



26. August 2025

Mehr aus Ihren Immobilien herausholen. Lohnt sich der Wechsel zur Immobiliengesellschaft?

Sie vermieten Immobilien und möchten Ihre Steuerbelastung optimieren? Die Idee, Ihre privaten Renditeliegenschaften in eine Immobiliengesellschaft einzubringen, klingt vielversprechend. Doch lohnt sich das auch in der Praxis?

Während die Vermietung der Liegenschaften über eine Immobiliengesellschaft steuerliche Vorteile bieten kann, entstehen bei der Gesellschaftsgründung und bei der Übertragung der Immobilien aus dem Privatvermögen an die Gesellschaft oft erhebliche einmalige Kosten, insbesondere Gründungskosten und Grundstückgewinnsteuern. Am Beispiel des Kantons Aargau zeigen wir Ihnen, worauf Sie achten müssen, und wann sich die Gründung einer Immobiliengesellschaft wirklich lohnt.

1. Einbringung in eine Immobiliengesellschaft – einmalige Steuerfolgen

Die Überführung von privat gehaltenen Renditeliegenschaft in eine eigene Immobiliengesellschaft (z.B. eine AG oder GmbH) löst die folgenden Steuern und Kosten aus:

a) Grundstückgewinnsteuer

Die Einbringung der privaten Liegenschaften in die eigene Gesellschaft gilt als steuerbegründende Veräußerung und löst Grundstückgewinnsteuern aus, auch wenn sich wirtschaftlich nichts ändert.

Bei der Festlegung des Einbringungswerts sind die Vorgaben der Steuerbehörden zu beachten. Im Kanton Aargau zum Beispiel muss der Einbringungswert mindestens 75% des von den Steuerbehörden ermittelten Verkehrswerts betragen. Bei einem tieferen Wert stellen die Behörden für die Beurteilung der Steuerfolgen nicht auf den Einbringungswert, sondern auf den vollen Verkehrswert (kein Abschlag von 25%) ab.

Die Grundstückgewinnsteuer wird auf dem Gewinn berechnet, der sich aus der Differenz zwischen dem Erlös und den Anlagekosten (Erwerbspreis,

wertvermehrende Investitionen und Kosten, die mit dem Erwerb und der Veräußerung des Grundstücks verbunden sind) ergibt, wobei die Anlagekosten im Kanton Aargau nach 10 vollendeten Jahren pauschaliert werden können.

Der Steuersatz ist abhängig von der Besitzesdauer. Ab dem vollendeten 25. Besitzesjahr beträgt die Steuer noch 5% des steuerbaren Grundstückgewinns.

Somit gilt folgende Faustregel: Bei langer Besitzesdauer lohnt es sich in der Regel, die Liegenschaft zum Verkehrswert in die Immobiliengesellschaft einzubringen. Bei kurzer Besitzesdauer hingegen, sollte der Einbringungswert – sofern steuerlich zulässig – ungefähr den Anlagekosten entsprechen.

Die Differenz zwischen dem Einbringungswert und den mit den Liegenschaften übertragenen Hypotheken kann als Darlehen gegenüber der Immobiliengesellschaft stehen gelassen werden. Dieses Darlehen kann später, sobald die Immobiliengesellschaft über die erforderliche Liquidität verfügt,

ohne Einkommenssteuerfolgen für den Anteilsinhaber bezogen werden.

b) Grundbuchabgabe und Notariatsgebühren

Im Kanton Aargau wird bei der Einbringung von privaten Liegenschaften in die eigene Immobiliengesellschaft anstelle einer Handänderungssteuer die Grundbuchabgabe erhoben, welche 0.4% des Erlöses beträgt. Dazu kommen noch Notariatskosten, die fast gleich hoch sind wie die Grundbuchabgabe.

c) Gründungskosten der Immobiliengesellschaft

Nicht zu vergessen sind die Kosten für die Gründung der Immobiliengesellschaft (Handelsregister und Notariat), die schnell ein paar tausend Franken betragen können.

d) Fazit

Die Errichtung einer Immobiliengesellschaft kann unter Umständen hohe einmalige Kosten auslösen. Die Vorteile, die sich bei der laufenden Besteuerung der Mieteinnahmen durch die Immobiliengesellschaft ergeben, müssen diese einmaligen Errichtungskosten über die künftigen Jahre (mehr als) aufwiegen. Nur dann lohnt sich eine Immobiliengesellschaft.

2. Laufende Besteuerung – Privatvermögen vs. Immobiliengesellschaft

Die langfristigen steuerlichen Unterschiede zwischen dem Halten von Renditeliegenschaften im Privatvermögen oder über eine Immobiliengesellschaft betreffen hauptsächlich:

a) Einkommens- und Gewinnsteuern

Im Privatvermögen wird der Nettomiettertrag (Miettertrag abzüglich Unterhalt, Schuldzinsen und Verwaltungskosten) als Einkommen besteuert. Der Nettomiettertrag unterliegt zusammen mit den übrigen Einkünften der Einkommenssteuer (Kantons- und Gemeindesteuern sowie direkte Bundessteuer), welche je nach Steuerprogression und Wohnort bis zu ca. 35 % betragen kann.

In der Immobiliengesellschaft unterliegt der Miettertrag der Gewinnsteuer. Im Kanton Aargau beträgt die Steuerbelastung bei Bund, Kanton und

Gemeinde rund 15 % und ist damit deutlich tiefer als im privaten Bereich.

b) Vermögens- und Kapitalsteuer

Privatpersonen zahlen die Vermögenssteuer auf dem Vermögenssteuerwert der Liegenschaften. Diese Vermögenssteuerwerte werden im Kanton Aargau per 1. Januar 2025 auf ca. 70% des Verkehrswerts angehoben. Werden Liegenschaften hingegen in einer Immobiliengesellschaft gehalten, fällt für den Eigentümer nur die Vermögenssteuer auf der Beteiligung an der Gesellschaft an, was in der Regel steuerlich vorteilhafter ist, weil der Aargau den Steuerwert von Gesellschaften, deren Anteile nicht regelmässig gehandelt werden, um 50% herabsetzt. Der Bund erhebt keine Vermögenssteuer.

Im Aargau wird bei den Gesellschaften die Gewinnsteuer an die Kapitalsteuer angerechnet, so dass eine Immobiliengesellschaft in den meisten Fällen keine Kapitalsteuer zahlen muss. Der Bund erhebt ohnehin keine Kapitalsteuer.

c) Abschreibungen und Rückstellungen

Ein weiterer Vorteil der Immobiliengesellschaft ist die Möglichkeit zu steuerwirksamen Abschreibungen, was die Steuerbelastung über die Jahre weiter senken kann. Bei einem späteren Verkauf der Liegenschaft muss die Immobiliengesellschaft die (wiedereingebrachten) Abschreibungen jedoch als Gewinn versteuern.

Im Privatvermögen sind Abschreibungen steuerlich nicht zulässig. Privatpersonen dürfen auf ihren Liegenschaften nur die laufenden Unterhaltskosten (effektiv oder pauschal) abziehen.

d) Doppelbelastung

Im Privatvermögen werden die Mieterträge nur einmal – zusammen mit dem übrigen Einkommen – besteuert, und zwar in derjenigen Steuerperiode, in welcher die Mieten vereinnahmt werden.

Bei der Immobiliengesellschaften hingegen werden die Gewinne zuerst auf Ebene der Gesellschaft mit der Gewinnsteuer belastet. Werden diese versteuerten Gewinne später an den Anteilsinhaber



ausgeschüttet, unterliegen diese Dividenden privilegiert (zu 50% bei den aargauischen Kantons- und Gemeindesteuern und zu 70% bei der direkten Bundessteuer) der Einkommensbesteuerung bei der Privatperson. Diese Einkommenssteuer kann aufgeschoben werden, weil die Immobiliengesellschaft nicht verpflichtet ist, Dividenden auszuschütten.

3. Fazit: Steuerliche Vorteile langfristig möglich – aber nicht ohne Einstiegskosten

Die Einbringung von Renditeliegenschaften in eine Immobiliengesellschaft kann langfristig steuerlich vorteilhaft sein, insbesondere bei hohen Erträgen und längerfristigem Halten der Liegenschaft. Die tiefere Gewinnbesteuerung und die flexiblere Strukturierung von Unterhaltskosten und Rückstellungen bieten Vorteile.

Allerdings sind die Einstiegshürden hoch: Die Grundstückgewinnsteuer sowie weitere Einmalkosten können beträchtlich sein. Wer den Schritt plant, sollte daher vorgängig eine detaillierte steuerliche und wirtschaftliche Analyse durchführen, ob der Wechsel zur Immobiliengesellschaft sich auch wirklich lohnt.



Martin Plüss

Partner / lic. iur., Rechtsanwalt und
dipl. Steuerexperte

martin.pluess@5001.ch

Unsere Spezialistinnen und Spezialisten stehen Ihnen gerne für sämtliche steuerrechtlichen Fragen zur Verfügung.

