



Steuern als stiller Renditehebel: Warum Strukturfragen an den Anfang und nicht am Schluss gehören

Einleitung

Immobilieninvestoren achten zuerst auf Lage und Mietzinspotenzial, dann auf die Finanzierung – und klären steuerliche Fragen oft erst beim Verkauf. Dabei steht und fällt der wirtschaftliche Erfolg häufig mit der richtigen Strukturierung von Anfang an. Je nach Kanton, Eigentumsform und Investitionsstrategie kann sie den Unterschied zwischen solider und überdurchschnittlicher Netto-Rendite ausmachen. In der föderalen Schweizer Steuerlandschaft wirken sich Unterschiede bei Handänderungssteuern, Grundstücksgewinnsteuern und Besteuerungssystemen (dualistisch vs. monistisch) direkt auf Reinvestitionen, Halteentscheidungen und Exit-Strategien aus.

Dieser Beitrag richtet sich an semi-professionelle Investoren – mit einem praxisnahen Blick auf typische Denkfehler, strategisch relevante Fallstricke und oft unterschätzte Renditehebel. Ziel ist nicht juristische Detailtiefe, sondern wirtschaftliche Klarheit: Wie eine vorausschauende Steuerstruktur zur stillen Renditequelle werden kann.

Drei steuerliche Ebenen, die den Anlageerfolg mitbestimmen

Immobilien können entweder im Privatvermögen gehalten oder über eine juristische Person wie eine GmbH oder AG geführt werden – nachfolgend als Immobilienfirma bezeichnet. Entscheidend ist zu verstehen, welche Substanz überhaupt besteuert wird. Im Wesentlichen sind es drei Ebenen:

1. Laufende Besteuerung der Erträge

Mieteinnahmen unterliegen entweder der Einkommenssteuer (bei Privatpersonen) oder der Gewinnsteuer (bei Immobilienfirmen). In beiden Fällen sind bestimmte Aufwände abzugsfähig – etwa Schuldzinsen, Unterhalts- und Verwaltungskosten.

Immobilienfirmen können darüber hinaus Abschreibungen auf die Immobilie vornehmen und Rückstellungen für künftige werterhaltende Investitionen bilden. Diese Instrumente ermöglichen es, steuerbare Gewinne über mehrere Jahre zu glätten – und so die Belastung durch die ordentliche Gewinnsteuer gezielt zu steuern. Das Resultat ist ein planbareres und stabileres Steuerniveau, gerade bei grösseren Beständen oder Sanierungszyklen.

Wichtig dabei: Abschreibungen senken den laufenden Gewinn, erhöhen aber den steuerbaren Gewinn beim späteren Verkauf wieder. Rückstellungen betreffen lediglich erwartete Aufwände – werden sie wie geplant eingesetzt, bleibt die Steuerwirkung bestehen. Werden sie hingegen nicht verwendet, müssen sie steuerwirksam wieder aufgelöst werden – was zu einer nachträglichen Gewinn- und Steuererhöhung führt.

Bei Immobilien im Privatvermögen hingegen werden Mieterträge nach Abzug der tatsächlich angefallenen Kosten der Einkommenssteuer unterstellt. Eine buchhalterische Glättung – wie sie bei Immobilienfirmen möglich ist – entfällt. Das führt dazu, dass hohe Einnahmen oder grössere Unterhaltsaufwände die Steuerlast punktuell stark beeinflussen können.

Strategischer Überblick:

- Die Steuerstruktur entscheidet oft stärker über die Netto-Rendite als Lage oder Finanzierung.
- In der Schweiz bestehen grosse Unterschiede je nach Kanton, Eigentumsform und Haltedauer.
- Drei steuerliche Ebenen sind entscheidend: laufende Besteuerung, Substanzbesteuerung während der Haltedauer und die Exit-Steuer.
- Gerade beim Exit offenbaren sich oft teure Strukturfehler – etwa bei hohen Grundstücksgewinnsteuern nach kurzer Haltedauer oder fehlender Share-Deal-Option.
- Wer im Privatvermögen hält, zahlt Einkommens- und Grundstücksgewinnsteuern – abhängig von Progression und Haltedauer.
- Immobilienfirmen bieten mehr Gestaltungsfreiraum, unterliegen aber der wirtschaftlichen Doppelbesteuerung (Gewinn- und Dividendensteuer).
- Strukturentscheidungen sollten nicht nach dem Erwerb, sondern vor dem ersten Kauf getroffen werden.

Zudem unterliegt das verbleibende Nettoeinkommen im Privatbesitz dem progressiven Steuertarif, häufig mit Grenzsteuersätzen von 25% oder mehr. Der Gewinn von Immobilienfirmen dagegen wird mit der ordentlichen Gewinnsteuer besteuert – je nach Kanton mit rund 11–21%. Allerdings gilt es zu beachten: Der tiefere Gewinnsteuersatz in der Immobilienfirma betrifft nur den Gewinn innerhalb der Gesellschaft. Will sich der Investor die Erträge auszahlen, geschieht das entweder über Dividenden – die zwar privilegiert (zu 70 % im Einkommen steuerbar) behandelt werden, aber dennoch dem persönlichen Grenzsteuersatz unterliegen – oder über Lohnbezüge, die zusätzlich Sozialabgaben auslösen.

Dadurch entsteht eine wirtschaftliche Doppelbelastung. Für Investoren, die sich regelmässig Erträge entnehmen wollen, kann die Immobilienfirma deshalb steuerlich nachteilig sein.

2. Besteuerung während der Haltedauer

Auch während der Haltedauer einer Liegenschaft fallen laufende Steuern an – unabhängig davon, ob Erträge ausgeschüttet oder thesauriert werden.

Bei Immobilienfirmen betrifft dies insbesondere die Kapitalsteuer, die auf dem bilanzierten Eigenkapital erhoben wird – typischerweise zwischen 0.01% und 0.30%, abhängig von Kanton und Gemeinde. Da Immobilienfirmen substanzreiche Aktiven halten, kann die Kapitalsteuer zu einer spürbaren Dauerbelastung werden – besonders in Jahren mit geringem oder gar keinem steuerbaren Gewinn.

Hinzu kommt: Auch der Privatinvestor, der Anteile an der Immobilienfirma hält, unterliegt der Vermögenssteuer – auf Basis des steuerlichen



Steuervergleich: Privatbesitz vs. Immobilienfirma – lohnt sich die Ausschüttung?

Position	Immobilie im Privatbesitz	Immobilienfirma (ohne Abschreibung & Rückstellung)	Immobilienfirma (mit Abschreibung & Rückstellung)
Effektiver Ertrag und Aufwand			
Mietertrag	50'000	50'000	50'000
Direkt abzugsfähige Kosten (Zins, Unterhalt, Verwaltung)	-30'000	-30'000	-30'000
Effektiver Nettoertrag	20'000	20'000	20'000
Steuerliche und buchhalterische Behandlung in der Firma			
Zusätzliche buchhalterische Abzüge	-	0	-10'000
Steuerbarer Gewinn (juristische Person)	-	20'000	10'000
Gewinnsteuer (15 %)	-	-3'000	-1'500
Buchhalterischer Gewinn nach Steuer	-	17'000	8'500
Ausschüttung an Investor (Dividende)	-	18'182	18'182
Besteuerung beim Investor			
Steuerbares Einkommen (Direktes Einkommen oder Dividende)	20'000	18'182	18'182
Einkommenssteuer 25% (Dividende mit 70%)	5'000	-3'182	-3'182
Total			
Gesamte Steuerbelastung (für Immobilienfirma und Investor)	5'000	-6'182	-4'682
Nettoeinkommen Investor nach Steuern	15'000	15'000	15'000

Bemerkung: Obwohl Immobilienfirmen mit Abschreibungen und Rückstellungen die Gewinnsteuer spürbar senken können, entsteht bei Ausschüttung eine wirtschaftliche Doppelbelastung: Der Gewinn wird zuerst auf Unternehmensebene besteuert und anschliessend beim Investor nochmals über die Einkommenssteuer auf Dividenden. Für Investoren, die regelmässig Erträge entnehmen, kann der direkte Besitz steuerlich gleichwertig oder sogar günstiger sein. Wer hingegen reinvestiert, profitiert von der grösseren Gestaltungsfreiheit der Immobilienfirma.

Verkehrswerts seiner Beteiligung. Es entsteht also eine doppelte Substanzbesteuerung: Die Gesellschaft zahlt Kapitalsteuer, der Investor zusätzlich Vermögenssteuer auf seine Aktien. Eine Verrechnung dieser beiden Ebenen findet nicht statt.

Bei direktem Immobilieneigentum (im Privatvermögen) fällt ebenfalls Vermögenssteuer auf den Liegenschaftswert an – abzüglich allfälliger Hypothekarschulden. Die Bewertung erfolgt kantonal unterschiedlich, meist auf Basis eines amtlich reduzierten Verkehrswerts.

Zusätzlich erheben einzelne Kantone – etwa Genf, Neuenburg oder Waadt – eine eigenständige Liegenschaftssteuer auf den Besitz von Grundstücken. Diese wird unabhängig vom Ertrag oder Vermögen berechnet und betrifft sowohl Privatpersonen als auch juristische Eigentümer.

3. Besteuerung beim Verkauf (Exit)

Beim Verkauf einer Liegenschaft fällt in der Schweiz entweder die ordentliche Gewinnsteuer oder eine Sondersteuer, nämlich die Grundstückgewinnsteuer, an. Letztere greift bei Immobilien im Privatvermögen, kann aber je nach Kanton auch juristische Personen betreffen.

Die Grundstückgewinnsteuer bemisst sich auf Basis der Differenz zwischen Verkaufspreis und ursprünglichem Kaufpreis, wobei frühere Abschreibungen dem steuerbaren Gewinn wieder hinzugerechnet werden. Sie ist in der Regel degressiv ausgestaltet: In den ersten Jahren kann der Steuersatz bis zu 40% betragen, sinkt aber mit zunehmender Haltedauer – und erreicht nach 20 bis 25 Jahren Werte von teils unter 5%.

Die ordentliche Gewinnsteuer hingegen – wie sie bei juristischen Personen zur Anwendung kommt – bemisst sich auf Basis des Buchwerts. Das bedeutet: Abschreibungen während der Haltedauer senken den laufenden Gewinn, erhöhen aber den steuerbaren Gewinn beim Verkauf entsprechend. Der angewandte Steuersatz ist nicht degressiv, sondern entspricht der ordentlichen Gewinnsteuer des jeweiligen Kantons – typischerweise im Bereich von 11% bis 21%.

Welche Steuerart bei einem Verkauf greift, ist kantonal unterschiedlich geregelt. Entscheidend ist, ob der Kanton ein monistisches oder ein dualistisches System anwendet:

Im **monistischen System** – etwa in Zürich oder Bern – wird der Grundstücksgewinn immer separat über die Grundstückgewinnsteuer erfasst, unabhängig davon, ob die Liegenschaft im Privatvermögen oder in einer Immobilienfirma gehalten wird. Juristische Personen zahlen somit nicht die ordentliche Gewinnsteuer, sondern ebenfalls die Grundstückgewinnsteuer.

Im **dualistischen System** – etwa in Basel-Stadt oder der Waadt – gilt eine Unterscheidung: Privatpersonen unterliegen der Grundstückgewinnsteuer, während bei juristischen Personen der Verkauf über die ordentliche Gewinnsteuer abgewickelt wird.

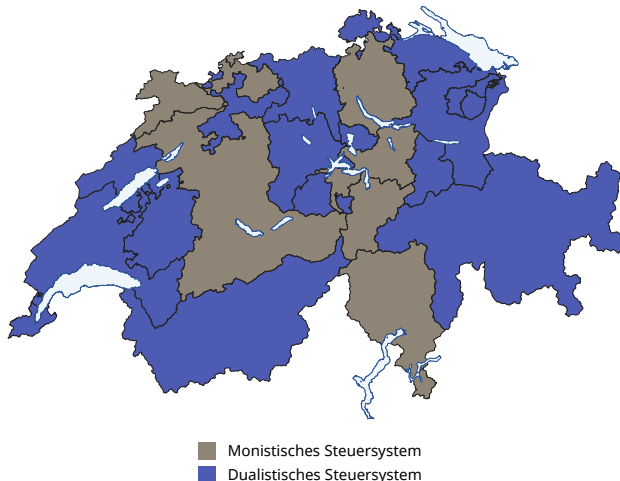
Beim Übertrag einer Liegenschaft fallen mehrere Gebühren an – insbesondere für den Grundbucheintrag und die öffentliche Beurkundung. Diese Kosten variieren kantonal und teils auch auf Gemeindeebene, betragen aber in der Regel wenige Promille des vertraglichen Kaufpreises. Zusätzlich kann – je nach Kanton – eine Handänderungssteuer fällig werden. Diese wird nicht nur beim formellen Eigentumsübertrag im Grundbuch, sondern in vielen Fällen auch bei einer wirtschaftlichen Handänderung ausgelöst. Eine solche liegt vor, wenn mehr als 50 % der Anteile an einer Immobiliengesellschaft innert kurzer Zeit – meist innerhalb von fünf Jahren – den Eigentümer wechseln. Obwohl die Liegenschaft dabei rechtlich im Eigentum der Gesellschaft verbleibt, wird der wirtschaftliche Eigentumswechsel steuerlich wie ein Verkauf behandelt.

Die Handänderungssteuer variiert je nach Kanton, liegt meist zwischen 1% und 3% des Kaufpreises und wird – sofern vertraglich nichts anderes vereinbart wurde – häufig vom Käufer getragen. In der Praxis kommt auch eine hälftige Aufteilung (50/50) vor.

Die Wahl der Haltestruktur wirkt sich beim Verkauf direkt auf die Steuerlast aus – besonders in Kantonen mit dualistischem System. Entscheidend ist vor allem die geplante Haltedauer.



Steuersystem in der Schweiz: monistisch vs. dualistisch



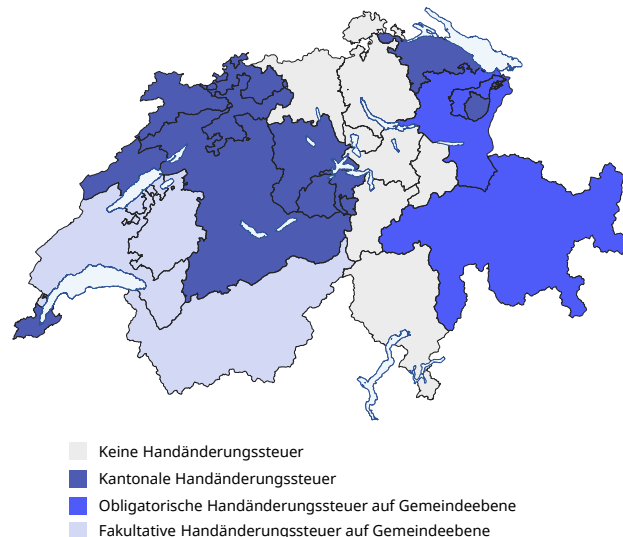
Bemerkung: Das Steuersystem beeinflusst direkt, ob beim Verkauf die Grundstücksgewinnsteuer oder die ordentliche Gewinnsteuer greift – mit erheblichen Unterschieden bei Haltedauer, Abschreibungen und Exit-Strategien.

Wer langfristig investiert – also eine Haltedauer von 15 bis 25 Jahren anstrebt – profitiert in der Regel von der degressiven Grundstücksgewinnsteuer. In diesem Fall ist der Privatbesitz in dualistischen Kantonen oft die vorteilhaftere Struktur, da sich die Steuerbelastung mit zunehmender Haltedauer deutlich reduziert. Im monistischen System stellt sich diese Frage nicht – hier kommt die Grundstücksgewinnsteuer unabhängig von der Eigentumsform zur Anwendung.

Wird hingegen ein Verkauf innerhalb der nächsten 5 bis 10 Jahre erwogen, kann es im dualistischen System steuerlich vorteilhaft sein, die Liegenschaft über eine juristische Person zu halten. Die ordentliche Gewinnsteuer auf Gesellschaftsebene ist in vielen Kantonen deutlich tiefer als die Grundstücksgewinnsteuer, die bei kurzer Haltedauer schnell 30–40% erreichen kann – insbesondere in den ersten Jahren nach Erwerb.

Eine weitere strategische Überlegung betrifft die Form des Verkaufs: Beim Asset Deal wird die Liegenschaft direkt übertragen – es fallen Grundbuchgebühren, Beurkundungskosten sowie eine allfällige Handänderungssteuer an. Beim Share Deal hingegen werden die Aktien der Immobiliengesellschaft verkauft, welche die Liegenschaft hält. Die Immobilie verbleibt im Eigentum der Gesellschaft – das spart Gebühren, jedoch wird die Handänderungssteuer trotzdem fällig, da eine sogenannte wirtschaftliche Handänderung vorliegt. In monistischen Kantonen bleiben zudem die steuerlichen Vorteile aus der bisherigen Haltedauer bestehen und gehen auf den Käufer über. Die in der Gesellschaft latenten Grundstücksgewinnsteuern werden im Kaufpreis berücksichtigt und zwischen Käufer und Verkäufer verhandelt – in einem Verkäufermarkt kann dies einen zusätzlichen Verhandlungsspielraum und Mehrwert schaffen.

Steuersystem in der Schweiz: Handänderungssteuer



Bemerkung: Die Handänderungssteuer fällt nicht nur beim Grundbucheintrag an, sondern auch bei wirtschaftlichen Eigentumswechseln – etwa beim Verkauf von Aktien einer Immobiliengesellschaft. Wer falsch strukturiert, zahlt doppelt.

Ein zusätzlicher Hebel: Kapitalgewinne auf Aktien sind für Privatpersonen in der Schweiz grundsätzlich steuerfrei. Wer eine Immobilienfirma verkauft, kann so auch thesaurierte Gewinne aus der Gesellschaft steuerfrei realisieren – ein Vorteil, der insbesondere bei einem geplanten Exit über einen Share Deal zum Tragen kommt. Voraussetzung ist, dass die Anteile im Privatvermögen gehalten wurden und keine steuerlich relevante Umgehung vorliegt.

Was am Anfang falsch läuft, lässt sich am Ende kaum noch korrigieren - Wenn Steuerfolgen erst später schmerzen

Wer den steuerlichen Hebel nicht von Beginn an mitdenkt, riskiert später empfindliche Renditeeinbußen. Gerade semi-professionelle Investoren, die langfristig Vermögen aufbauen wollen, tappen häufig in dieselben Fallen – oft aus Unwissen, manchmal aus Zeitdruck. Drei Beispiele zeigen, wie teuer vermeintlich harmlose Entscheidungen werden können:

1. Verkauf nach kurzer Haltedauer im Privatbesitz

Die Immobilie wird direkt ins Privatvermögen gekauft, nach fünf Jahren mit Gewinn verkauft. Auf dem Papier ein voller Erfolg – wäre da nicht die Grundstücksgewinnsteuer. Je nach Kanton und Haltedauer beträgt sie in den ersten Jahren bis zu 40% des Gewinns. Hätte dieselbe Liegenschaft über eine Immobilienfirma gehalten und später via Share Deal veräußert werden können, wären sowohl Steuerbelastung als auch Nebenkosten markant tiefer gewesen.



2. Einkommenssteuer auf reinvestierte Erträge

Die Mieterträge einer im Privatbesitz gehaltenen Liegenschaft werden nicht konsumiert, sondern für den Kauf einer zweiten Immobilie angespart. Steuerlich macht das jedoch keinen Unterschied: Die Erträge unterliegen dem persönlichen Grenzsteuersatz, auch wenn sie nur auf dem Sparkonto liegen. In einer Immobilienfirma wäre diese thesaurierende Logik effizienter abgebildet: Überschüsse könnten dort reinvestiert werden, ohne jedes Jahr die Einkommenssteuer zu belasten – inklusive dem Vorteil von Abschreibungen und Rückstellungen.

3. Späterer Strukturwechsel löst Steuerereignis aus

Nach dem Kauf einer zweiten Liegenschaft will der Investor beide Objekte in einem gemeinsamen Gefäss führen – etwa in einer neu gegründeten GmbH. Die erste Immobilie soll als Sacheinlage eingebracht werden. Was viele nicht wissen: Auch das löst grundsätzlich eine steuerliche Veräusserung aus. Die Einlage wird wie ein Verkauf behandelt, inklusive Grundstücksgewinnsteuer. Je nach Kanton wird zudem die Handänderungssteuer fällig. Eine steuerneutrale Lösung ist nur in Ausnahmefällen und unter engen Voraussetzungen möglich – die Steuerbehörden prüfen hier besonders streng.

Die beste Steuerstrategie ist die, die gar keine spätere Strategie braucht. Wer schon beim Einstieg die passende Struktur wählt, schafft sich grössere Handlungsspielräume – beim Reinvestieren, beim Exit und beim langfristigen Vermögensaufbau. Und vermeidet, dass Rendite durch späte Steuerüberraschungen wieder verloren geht.

Die Struktur folgt der Strategie – nicht umgekehrt

Immobilieninvestitionen beginnen oft mit der Lage, dem Objekt, der Finanzierung. Doch was langfristig über die Rendite entscheidet, wird oft zu spät bedacht: die steuerliche Struktur. Nicht selten führen anfangs unbedachte Entscheidungen Jahre später zu Mehrbelastungen, die sich weder rückgängig machen noch ausgleichen lassen.

Denn Strategien verändern sich. Was heute als Einkommensobjekt gedacht ist, wird morgen verkauft. Was als langfristiger Bestand geplant war, wird Teil der Nachlassplanung. Viele steuerliche Entscheidungen wirken dann wie ein Korsett – weil sie aus einem anderen Zielbild heraus getroffen wurden.

Darum gilt: Strukturentscheidungen sind nie rein steuerlich – aber sie haben immer steuerliche Folgen. Und diese lassen sich nur dann gestalten, wenn man sie früh mitdenkt. Das heisst nicht, dass jedes Detail von Anfang an definiert sein muss. Aber es braucht ein Grundgerüst, das zur Strategie passt – auch wenn diese sich im Lauf der Zeit wandelt.

Fazit: Wer heute richtig strukturiert, schafft sich morgen Optionen. Steuerlich richtig investieren heisst nicht, alles zu optimieren – sondern das Richtige vorauszudenken. Und dafür lohnt es sich, nicht erst beim Verkauf einen Steuerexperten beizuziehen – sondern gleich zu Beginn.

Ihre Steuerstruktur verdient einen frühen Platz am Tisch

Wir arbeiten eng mit einem erfahrenen Steuerexperten zusammen, um für unsere Kunden individuelle und zukunftsfähige Strukturen zu entwickeln. Bevor Sie Ihre Reise als Immobilieninvestor starten, lassen Sie uns gemeinsam hinschauen, wo sich spätere Stolpersteine vermeiden lassen. Ein einstündiges Orientierungsgespräch kann darüber entscheiden, ob Ihre Rendite später still wächst, oder still leidet.

Kontaktieren Sie uns, bevor der Kaufvertrag unterschrieben ist.



Vladimir Lysow

Mandatsleiter

+41 44 500 77 23

vladimir@lysow-partner.ch

Disclaimer

Dieser Beitrag dient ausschliesslich Informationszwecken und stellt keine Steuer-, Rechts- oder Anlageberatung dar. Er ersetzt keine individuelle Prüfung durch Fachpersonen. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr.

Stand: 30. Juni 2025