

Fragen / Antworten – TaxWare Live-Webinar vom 23.08.2021

Zum Thema:

Wie Sie mit TaxWare berechnen können, ob sich die Gründung einer Immobiliengesellschaft lohnt. – [Zur Webinar-Aufzeichnung](#)

Geldfluss

- 1. Warum ist der Geldfluss bei der Immo-AG tiefer? Er sollte grösser sein! Die latenten Steuern sind jedoch höher...**
Der Geldfluss ist aus Sicht des Aktionärs berechnet. Sofern nicht der ganze Gewinn ausgeschüttet wird, verbleibt Cash in der Gesellschaft. Somit ist der Geldfluss an den Aktionär tiefer.
- 2. Der Geldfluss ist für diejenigen wichtig, die möglichst schnell neue Objekte aus dem Cashflow kaufen wollen...**
Meistens werde die neuen Objekte dann aber auch über die Gesellschaft gekauft. Der Geldfluss betrifft den Aktionär, siehe oben.
- 3. Der Immobilien-Investor will aber auf Stufe Immo-AG den höheren Geldfluss, wegen tieferen Steuern sehen... Kann man die Reports manuell anpassen - dies wäre sehr hilfreich...**
Geldfluss ist aus Sicht des Aktionärs, siehe oben. Dies kann aktuell nicht angepasst werden.
- 4. Wird automatisch immer zuerst das Eigentümerdarlehen über den definierten Betrag zurückgeführt und anschliessend wird über den freien Cashflow eine Dividende ausgeschüttet? Kann dies manuell angepasst werden?**
Korrekt. Höhe der Rückführung vom Darlehen und prozentuale Dividende vom Rest können angepasst werden.

Berechnung Grundstückgewinnsteuer

- 5. Wo wird die Besitzesdauer berücksichtigt bei der GGSt?**
Bei jeder GGSt-Berechnung. Das Kauf- und das Verkaufsdatum muss in der Vorlage erfasst werden.
- 6. Monistisches Steuersystem: Wird die direkte Bundessteuer beim Verkauf (VP abzüglich BW) nicht mitberechnet? Dasselbe für die wiedereingebrachten Abschreibungen?**
Dies ist berücksichtigt. Auf Stufe Kanton wiedereingebrachte Abschreibungen als Einkommen, auf Stufe Bund ganzer Buchgewinn (Bund ist dualistisch) plus AHV (auf dem Blatt Immobilien sind die Grundlagen nachvollziehbar dokumentiert).

Immobilie im Ausland

7. Können auch ausländische Liegenschaften simuliert werden? Bspw. MFH in Deutschland, Ferienvilla in Spanien

Kann als satzbestimmendes Einkommen und Vermögen im Grunddatenblatt erfasst werden.

Überführung

8. Bei Übertrag einer Liegenschaft des Geschäftsvermögens in eine Immo-AG findet in der Regel eine Überführung der Liegenschaft vom Geschäfts- ins Privatvermögen statt. Ist dies berücksichtigt?

Ja. Bei Überführung aus GV wird zusätzlich die AHV fällig (siehe Blatt Immobilien, Überführungskosten im Detail).

9. Werden die Abschreibungen linear mit 1.5% vom Überführungswert berechnet?

Ja, es erfolgt keine jährliche Anpassung wegen sinkendem Buchwert. Der Prozent-Wert kann pro Spalte angepasst werden, ist dann aber über die ganze Betriebsdauer fix.

10. Wie wird die Finanzierung der Überführungskosten berücksichtigt?

Die Überführungskosten werden in der Vorlage ausgewiesen. Die Finanzierung muss mit dem Kunden besprochen werden, da es dazu verschiedene Möglichkeiten gibt. Die Vorlage berücksichtigt aber keine Zinsen auf den Überführungskosten.

11. Wie ist es mit Bauprojekten, wenn erst das Land vorhanden ist und jetzt ein Mehrfamilienhaus darauf gebaut werden soll?

Die Überführung der Bauparzelle kann mit der Vorlage gerechnet werden. Es stehen insgesamt 20 Spalten zur Verfügung. Es ist auch möglich, die Bauparzelle und die Immobilie in zwei separaten Spalten zu berechnen.

Detailfragen

12. Wo sehe ich die Gesamtbelastung Steuern (NP + AG) bei Variante mit/ohne Immobilien-Gesellschaft pro Jahr?

Blatt Geldfluss, Zeile 57

13. Steuerwert = Kantonaler Wert oder Repartitionswert? Sind die Steuerwerte jeweils vom Ort der gelegenen Sache oder bereits repartiert nach AG?

Kantonaler Steuerwert. Auf den Ausscheidungsblättern wird der Steuerwert übernommen und automatisch mit dem Repartitionswert multipliziert, bevor eine ordentliche Steuerauscheidung erstellt wird.

14. Im Kanton Schwyz ist der Übertrag zu max. 75% des Verkehrswertes möglich (mit Steueraufschub bei der GGST)
Der Übergabewert kann selbst definiert werden. Da die Vorlage am Schluss mit dem Verkauf der Immobilien rechnet, und die GGSt lediglich aufgeschoben, aber nicht aufgehoben wird, ändert sich nur das Zahlungsdatum, nicht jedoch das Resultat des Vergleichs.
15. Fehlt da nicht eine Zeile mit den jährlichen Hypo-Amortisationen? Je nachdem verlangt die Bank diese auch nach der Überführung.
Die Vorlage berücksichtigt die Amortisationen nicht (reine Bilanzbuchung innerhalb der Gesellschaft).
16. Beim verdeckten EK steht «Auf eingetragenes verdecktes EK fallen sowohl Kapital- als auch Vermögenssteuer an.» Das ist nicht präzise. Die Vermögenssteuer fällt auf dem Darlehen an. Bei der Ermittlung des Aktienwertes wird das verd. EK nicht zugerechnet, da der Aktionär schon das Darlehen als Vermögen besteuert. Somit sollte der Hinweis nur auf die Kapitalsteuer stehen.
Korrekt, das wird angepasst.
17. Hätte mir vom Webinar ein paar Inputs gewünscht betr. "Betragsgrenzen"/"Praktikerwerte", ab wann (bspw. "ab Immobilien-Portfoliogrößen von XY CHF und Haltedauern von XY Jahren, etc.") sich in etwa die Gründung einer Immobilien-Gesellschaft lohnen könnte, nicht einfach ein Durchspielen des TaxWare-Programms.
Unsere Webinare dienen nicht der fachlichen Weiterbildung, sondern sollen die Möglichkeiten aufzeigen, welche die Werkzeuge von TaxWare dem Berater bieten. Zu Ihrer konkreten Frage: Uns sind derzeit keine Praktikerwerte bekannt. Aufgrund der Komplexität muss jeder Fall individuell angeschaut werden. Unsere Vorlage hilft dabei, die finanziellen Aspekte zu beurteilen.

Administratives

18. Kann man die Folien herunterladen?
Die Webinar-Folien selbst sind nicht verfügbar, jedoch steht das gesamte Webinar als Aufzeichnung zur Verfügung, siehe nachstehende Frage 19.
19. Wurde das Webinar aufgezeichnet? Wo finde ich die Aufnahme?
Ja, das Webinar wurde aufgezeichnet. Es erscheint im Help Center von TaxWare oder kann direkt unter diesem Link angesehen werden: <https://www.taxware.ch/lohnt-sich-die-gruendung-einer-immobiliengesellschaft/>
20. Wo finde ich die Vorlage in TaxWare?
Wenn Sie sie bereits lizenziert haben, dann finden Sie die Vorlage im Menü Excel-Vorlagen, in der Gruppe "Spezial". Falls Sie sie noch nicht lizenziert haben oder eine Demo-Version möchten, melden Sie sich bitte bei uns: info@taxware.ch
21. Was kostet diese Spezialvorlage «Immobilien AG»?
Diese kann zusätzlich zur bestehenden TaxWare Standardlizenz erworben werden. Für einen einzelnen Benutzer kostet die Vorlage CHF 390 pro Jahr, bei mehreren Usern gibt es entsprechend Rabatt. Für Details wenden Sie sich bitte direkt an Ihren TaxWare Berater oder an unsere Zentrale: info@taxware.ch

Erfahren Sie alles rund um die TaxWare Spezialvorlage «Immobilien AG» im nachstehenden Link und holen Sie ein auf Ihr Team zugeschnittenes Angebot ein: <https://www.taxware.ch/lohnt-sich-die-gruendung-einer-immobiliengesellschaft/>



Jacqueline Walser

Leiterin Back Office

+41 31 858 23 28

j.walser@fiveinfo.ch

Bei Fragen zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren:

<https://www.taxware.ch/kontakt-support/>