



STEUERVERANSTALTUNG

VON DER THEORIE ZUR PRAXIS: FOLGEN DER EIGENMIETWERT-ABSCHAFFUNG

24. März 2026, HSLU Hochschule Luzern – Campus Zug-Rotkreuz

Mit Unterstützung von  Zuger Kantonalbank und  KPMG

ZUGER
WIRTSCHAFTSKAMMER

ZTV
ZUGER TREUHÄNDERVEREINIGUNG

ADVOKATENVEREIN

DES KANTONS ZUG

HERZLICH WILLKOMMEN

Markus Vogel

Dipl. Steuer- und Treuhandexperte

Partner, Leiter Marktregion Zentralschweiz, KPMG AG, Zug

Vorstand Zuger Wirtschaftskammer ZWK, Verantwortlicher Steuern



PROGRAMM

17.30 UHR

Begrüssung

Markus Vogel, Partner KPMG AG, Zug und Vorstandsmitglied Zuger Wirtschaftskammer ZWK

17.35 UHR

Von der Theorie zur Praxis: Folgen der Eigenmietwert-Abschaffung

- **Update aus dem Regierungsrat**
Heinz Tännler, Regierungsrat und Finanzdirektor Kanton Zug
- **Grundlagen und Merkwürdiges der Eigenmietwertabschaffung**
Philipp Moos, Leiter Abteilung Natürliche Personen, Steuerverwaltung Kanton Zug
- **Auswirkungen der Eigenmietwertabschaffung in der Praxis**
Rinaldo Neff, Direktor, KPMG AG
Ignaz Müller, Manager, KPMG AG
- **Die Immo-AG als Universallösung?**
Branko Balaban, Partner, Tax Team AG

18.55 UHR

Schlusswort

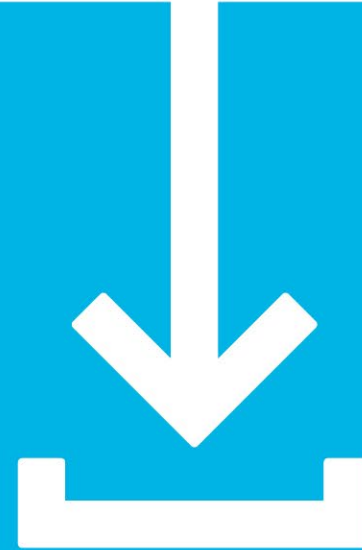
Michael Amrein, Geschäftsführer KD ZUG Treuhand AG, Zug und Präsident der Zuger Treuhändervereinigung ZTV

19.00 UHR

Apéro

unterstützt durch die Zuger Kantonalbank AG

DOWNLOAD DER PRÄSENTATION



www.zwk.ch

→ Veranstaltungen

→ Vergangene Veranstaltungen

UPDATE AUS DEM REGIERUNGSRAT

Heinz Tännler

Regierungsrat und Finanzdirektor Kanton Zug



GRUNDLAGEN UND MERKWÜRDIGES DER EIGENMIETWERTABSCHAFFUNG

Philipp Moos

Leiter Abteilung Natürliche Personen, Steuerverwaltung Kanton Zug



ÜBERBLICK I

Tabelle: Änderungen im Überblick	Geltendes Recht		Reform	
	Bund	Kantone Gemeinden	Bund	Kantone Gemeinden
Besteuerung Eigenmietwert		✓		X
Abzug Liegenschaftsunterhalt für selbstgenutzte Liegenschaften		✓		X
Abzug Liegenschaftsunterhalt bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften		✓		✓
Abzug allgemeine Schuldzinsen		✓	Nur quotal-restriktiv bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften	
Abzug Schuldzinsen bei Ersterwerb		Im Rahmen des «Abzugs allgemeine Schuldzinsen»		✓

ÜBERBLICK II

Tabelle: Änderungen im Überblick	Geltendes Recht		Reform	
	Bund	Kantone Gemeinden	Bund	Kantone Gemeinden
Abzug denkmalpflegerische Arbeiten	✓	✓	✓	Kann vorgesehen werden
Abzug Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen	✓	✓	x	Kann bis 2050 vorgesehen werden
Abzug Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau	✓	✓	x	Kann vorgesehen werden
Übertragungsmöglichkeit Abzüge	✓	✓	x	Kann vorgesehen werden
Besondere Liegenschaftssteuer auf Zweitliegenschaften	x	x	x	Kann vorgesehen werden

WEGFALL EIGENMIETWERTE

- Wegfall aller Eigenmietwerte selbstgenutzter Liegenschaften am Hauptwohnsitz und bei Zweitliegenschaften
- Wegfall Einkommen aus unentgeltlich eingeräumten Wohnrechten
- Nicht aber bei Privatnutzung von Liegenschaften des Geschäftsvermögens
- Vermutlich Wegfall Regime der «Verwandtenmiete»
- Verkehrsmietwert als Parameter bei Besteuerung nach dem Aufwand weiterhin massgebend



LIEGENSCHAFTSUNTERHALT

- Auf selbstgenutzten Liegenschaften kein Abzug für Unterhalt mehr
- Weiterhin Unterhaltsabzug auf vermieteten Liegenschaften
- Behandlung von Erneuerungsfond vor und nach Abschaffung des Mietwertes?
- Aufteilung Abzug bei gemischt genutzten Liegenschaften – objektmässige oder quotale Aufteilung?
- Abzug bei unterpreislich vermieteten Liegenschaften?
- Abgleich mit Grundstückgewinnsteuern



SCHULDZINSEN GENERELL

- Nur noch im Rahmen der «quotal – restriktiven Methode» möglich

$$\frac{\text{Unbewegliche Vermögenwerte (exkl. selbstgenutzten Liegenschaften)} \times 100\%}{\text{Weltweites Bruttovermögen}}$$



- Personen ohne vermietete Liegenschaften, können keine Schuldzinsen mehr zum Abzug bringen
- Vergünstigte Zinsen – geldwerte Leistung an Bankangestellte?
- Schuldzinsen auf gemischt genutzten oder unterpreisllich vermieteten Liegenschaften
- Kritische Betrachtung der «quotal – restriktiven Methode»

SCHULDZINSEN BEI ERSTERWERB

- Ersterwerber – 10 Jahre 5'000 Franken pro Person / 10'000 Franken Ehepaare
- Degressiv – Reduktion um 10 % pro Jahr
- Sicherstellung interkantonal – tatsächlich Ersterwerb?
- Frist absolut? Verkauf nach 4 Jahren – Neuerwerb nach 2 Jahren – Abzug noch 6 oder noch 4 Jahre



ABZUG DENKMALPFLEGERISCHE ARBEITEN

- Selbstgetragene Kosten bei der direkten Bundessteuer noch immer abzugsfähig
- Kantone müssen das explizit in ihren Gesetzen vorsehen



ENERGIESPAR- UND UMWELTSCHUTZMASSNAHMEN

- Bei direkten Bundessteuern nicht mehr abzugsfähig
- Kantone können dies noch bis längstens 2050 vorsehen
- Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau, kann in den Kantonen vorgesehen werden –
so auch der Vortrag auf zwei Jahre



INTERKANTONALE FRAGEN

- Übernahme von Kosten für Energiesparmassnahmen auf der Ferienliegenschaft durch das Hauptsteuerdomizil?
- Auch dann wenn das Hauptsteuerdomizil derartige Kosten nicht für den Abzug vorgesehen hat



BESONDERE LIEGENSCHAFTSSTEUER AUF ZWEITLIEGENSCHAFTEN

- Kompensationsmassnahme
 - Hauptsächlich in den typischen Ferienwohnungskantonen
 - Abgrenzungsfragen, was ist eine Zweitliegenschaft
 - Politischer Gesetzgebungsprozess benötigt Zeit
- Wunsch zeitgleiche Inkraftsetzung, deshalb eher nicht 2028
- Entscheid Bundesrat für Inkraftsetzung wird im Frühjahr 2026 erwartet



INTERESSANTE FRAGESTELLUNGEN

- Hoffnung, schweizweite einheitliche Regelung für Fragestellungen, insbesondere bei Abgrenzungen Unterhaltskosten
- Arbeitsgruppe eingesetzt

→ Mietwertabschaffung führt zu neuen Fragen und Optimierungsmöglichkeiten!

AUSWIRKUNGEN DER EIGENMIETWERTABSCHAFFUNG IN DER PRAXIS

Rinaldo Neff

Direktor, KPMG AG

Ignaz Müller

Manager, KPMG AG



PRAXISBEISPIELE

Beispiel 1: Steuerpflichtige mit Eigentumswohnung und Hypothek

Beispiel 2: Steuerpflichtige mit vermieteter Wohnung und Hypothek

Beispiel 3: Steuerpflichtiger ohne Liegenschaft (mit Lombardkredit)

Beispiel 4: Steuerpflichtige mit selbst- und fremdgenutzten Liegenschaften und Hypotheken

BEISPIEL 1

Herr und Frau A. sind beide berufstätig und leben in einer Eigentumswohnung im Kanton Zug, welche sie vor mehr als 10 Jahren teilweise fremdfinanziert erworben haben. Ihr Ersparnis haben sie in Wertschriften investiert.

	Status Quo	Neu	
Eigenmietwert (netto)	CHF 22,000	CHF 22,000	Abschaffung Eigenmietwert
Erwerbseinkommen	CHF 170,000	CHF 170,000	
Vermögenserträge	CHF 10,000	CHF 10,000	
	CHF 202,000	CHF 180,000	
<i>Schuldzinsen</i>	<i>./. CHF 5,000</i>	<i>./. CHF 5,000</i>	<i>Abschaffung Schuldzinsenabzug</i>
<i>Weitere Abzüge</i>	<i>./. CHF 40,000</i>	<i>./. CHF 40,000</i>	
Steuerbares Einkommen	CHF 157,000	CHF 140,000	
Direkte Bundessteuer	CHF 6,290	CHF 4,434	- 30%
Kantons- und Gemeindesteuern	CHF 9,907	CHF 8,323	- 16%

BEISPIEL 2 (AUSGANGSLAGE)

Herr und Frau A. sind beide berufstätig und leben in einer Mietwohnung im Kanton Zug. Daneben sind sie Eigentümer einer vermieteten Wohnung im Kanton Zug, welche teilweise mit einer Hypothek belastet ist.

	Nettoertrag	Steuerwert
Mieteinnahmen	CHF 22,000	CHF 890,000
Erwerbseinkommen	CHF 170,000	
Vermögenserträge	CHF 10,000	CHF 300,000
	CHF 202,000	CHF 1,190,000

<i>Schuldzinsen</i>	<i>./. CHF 5,000</i>
<i>Weitere Abzüge</i>	<i>./. <u>CHF 40,000</u></i>
Steuerbares Einkommen	CHF 157,000

Direkte Bundessteuer	CHF 6,290
Kantons- und Gemeindesteuern	CHF 9,907

BEISPIEL 2 (BERECHNUNG SCHULDZINSENABZUG)

Art. 33 Abs. 1 lit. a nDBG bzw. 9 Abs. 2 lit. a nStHG

«die privaten Schuldzinsen im Verhältnis aller in der Schweiz bzw. im Kanton gelegenen unbeweglichen Vermögenswerte, mit Ausnahme der Liegenschaften oder Liegenschaftsteile, die der steuerpflichtigen Person aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen, zu den gesamten Vermögenswerten [...]»

$$\text{Schuldzinsenabzugsquote} = \frac{\text{Nicht selbstgenutzte Liegenschaften in der Schweiz bzw. im Kanton}}{\text{Gesamtvermögen}}$$

Berechnung im vorliegenden Fall:

$$\text{Schuldzinsenabzugsquote} = \frac{\text{CHF 890,000}}{\text{CHF 1,190,000}}$$

Schuldzinsenabzugsquote von ~75%, d.h. CHF 3,750 (CHF 5,000 x 75%).

BEISPIEL 2 (VORHER-NACHHER-VERGLEICH)

Herr und Frau A. sind beide berufstätig und leben in einer Mietwohnung im Kanton Zug. Daneben sind sie Eigentümer eines vermieteten Studios im Kanton Zug, welches teilweise mit einer Hypothek belastet ist.

	Status Quo	Neu	
Mieteinnahmen (netto)	CHF 22,000	CHF 22,000	
Erwerbseinkommen	CHF 170,000	CHF 170,000	
Vermögenserträge	CHF 10,000	CHF 10,000	
	CHF 202,000	CHF 202,000	
<i>Schuldzinsen</i>	<i>./. CHF 5,000</i>	<i>./. CHF 3,750</i>	<i>Reduzierter Schuldzinsenabzug</i>
<i>Weitere Abzüge</i>	<i>./. CHF 40,000</i>	<i>./. CHF 40,000</i>	
Steuerbares Einkommen	CHF 157,000	CHF 158,250	
Direkte Bundessteuer	CHF 6,290	CHF 6,446	+ 2%
Kantons- und Gemeindesteuern	CHF 9,907	CHF 10,032	+ 1%

BEISPIEL 3

Herr A. ist pensioniert und wohnt in einer Mietwohnung im Kanton Zug. Seinen Lebensunterhalt bestreitet er aus Renten der AHV (CHF 25,000) und Pensionskasse (CHF 60,000) sowie Vermögenserträgen (CHF 100,000). Zur Maximierung dieser Vermögenserträge hat er bei einer Bank einen Lombardkredit in Höhe von CHF 1 Mio. aufgenommen, welcher mit 4% zu verzinsen ist.

Da er selbst über keine Liegenschaften verfügt, stimmte er am 28. September 2025 im Sinne der Empfehlung von Bundesrat und Parlament «Ja» zur Abschaffung des Eigenmietwertes. Er fühlte sich von dieser Abstimmung nicht betroffen.

BEISPIEL 3

Das steuerbare Einkommen von Herrn A. setzt sich vereinfacht wie folgt zusammen:

	Status Quo	Neu	
Einkommen (AHV)	CHF 25,000	CHF 25,000	
Einkommen (PK)	CHF 60,000	CHF 60,000	
Vermögenserträge	CHF 100,000	CHF 100,000	
	CHF 185,000	CHF 185,000	
<i>Schuldzinsen</i>	<i>./. CHF 40,000</i>	<i>./. CHF 40,000</i>	<i>Abschaffung Schuldzinsenabzug</i>
<i>Weitere Abzüge</i>	<i>./. <u>CHF 35,000</u></i>	<i>./. <u>CHF 35,000</u></i>	
Steuerbares Einkommen	CHF 110,000	CHF 150,000	
Direkte Bundessteuer	CHF 3,369	CHF 7,076	+ 110%
Kantons- und Gemeindesteuern	CHF 8,625	CHF 13,435	+ 56%

BEISPIEL 4

Familie M. wohnt in Zug in einem Einfamilienhaus und besitzt ein Ferienhaus im Engadin. Zudem vermietet sie ein Einfamilienhaus im Kanton Luzern sowie eine Wohnung in Zug. Die Liegenschaften sind überwiegend fremdfinanziert.

	Nettoertrag	Steuerwert	
Eigenmietwert EFH (ZG)	CHF 64,000	CHF 3,900,000	
Eigenmietwert WHG (GR)	CHF 40,000	CHF 1,500,000	(Kanton ZG: nur satzbestimmend)
Mietertrag EFH (LU)	CHF 24,000	CHF 800,000	(Kanton ZG: nur satzbestimmend)
Mietertrag WHG (ZG)	CHF 32,000	CHF 1,200,000	
Erwerbseinkommen	CHF 200,000		
Vermögenerträge	CHF 60,000	CHF 13,000,000	
<i>Schuldzinsen</i>	<i>./. CHF 180,000</i>	<i>(Kanton ZG: CHF 160,000)</i>	

SCHULDZINSENABZUG – NEU (BUND)

Art. 33 Abs. 1 lit. a nDBG

«die privaten Schuldzinsen im Verhältnis aller in der Schweiz gelegenen unbeweglichen Vermögenswerte, mit Ausnahme der Liegenschaften oder Liegenschaftsteile, die der steuerpflichtigen Person aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen, zu den gesamten Vermögenswerten [...]»

$$\text{Schuldzinsenabzugsquote} = \frac{\text{Nicht selbstgenutzte Liegenschaften in der Schweiz}}{\text{Gesamtvermögen}}$$

Berechnung im vorliegenden Fall:

$$\text{Schuldzinsenabzugsquote} = \frac{(\text{CHF } 800,000 + \text{CHF } 1,200,000)}{\text{CHF } 20,400,000}$$

Schuldzinsenabzugsquote von ~ 10%, d.h. CHF 18,000 (CHF 180,000 x 10%).

SCHULDZINSENABZUG – NEU (KANTON)

Art. 9 Abs. 2 lit. a nStHG

«die privaten Schuldzinsen im Verhältnis aller im Kanton gelegenen unbeweglichen Vermögenswerte, mit Ausnahme der Liegenschaften oder Liegenschaftsteile, die der steuerpflichtigen Person aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen, zu den gesamten Vermögenswerten [...]»

$$\text{Schuldzinsenabzugsquote} = \frac{\text{Nicht selbstgenutzte Liegenschaften im Kanton}}{\text{Gesamtvermögen}}$$

Berechnung im vorliegenden Fall (aus Sicht des Kantons Zug):

$$\text{Schuldzinsenabzugsquote} = \frac{\text{CHF 1,200,000}}{\text{CHF 20,400,000}}$$

Schuldzinsenabzugsquote von ~ 6%, d.h. CHF 11,000 (CHF 180,000 x 6%).

BEISPIEL 4 (VORHER-NACHHER-VERGLEICH)

	Status Quo	Neu (Bund)	Neu (Kanton)	
Eigenmietwert EFH (ZG)	CHF 64,000	CHF 64,000	CHF 64,000	Abschaffung Eigenmietwert
Eigenmietwert WHG (GR)	CHF 40,000	CHF 40,000	CHF 40,000	Abschaffung Eigenmietwert
Mietertrag EFH (LU)	CHF 24,000	CHF 24,000	CHF 24,000	(Kanton: nur satzbestimmend)
Mietertrag WHG (ZG)	CHF 32,000	CHF 32,000	CHF 32,000	
		CHF 56,000	CHF 32,000	
Erwerbseinkommen	CHF 200,000	CHF 200,000	CHF 200,000	
Vermögenerträge	CHF 60,000	CHF 60,000	CHF 60,000	
<i>Schuldzinsen (Anteil Bund)</i>	<i>./. CHF 180,000</i>	<i>CHF 18,000</i>		<i>Reduzierter Schuldzinsenabzug</i>
<i>Schuldzinsen (Anteil ZG)</i>	<i>./. CHF 160,000</i>		<i>CHF 11,000</i>	<i>Reduzierter Schuldzinsenabzug</i>
Direkte Bundessteuer	CHF 17,080	CHF 24,620		+ 44%
Kantons- und Gemeindesteuern	CHF 14,130		CHF 24,649	+ 74%

FAZIT

- Wer ein Eigenheim mit «normaler» Belehnung besitzt, dürfte von der Reform profitieren, sofern der Eigenmietwert höher ist als die Schuldzinsen (ohne Berücksichtigung von Unterhaltsarbeiten).
- Wer eine Schuldzinsbelastung hat, ohne gleichzeitig vermietete Liegenschaften zu besitzen (z.B. Schuldzinsen auf Lombard-, Konsum- oder sonstigen Privatkrediten), wird durch die Reform eine höhere Steuerbelastung erfahren, da sämtliche Schuldzinsen ins Leere fallen.
- Wer Liegenschaften im Privatvermögen vermietet, dürfte durch die Reform eine höhere Steuerbelastung erfahren, da regelmässig ein Teil der Schuldzinsen durch die quotal-restriktive Berechnungsmethode verloren geht.

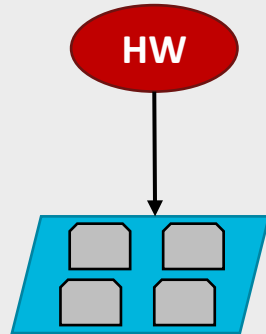
DIE IMMO-AG ALS UNIVERSALLÖSUNG?

Branko Balaban

Partner, Tax Team AG



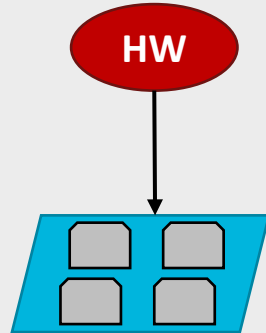
IMMOBILIEN AG



Ausgangslage:

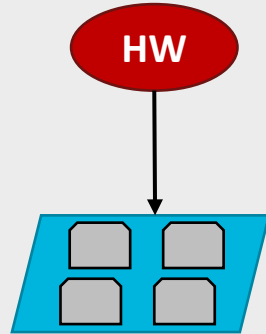
- Hans Weber (HW) ist 65 Jahre alt und hat seinen Wohnsitz in Cham (ZG)
- Hans Weber ist Eigentümer Baulandparzelle in Cham:
 - Privatvermögen
 - Verkehrswert CHF 30 Mio., Anlagekosten CHF 10 Mio.
 - Sehr lange Besitzdauer

IMMOBILIEN AG



- Rechtskräftige Bewilligung für Bauprojekt liegt vor:
 - 4 Mehrfamilienhäuser (40 Wohnungen) mit Garage
 - Baukosten CHF 36 Mio., finanziert durch Bankdarlehen CHF 36 Mio. (Zins 1 %)
- Alle Wohnungen und Tiefgaragenplätze werden an Dritte vermietet:
 - Jährliche Mietzinseinnahmen CHF 1.8 Mio.
 - Jährliche Unterhalts- und Verwaltungskosten CHF 240'000

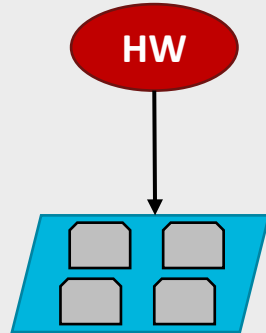
IMMOBILIEN AG



Option 1:

- Hans Weber realisiert Bauprojekt auf eigenen Namen und auf eigene Rechnung
- Vermietet Wohnungen und Tiefgaragenplätze selbst

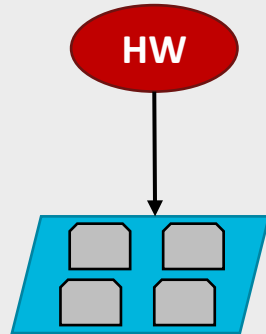
IMMOBILIEN AG



Option 2:

- Hans Weber gründet Immobilien AG (Aktienkapital CHF 0.1 Mio.)
- Hans Weber verkauft Baulandparzelle an Immobilien AG:
 - Kaufpreis CHF 30 Mio. entspricht Verkehrswert
 - Hans Weber gewährt Immobilien AG für Begleichung Kaufpreis von CHF 30 Mio. zinsloses Darlehen
 - Immobilien AG realisiert Bauprojekt und vermietet Liegenschaften

IMMOBILIEN AG



Option 1:

Einkommenssteuer:

Bruttomieteträge

CHF 1'800'000

./. Unterhaltskosten und Verwaltung

CHF -240'000

./. Hypozinsen (1 %)

CHF -360'000

Nettomieteträg

CHF 1'200'000

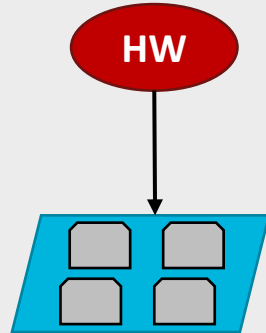
Einkommenssteuer

CHF 263'000

Einkommenssteuer 20 Jahre

CHF 5'260'000

IMMOBILIEN AG



Option 1:

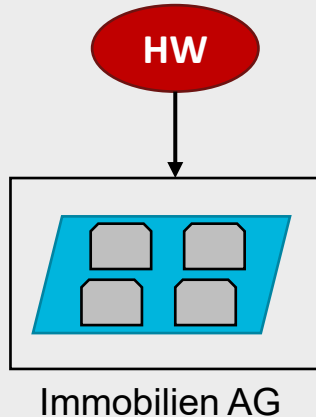
Vermögenssteuer:

Steuerwert Liegenschaften	CHF	25'700'000
./. Bankdarlehen	CHF	<u>-36'000'000</u>
Steuerbares Vermögen	CHF	0

Ermittlung Vermögenssteuerwerte :

- Kapitalisierung Bruttomieten von CHF 1.8 Mio. mit 7 %
- Ergibt Vermögenssteuerbasis CHF 25.7 Mio.

IMMOBILIEN AG



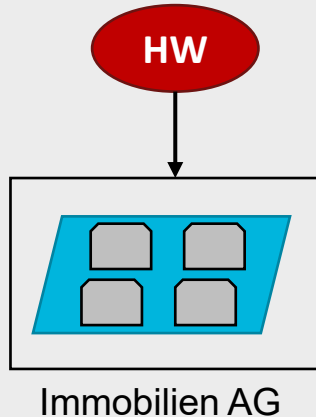
Option 2 (Immobilien AG):

Grundstückgewinnsteuer (Land in Immobilien AG):

Übertragungspreis	CHF 30'000'000
./. Anlagekosten	<u>CHF -10'000'000</u>
Grundstückgewinn	CHF 20'000'000
Grundstückgewinnsteuer 10 %	CHF 2'000'000

- Grundstückgewinnsteuersatz von 10 % tiefste Belastung bei langer Besitzdauer 10 %
- Kanton Zug erhebt Handänderungssteuer nicht

IMMOBILIEN AG

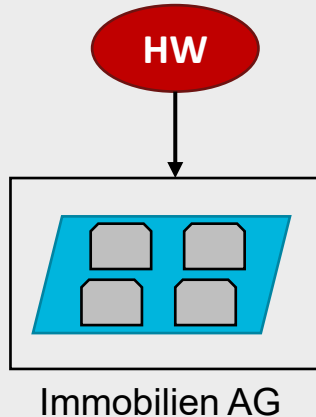


Option 2 (Immobilien AG:

Gewinnsteuer (Vermietung):

Bruttomieteträge	CHF 1'800'000
./. Unterhaltskosten und Verwaltung	CHF -240'000
./. Hypozinsen (1 %)	<u>CHF -360'000</u>
Nettomieteträg	CHF 1'200'000
./. Abschreibungen	CHF -500'000
./. Gewinnsteuer	<u>CHF -74'000</u>
Steuerbarer Gewinn	CHF 616'000
Gewinnsteuer 20 Jahre	CHF 1'480'000

IMMOBILIEN AG



Option 2 (Immobilien AG):

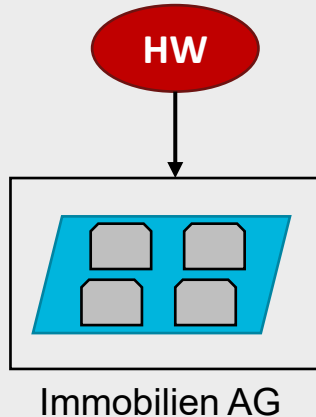
Kapitalsteuer:

- Zu Beginn geringe Kapitalsteuerbasis
- Kapitalsteuerbelastung tief
- Kapitalsteuer wird deshalb vernachlässigt

Einkommenssteuer Hans Weber:

- Hans Weber bezieht nur einkommenssteuerfreie Darlehensamortisationen
- Keine Einkommenssteuer während 25 bis 30 Jahren

IMMOBILIEN AG



Option 2 (Immobilien AG):

Vermögenssteuer:

- Verkäuferdarlehen CHF 30 Mio., jährlich abnehmend
- Substanzwert Immobilien AG steigt jährlich
- Der Einfachheit halber wird Vermögenssteuer von 0.25 % auf CHF 20 Mio. berechnet (Darlehen und Aktien Immobilien AG)
- Jährliche Vermögenssteuerbelastung CHF 50'000, in 20 Jahren CHF 1 Mio.

IMMOBILIEN AG

Variantenvergleich

Direktes Halten:

Einkommenssteuer	CHF 5'260'000
------------------	---------------

Immobilien AG:

Grundstückgewinnsteuer (einmalig)	CHF 2'000'000
-----------------------------------	---------------

Gewinnsteuer (20 Jahre)	CHF 1'480'000
-------------------------	---------------

Vermögenssteuer (20 Jahre)	<u>CHF 1'000'000</u>
----------------------------	----------------------

Steuerbelastung	CHF 4'480'000
-----------------	---------------

IMMOBILIEN AG

Weitere Überlegungen:

- Immobilien AG ist nicht immer bessere Variante, man muss es "rechnen" (von Umständen des Einzelfalls abhängig)
- Entnahme Immobilien aus AG hat zum Verkehrswert zu erfolgen:
 - Gewinnsteuer
 - Einkommenssteuer auf Dividende
- Leistungsaustausch zwischen Aktionär und AG hat Drittvergleich zu folgen:
 - Zahlung Marktmiete bei Benutzung Wohnung durch Aktionär
 - Auch bei Wegfall des Eigenmietwertes

SCHLUSSWORT

Michael Amrein

Dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling
Geschäftsführer, KD ZUG Treuhand AG, Zug
Präsident Zuger Treuhändervereinigung ZTV



APÉRO

