

Mehr Rendite = Mehr Rente

KPMG's Antwort auf Steuerfragen bei Vorsorgeeinrichtungen



Wie kann die Rendite auf Geschäftsliegenschaften gesteigert werden?



Gibt es MWST-pflichtige Mieter oder Käufer?



Wissen Stiftungsräte über die Optimierungsmöglichkeiten Bescheid?

In Zeiten von anhaltenden Negativzinsen und Anlagenotstand bei rentablen Immobilieninvestitionen sind Pensionskassen und andere institutionelle Anleger stark gefordert und auf die Ausschöpfung von Optimierungsmöglichkeiten ihrer Anlagerenditen angewiesen. Dazu gehört vermehrt auch eine Verbesserung der Mehrwertsteuer Situation bei Geschäftsimmobilien, die auf den ersten Blick unspektakulär erscheint, aber mit geringem Aufwand eine bemerkenswerte Steigerung der Rendite bewirken kann.

Auswirkungen auf Ihre Immobilieninvestitionen

Die MWST-Option – Ihre Chance?

Optimierungsmöglichkeiten bestehen bei Geschäftsliegenschaften bei der Erstellung, dem Kauf, der Vermietung oder dem Verkauf. Die Entscheidungsträger können hier für die Versicherten entweder viel Geld «einsparen» oder aber «verschenken». Eine Optierung kann pro Liegenschaft vorgenommen werden. Der umsichtige Stiftungsrat und die gewissenhafte PK-Verwaltung kennen diese Möglichkeiten und prüfen sie bei Investitionen in Geschäftsliegenschaften zum Vorteil der PK-Bezüger umfassend.

Vermietung einer neu erstellten Liegenschaft mit/ohne Option

Investition (ohne Boden) CHF 20 Mio.; MWST Satz 7.7%

	Ohne Option	Mit Option
Baukosten	20,000,000	
+ 7.7% MWST	1,540,000	
Baukosten inkl. MWST	21,540,000	21,540,000
Vorsteuerabzug	0	1,540,000
Jahresmiete	1,000,000	1,000,000
+ 7.7% MWST	–	77,000
Jahresmiete inkl. MWST		1,077,000
- Vorsteuerabzug Mieter	–	-77,000
Jahresmiete (Aufwand)		1,000,000
Kalkulierte Jahresrendite	4.6%	5%

Wird die latente Grundstückgewinnsteuer ebenfalls berücksichtigt?

Die Rechnungsreglungsnorm FER 26 Ziff. 7 schreibt den Vorsorgeeinrichtungen nur dann die Bildung einer Grundstückgewinnsteuerrückstellung zwingend vor, sofern ein Verkaufsbeschluss für eine Liegenschaft gefällt wurde oder wenn die Hauptaktivität auf die aktive Bewirtschaftung eines Liegenschaftsbestandes ausgerichtet ist (z.B. Immobilien-Anlagestiftungen).

Immer mehr Vorsorgeeinrichtungen grenzen mittlerweile aber auf dem gesamten Liegenschaftsbestand die latenten Grundstückgewinnsteuern ab, um einen möglichst genauen Wert des Immobilienbestands zu berechnen. Während die Bildung von Rückstellungen für latente Steuern bei grossen Immobiliengesellschaften längst üblich bzw. Pflicht ist, hilft die vorzeitige Bildung von Grundstückgewinnsteuer-Rückstellungen den Pensionskassen unter anderem auch unangenehmen Diskussionen bei jederzeit möglichen Teilliquidationen vorzubeugen. KPMG bietet Vorsorgeeinrichtungen ein individuell massgeschneidertes und übersichtliches Berechnungstool, das sich in der Praxis seit Jahren bewährt hat.

Unser Angebot

	Angebot	Tätigkeiten	Leistung	Kosten
Mehrwertsteuer	Kurzanalyse	Evaluation des möglichen Potentials einer Steuerersparnis basierend auf einem Interview von ca. 1 Stunde	Besprechung mittels MS Teams	Kostenlos
	Überprüfung der einzelnen Liegenschaften auf Potential	Durchsicht des Liegenschaftensportfolios auf Nutzung, Investitionen, Mieter, Verkaufspotential	Kurzer Bericht über Potentiale pro Liegenschaft	Pauschale
	Planung und Abwicklung mit der Eidgenössischen Steuerverwaltung	<ul style="list-style-type: none"> – Auflistung abziehbarer Investitionen – Überprüfung der formellen Anforderungen – Berechnung des nachträglichen Vorsteuerabzuges – Unterstützung / Beratung bei der Festlegung des Vorsteuerschlüssels (falls notwendig) 	<ul style="list-style-type: none"> – Bericht über rückforderbare Vorsteuer – Darstellung möglicher Vorsteuerschlüssel 	Nach Arbeitsaufwand, Erfolgshonorar oder Pauschale pro Liegenschaft
Grundstückgewinnsteuer	Erstellen eines massgeschneiderten Berechnungstools	Erstellen des Tools basierend auf zur Verfügung gestellten Liegenschaftsinformationen und den relevanten Steuergesetzgebungen sowie den bekannten kantonalen und kommunalen Steuerpraxen	<ul style="list-style-type: none"> – Berechnungstool in Excel Format – Jährliche Updates 	Nach Arbeitsaufwand oder Pauschale

Kontakte



Markus Bürkler

Direktor
Fachspezialist MWST

T: +41 58 249 25 36
E: mbuerkler@kpmg.com



Christoph Frey

Direktor
Leiter Immobiliensteuern

T: +41 58 249 29 71
E: cfrey@kpmg.com



Isabel Koch-Haemmerli

Assistant Manager
Steuerabteilung

T: +41 58 249 63 05
E: ikochhaemmerli@kpmg.com

Die hierin enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und beziehen sich daher nicht auf die Umstände einzelner Personen oder Rechtsträger. Obwohl wir uns bemühen, genaue und aktuelle Informationen zu liefern, besteht keine Gewähr dafür, dass diese die Situation zum Zeitpunkt der Herausgabe oder eine künftige Situation akkurat widerspiegeln. Die genannten Informationen sollten nicht ohne eingehende Abklärungen und professionelle Beratung als Entscheidungs- oder Handlungsgrundlage dienen. Bei Prüfkunden bestimmen regulatorische Vorgaben zur Unabhängigkeit des Prüfers den Umfang einer Zusammenarbeit. Sollten Sie mehr darüber erfahren wollen, wie KPMG AG personenbezogene Daten bearbeitet, lesen Sie bitte unsere Datenschutzerklärung, welche Sie auf unserer Homepage www.kpmg.ch finden.

© 2021 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.