



**Tschanz Treuhand**

PERSÖNLICH. ENGAGIERT. WEITBLICKEND.



# Wird die Geschäftsliegenschaft zum finanziellen Risiko?

Fachartikel zum Thema Nachfolgelösungen & Betriebsliquidationen



# Tschanz Treuhand

PERSÖNLICH. ENGAGIERT. WEITBLICKEND.

## Wird die Geschäftsliegenschaft zum finanziellen Risiko?

### Herausforderungen bei der Aufgabe der selbständigen Erwerbstätigkeit

**Bei Einzelunternehmen ist oft anzutreffen, dass der Geschäftsbetrieb in der eigenen Liegenschaft ausgeübt wird (z. B. bei Metzgereien, Bäckereien, Restaurants usw.). In den Büchern wird die Liegenschaft als Geschäftsliegenschaft geführt. Spätestens bei der Aufgabe der selbständigen Erwerbstätigkeit muss die Geschäftsliegenschaft ins Privatvermögen überführt werden. Dies hat oft weitreichende finanzielle Folgen, welchen sich der Unternehmer nicht bewusst ist. Daher kann es zu finanziellen Problemen kommen.**

**Anhand von zwei Beispielen mit fiktiven Zahlen wird aufgezeigt, was die Herausforderungen sind. Es werden mögliche Lösungsansätze aufgezeigt, um die Abgaben zu optimieren bzw. zu minimieren.**

### Ausgangslage

Selbständig Erwerbstätige wollen die Gewinne des Betriebes so tief wie möglich halten, um einerseits die erarbeiteten Mittel im Betrieb zu behalten, um neue Investitionen zu tätigen, und andererseits um die Abgaben für Steuern und AHV zu optimieren. Beliebte ist, die Gewinne durch Abschreibungen auf der Geschäftsliegenschaft zu vermindern. Wegen den betriebswirtschaftlich zu hohen Abschreibungen auf der Liegenschaft entstehen stille Reserven in der Differenz zum effektiven Verkehrswert der Liegenschaft. Bei der Aufgabe der selbständigen Erwerbstätigkeit werden die stillen Reserven jedoch wieder aufgerechnet und der Gewinn daraus gilt für den Unternehmer als Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit. Dies führt regelmässig zu hohen Abgaben an Steuern und AHV. Für den Unternehmer bedeutet dies eine grosse Herausforderung, die Finanzierung der Abgaben sicher zu stellen. Insbesondere auch, weil er meistens nicht mehr daran gedacht hat.

### Gesetzliche Grundlagen

Bei den gesetzlichen Grundlagen wird nur auf die Bestimmungen des Bundes hingewiesen. Auf die Bestimmungen der Kantone wird verzichtet. Die Regelungen sind grundsätzlich deckungsgleich mit denjenigen des Bundes mit Ausnahme der Veräusserung von Geschäftsliegenschaften. Die Veräusserung von Geschäftsliegenschaften unterliegt beim Bund sowie bei den Kantonen mit dem dualistischen System (Kantone LU, OW, GL, ZG, FR, SO, SH, AR, AI, SG, GR, AG, GE, VD, VS und NE<sup>1</sup>) der Einkommens- bzw. der Gewinnsteuer. Die Veräusserung der Geschäftsliegenschaften unterliegt bei den Kantonen mit dem monistischen System (Kantone BE, ZH, UR, SZ, NW, BS, BL, TI und JU) der Grundstückgewinnsteuer. Der Unterschied besteht darin, dass beim monistischen System nur die wieder eingebrachten Abschreibungen der Einkommens- bzw. der Gewinnsteuer unterliegen. Der sogenannte Wertzuwachsgeinn unterliegt erst beim Verkauf der Liegenschaft der Grundstückgewinnsteuer. Ein Teil der Steuern wird somit beim monistischen System bis zum effektiven Verkauf aufgeschoben.

### Einkünfte aus selbständiger Erwerbstätigkeit

Art. 18 Abs. 2 DBG<sup>2</sup>: Zu den Einkünften aus selbständiger Erwerbstätigkeit zählen auch alle Kapitalgewinne aus Veräusserung, Verwertung oder buchmässiger Aufwertung von Geschäftsvermögen. Die Überführung von Geschäftsvermögen in das Privatvermögen ist der Veräusserung gleichgestellt.

### Aufgabe der selbständigen Erwerbstätigkeit

Art. 37b DBG: Wird die selbständige Erwerbstätigkeit definitiv aufgegeben, kommt mit der Unternehmenssteuerreform II per 1.1.2011 eine privilegierte Besteuerung des Liquidationsgewinnes zur Anwendung. Folgende Voraussetzungen müssen erfüllt sein:

- Die selbständige Erwerbstätigkeit wird definitiv aufgegeben
- Die steuerpflichtige Person hat das 55. Altersjahr erreicht oder die Weiterführung der selbständigen Erwerbstätigkeit ist infolge Invalidität nicht mehr möglich

Sind die oben erwähnten Kriterien erfüllt, werden realisierte stille Reserven getrennt vom übrigen Einkommen besteuert. Der selbständig Erwerbende kann unabhängig davon, ob er einer beruflichen Vorsorgeeinrichtung angeschlossen ist oder nicht, einen Antrag auf Besteuerung eines fiktiven Einkaufs stellen. Der Betrag des fiktiven Einkaufs ist als Teil des Liquidationsgewinns nach dem Tarif von Art. 38 Abs. 1 und 2 DBG (Vorsorgetarif) zu besteuern.

<sup>1</sup> Mäusli-Allenspach Peter / Oertli Mathias, Das Schweizerische Steuerrecht, Ein Grundriss mit Beispielen, 5. Auflage überarbeitet, S. 247 und 248

<sup>2</sup> Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG)



# Tschanz Treuhand

PERSONLICH. ENGAGIERT. WEITBLICKEND.

## Umstrukturierung einer Einzelunternehmung in eine juristische Person

Art. 19 Abs. 1 DBG: Bei Umstrukturierungen werden stille Reserven einer Einzelunternehmung nicht besteuert, wenn bei der Übertragung von Vermögenswerten auf eine juristische Person (z. B. AG, GmbH) die bisher für die Einkommenssteuer massgeblichen Werte (Buchwerte) übernommen werden und die Steuerpflicht weiterhin in der Schweiz fortbesteht.

Art. 19 Abs. 2 DBG: Stille Reserven werden nachträglich besteuert, wenn die Aktien oder Stammanteile der neuen Gesellschaft innerhalb von 5 Jahren nach der Umstrukturierung zu einem höheren Preis als das übertragene steuerliche Eigenkapital veräussert werden.

## Aufschubtatbestände

Im Art. 18a DBG sind Aufschubtatbestände in Zusammenhang mit der Überführung einer Liegenschaft aus dem Geschäftsvermögen ins Privatvermögen geregelt. Es geht um folgende Aufschubtatbestände: Überführung einer Liegenschaft zu Anlagekosten, Verpachtung des Geschäftsbetriebes und Erbteilung des Geschäftsbetriebes. Auf die erwähnten Aufschubtatbestände wird hier allerdings nicht näher eingegangen. Vollständigkeitshalber sei dies hier trotzdem erwähnt.

## Fallbeispiel 1

Beim Fallbeispiel 1 handelt es sich um einen Gastronomiebetrieb im Kanton Bern. Der Unternehmer ist zum Zeitpunkt der definitiven Aufgabe der selbständigen Erwerbstätigkeit 55-jährig und kann somit von der privilegierten Besteuerung der Überführung der Geschäftsliegenschaft ins Privatvermögen profitieren. Da der Unternehmer die selbständige Erwerbstätigkeit plötzlich und unerwartet aufgeben muss, kann keine Planung vorgenommen werden, um eine optimalere Lösung zu finden.

Durch die Aufgabe der selbständigen Erwerbstätigkeit wird die Liegenschaft zum Verkehrswert ins Privatvermögen überführt. Der Verkehrswert der Liegenschaft wird aufgrund einer Verkehrswertschätzung bestimmt. Es lohnt sich, dafür einen anerkannten Immobilien-Schätzer zu beauftragen.

Wir empfehlen, den Verkehrswert der Liegenschaft mit einem Ruling durch die Steuerverwaltung genehmigen zu lassen. Die Zahlen sehen wie folgt aus:

Verkehrswert gemäss Verkehrswertschätzung	CHF	1'000'000.00
./. Buchwert der Liegenschaft in der Buchhaltung	CHF	-185'000.00
Gewinn, welcher der Steuer und der AHV unterliegt	CHF	815'000.00

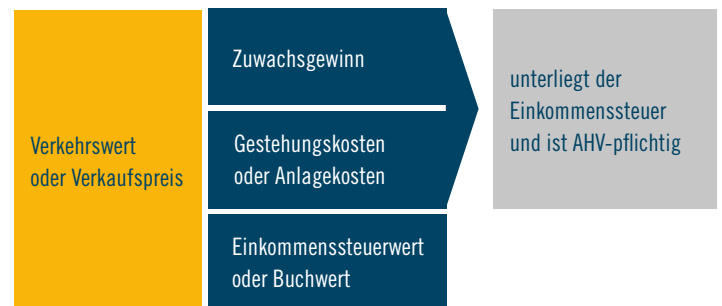
## Abgaben:

Ausgleichskasse	CHF	82'500.00
Steuern Bund (Fiktiver Einkauf BVG, Vorsorgetarif)	CHF	1'400.00
Steuern Bund (übriger Liquidationsgewinn)	CHF	21'500.00
Steuern Kanton/Gemeinde (Vorsorgetarif)	CHF	10'100.00
<b>Total Abgaben</b>	<b>CHF</b>	<b>115'500.00</b>

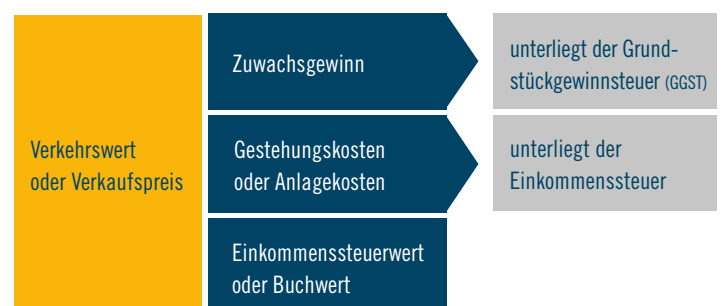
Obwohl die Liegenschaft nicht verkauft wird, ist der Unternehmer verpflichtet, CHF 115'500.00 an Steuern und AHV-Beiträge zu entrichten. Die Finanzierung der Abgaben stellt eine grosse Herausforderung für die betroffene Person dar.

Der Grossteil der Lasten betrifft die AHV mit CHF 82'500.00. Da sich die betroffene Person noch im Erwerbsalter befindet, wird sich der AHV-Betrag für ihn rentenbildend auswirken, so dass er später eine höhere Altersrente beziehen wird. Die Steuern sind mit CHF 33'000.00 verhältnismässig gering. Dies ist einerseits dadurch zu erklären, dass er als selbständig Erwerbender keiner BVG-Stiftung angeschlossen war und dass daneben kein hohes Guthaben der Säule 3a bestand. Ein grosser Teil des Gewinnes konnte deshalb zum stark reduzierten Vorsorgetarif besteuert werden. Andererseits wird im Kanton Bern ein beachtlicher Anteil der Kantons- und Gemeindesteuern aufgeschoben, da die Liegenschaft nicht veräussert wurde. Im Kanton Bern werden die Liegenschaften nach dem monistischen System besteuert. Bei der Überführung der Liegenschaft ins Privatvermögen werden nur die wieder eingebrachten Abschreibungen als Erwerbseinkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit besteuert. Die Differenz zwischen den Anlagekosten zum Verkehrswert unterliegt der Grundstückgewinnsteuer und wird erst bei einem späteren Verkauf der Liegenschaft abgerechnet. Grafisch dargestellt sieht dies wie folgt aus:

## Bundessteuer



## Kantons- und Gemeindesteuer





# Tschanz Treuhand

PERSÖNLICH. ENGAGIERT. WEITBLICKEND.

In anderen Kantonen (z. B. Solothurn und Freiburg) werden die Liegenschaften nach dem dualistischen System besteuert. Das heisst, die Liegenschaften werden bei der Überführung ins Privatvermögen vollständig zum Verkehrswert abgerechnet (analog Bundessteuer). Der Gewinn daraus unterliegt vollumfänglich der Einkommenssteuer.

## Fallbeispiel 2

Beim Fallbeispiel 2 handelt es sich um eine Einzelfirma eines Produktions- und Detailhandelsbetriebs im Kanton Bern. Der Unternehmer ist bereits über 55-jährig und will seine Nachfolge planen. Es werden diverse Vorschläge ausgearbeitet und deren steuerlichen und AHV-rechtlichen Auswirkungen untersucht.

Es war sofort ersichtlich, dass die Geschäftsliegenschaft in den vorangegangenen Jahren sehr stark abgeschrieben wurde, um die Gewinne möglichst tief zu halten. Damit hat der Unternehmer in den letzten Jahren Steuern und AHV-Beiträge eingespart. Bei der Aufgabe der selbständigen Erwerbstätigkeit wird dies aber zu erheblichen zusätzlichen Abgaben führen.

Würde der Unternehmer zum jetzigen Zeitpunkt die selbständige Erwerbstätigkeit aufgeben, müsste alleine aus der Überführung der Geschäftsliegenschaft ins Privatvermögen, trotz privilegierter Besteuerung, mit hohen Abgaben gerechnet werden. Die Zahlen sehen wie folgt aus:

Verkehrswert gemäss Verkehrswertschätzung	CHF	2'200'000.00
./. Buchwert der Liegenschaft in der Buchhaltung	CHF	<u>-1'289'000.00</u>
Gewinn, welcher der Steuer und der AHV unterliegt	CHF	911'000.00

### Abgaben:

Ausgleichskasse	CHF	90'600.00
Steuern Bund (Fiktiver Einkauf BVG, Vorsorgetarif)	CHF	1'700.00
Steuern Bund (übriger Liquidationsgewinn)	CHF	26'400.00
Steuern Kanton/Gemeinde (Vorsorgetarif)	CHF	13'250.00
Steuern Kanton/Gemeinde (übriger Liquidationsgewinn)	CHF	<u>70'050.00</u>
Total Abgaben	CHF	202'000.00

Die Abgaben beim Fallbeispiel 2 sind wesentlich höher als diejenigen im Fallbeispiel 1, obwohl der Gewinn nur unwesentlich höher liegt. Grund ist, dass der Verkehrswert der Liegenschaft nicht viel höher ist als die Anlagekosten (Kaufpreis zuzüglich wertvermehrender Investitionen). Dadurch fallen die Kantons- und Gemeindesteuern wesentlich höher als beim Fallbeispiel 1 aus.

Auch hier stellt sich für den Unternehmer die Frage, wie er die Abgaben finanzieren könnte? Die Abklärungen haben ferner ergeben, dass der Kunde künftig auch ohne zusätzlichen AHV-Beitrag praktisch die Maximalrente

erhalten wird. Somit würde es sich beim AHV-Beitrag von CHF 90'600.00 um einen reinen Solidaritätsbeitrag an das Sozialwerk AHV handeln, welcher beim Unternehmer zu keiner Verbesserung der Rente führen würde.

### Möglicher Lösungsansatz

Eine sehr interessante Möglichkeit ist, die Umstrukturierung der Einzelfirma in eine juristische Person. Die Liegenschaft kann zu den steuerlich massgebenden Werten (Buchwerte) in die juristische Person überführt werden. Daraus ergeben sich folgende Vor- und Nachteile für den bisherigen Unternehmer:

#### Vorteile:

- Stille Reserven auf der Liegenschaft werden nicht besteuert (Achtung: Sperrfrist 5 Jahre für den Verkauf der Beteiligungsrechte).
- Es fallen keine AHV-Beiträge auf dem Liquidationsgewinn mehr an (Achtung: Sperrfrist 5 Jahre für den Verkauf der Beteiligungsrechte).
- Der Unternehmer hat mehr Zeit einen geeigneten Nachfolger zu suchen und die optimale Lösung für beide Parteien zu finden (Veräusserung der ganzen juristischen Person oder nur Verkauf des Betriebs).
- Werden die Beteiligungsrechte der juristischen Person (den Betrieb und die Liegenschaft beinhaltend) nach 5 Jahren an einen Dritten verkauft, ist ein allfälliger Gewinn AHV- und steuerfrei.
- Findet der Unternehmer keinen Nachfolger für den Betrieb und muss er diesen darum aufgeben, besteht trotzdem die juristische Person weiter (neu als Immobilien-Gesellschaft).

#### Nachteile:

- Für den Verkauf der Beteiligungsrechte besteht eine Sperrfrist von 5 Jahren.
- Kosten für die Umstrukturierung der Einzelfirma in eine juristische Person fallen an (Treuhand, Revisor, Notar, Handelsregister).
- Sollte der Betrieb aufgegeben werden und die juristische Person nur noch als Immobiliengesellschaft bestehen, muss weiterhin eine Buchhaltung geführt werden und der Steuerverwaltung eine Steuererklärung eingereicht werden.
- Wird die juristische Person (nur die Liegenschaft beinhaltend) später trotzdem veräussert, muss der Gewinn, resultierend aus der Differenz zwischen dem Verkaufspreis der Beteiligungsrechte und dem Eigenkapital der Gesellschaft, vom Verkäufer versteuert werden (wirtschaftliche Handänderung).
- Erbrechtlich wird den Nachkommen die juristische Person vererbt und nicht die Liegenschaft losgelöst von der juristischen Person. Das latente Risiko der Steuern beim Verkauf der Liegenschaft bleibt somit bestehen.



# Tschanz Treuhand

PERSONLICH. ENGAGIERT. WEITBLICKEND.

Bei diesem Lösungsansatz ist ganz klar heraus zu streichen, dass keine AHV-Beiträge mehr anfallen würden. Dieser Ausgabeposten ist doch wesentlich und würde definitiv wegfallen (bei Einhaltung der Veräusserungssperrfrist von 5 Jahren). Der Unternehmer sollte in diesem Fall, die Variante der Umstrukturierung der Einzelfirma in eine juristische Person weiter verfolgen.

## Fazit und Empfehlung

Der selbständig erwerbstätige Unternehmer muss sich klar sein, welche zukünftigen Risiken er eingeht, wenn die Geschäftsliegenschaft sehr stark abgeschrieben wird. Dies kann spätestens bei der definitiven Aufgabe der selbständigen Erwerbstätigkeit zu sehr unangenehmen, finanziellen Folgen führen. Jeder Fall ist anders sowie einmalig und muss einzeln vertieft beurteilt werden. Deshalb kann keine standardmässige Lösung angeboten werden. Es ist gut zu wissen, dass es Möglichkeiten gibt, die Abgaben zu optimieren und zu minimieren. Es ist darum von wesentlicher Bedeutung, dass sich der selbständig Erwerbende frühzeitig mit der Nachfolgeplanung befasst und dies mit seinem Treuhänder detailliert bespricht. Nur so kann die bestmögliche Lösung für den Unternehmer gefunden werden.

### Autor: André Dobmann

Fachmann im Finanz- und Rechnungswesen mit Eidg. FA  
Eidg. dipl. Treuhandexperte  
MAS FH in Treuhand und Unternehmensberatung  
Mandatsleiter / Prokurist  
[andre.dobmann@tschanz-treuhand.ch](mailto:andre.dobmann@tschanz-treuhand.ch)

### Tschanz Treuhand AG

Mit einem top ausgebildeten und praxiserprobten Team von 17 Mitarbeitenden erbringt die Tschanz Treuhand AG für den Gewerbebetrieb bis zum mittelgrossen Unternehmen (KMU) qualitativ hochstehende und lösungsorientierte Dienstleistungen in den Bereichen Buchhaltung, Personaladministration, Steuerberatung, Unternehmensberatung, Umstrukturierungen und Nachfolgelösungen.

[www.tschanz-treuhand.ch](http://www.tschanz-treuhand.ch)

#### Tschanz Treuhand AG

Bahnhofstrasse 7  
Postfach 28  
3250 Lyss  
Fon 032 387 20 20  
Fax 032 387 20 21  
[info@tschanz-treuhand.ch](mailto:info@tschanz-treuhand.ch)  
[www.tschanz-treuhand.ch](http://www.tschanz-treuhand.ch)

BUCHHALTUNG  
STEUERBERATUNG  
UNTERNEHMENSBERATUNG  
NACHFOLGELÖSUNGEN  
REVISIONEN

[swissconsultants.ch](http://swissconsultants.ch)  
ERFOLGREICH VERNETZT

Mitglied TREUHAND | SUISSE