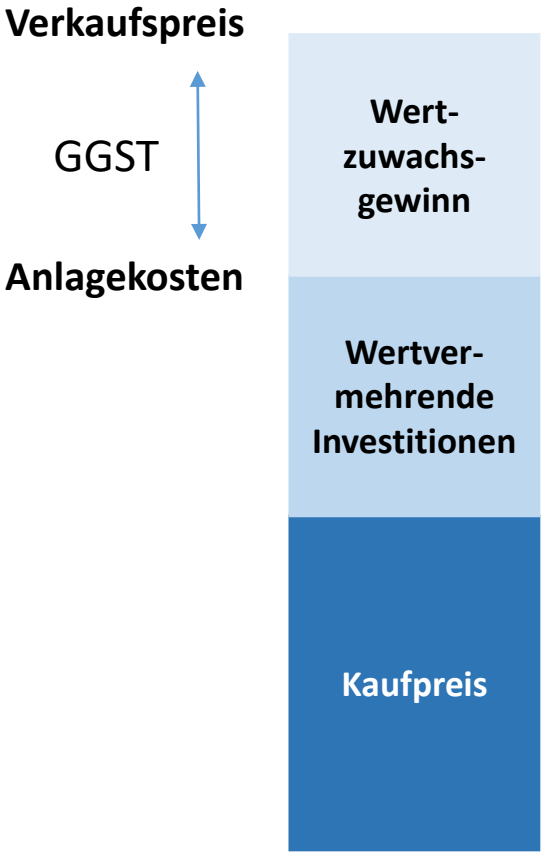
Exkurs: Risiken eines Aufschubs der Grundstückgewinnsteuer

- Notverkauf Ersatzliegenschaft
  - Aufleben aufgeschobener Grundstückgewinnsteuer
  - Begleichung Grundstückgewinnsteuer: **Liquiditätsengpass**
- Eintritt Pflegeheim
  - Aufleben aufgeschobener Grundstückgewinnsteuer
- Vererbung / Schenkung Ersatzliegenschaft
  - Mitgabe Grundstückgewinnsteuerschuld
  - z.T. sogar leider ohne Kenntnis…

3. Steuerfolgen bei Übergabe der Liegenschaft – *Grundstückgewinnsteuer, Handänderungssteuern, evtl. Schenkungssteuer*

Kurzabriss: Grundstückgewinnsteuer bei Privatpersonen

- «Kapitalgewinnsteuer» bei Veräusserung von Liegenschaften
- Steuerbar: realisierter Gewinn, soweit er die Anlagekosten übersteigt
- **Anlagekosten**
  - i.d.R. die grosse Herausforderung: Belegnachweis wertvermehrender Aufwendungen (=Anlagekosten)
  - Deshalb: alle Originalbelege, Steuerdeklarationen & Veranlagungsprotokolle aufbewahren



Birseck-Treuhand AG
Ihre treue Hand.

Kurzabriss II: Grundstückgewinnsteuer bei Privatpersonen

- Steuerpflichtig ist der Veräusserer
  - ➔ Auch wenn Erwerber vertraglich die Steuer übernimmt.

- Steueraufschiebende Veräusserungen (Art. 12 Abs. 3 StHG)
  - Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis)
  - Erbvorbezug und Schenkung
  - **Achtung bei gemischten Schenkungen!**
  - […]
  - **Ersatzbeschaffung** innert angemessener Frist für selbstgenutztes Eigenheim.

Handänderungssteuer

- Nicht harmonisierte Steuer

  ➔ kantonale Unterschiede!

- Keine steueraufschiebende Tatbestände – Besteuerung oder Befreiung

- Kanton AG: keine Handänderungssteuer

- Bemessung: Verkehrswert (evtl. Ruling)

Handänderungssteuer II

Steuer-subjekt

- Je nach Kanton wird die Steuer
  - zwischen Verkäufer & Erwerber aufgeteilt (Kt. BL)
  - beim Erwerber veranlagt (Kt. SO und Kt. BS)

Bemessung

- Je nach Kanton wird die Steuer
  - zu **reduzierten Sätzen** (Kt. SO) erhoben für Handänderungen unter Ehegatten / Nachkommen
  - nicht erhoben (Kt. BS, Kt. BL) für Handänderungen unter Ehegatten / Nachkomen (**Steuerbefreiung**)

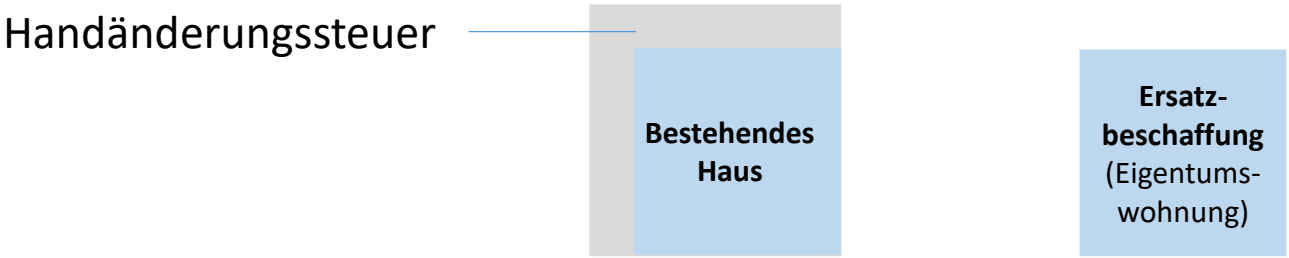
Ersatzbeschaffung

Grundstückgewinnsteuer

- **Steueraufschiebende** Veräusserungen (Art. 12 Abs. 3 StHG)
- […] Ersatzbeschaffung **innert angemessener Frist** für selbstgenutztes Eigenheim

Handänderungssteuer

- **Neuerwerb / Ersatzerwerb** von **selbst** genutztem Wohneigentum:
  - Je nach Kanton wird die Steuer **reduziert** (Kt. BS) oder
  - dem Erwerber **erlassen** (Kt. BL, Kt. SO)
- **Spezialfall Kt. BL:**
  - **relative Methode**

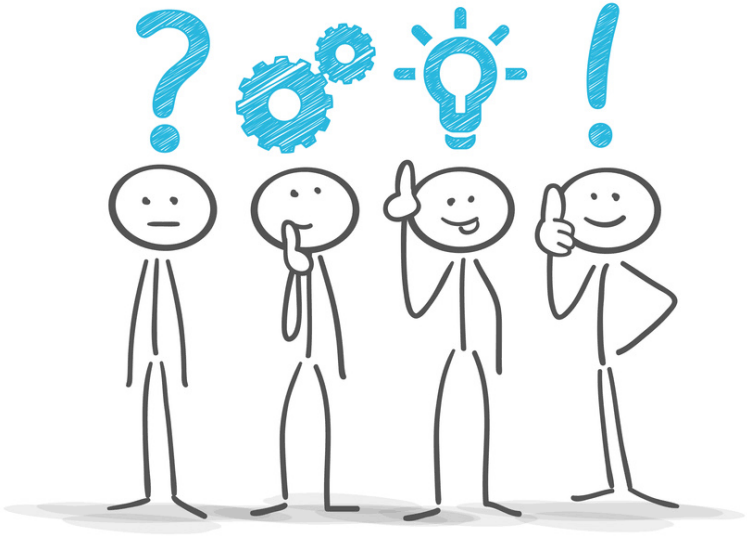


Schlusswort / Take-out

- Steuerplanung ist notwendig bei Liegenschafts-transaktionen im goldenen Herbst des Lebens.

Diese steuerplanerischen Massnahmen müssen gelingen.

- Für alle Konstellationen und Bedürfnisse kann die optimale Lösung gefunden werden.



© Matthias Enter - Fotolia.com

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Referenten

Christoph Huber

M.A. HSG in Accounting and Finance
dipl. Wirtschaftsprüfer
zugel. Revisionsexperte RAB
dipl. IFRS Accountant

Jarkko Schäublin

MSc in Business and Economics
dipl. Treuhandexperte
zugel. Revisionsexperte RAB
Mitglied Steuerrekurskommission Kt. BS

Kontakt

Wir danken für das uns entgegengebrachte Vertrauen!

Birseck-Treuhand AG
Postplatz 7
CH-4144 Arlesheim
Phone: +41 61 706 90 00 | Fax: +41 61 706 90 01
Email: office@birseck-treuhand.ch
www.birseck-treuhand.ch