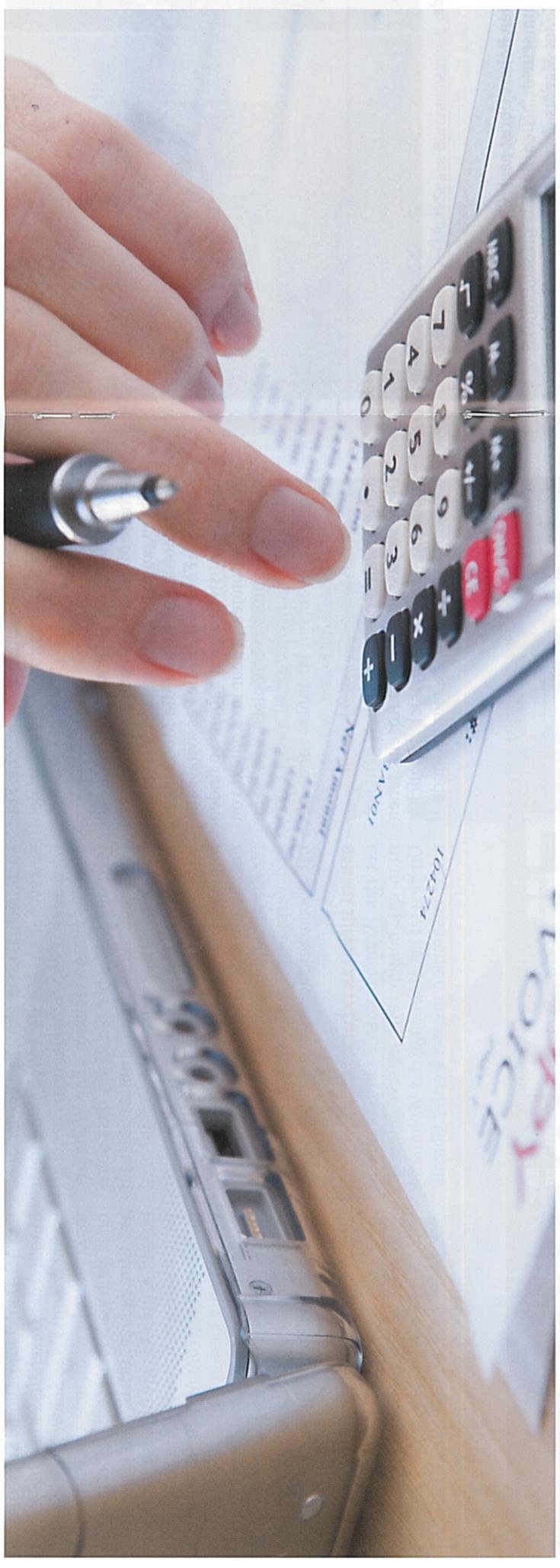


Stolpersteine bei Share Deals

Beim Verkauf von Anteilen an einer Immobiliengesellschaft ist bei einem «Share Deal» Vorsicht geboten. Um eine unvorhergesehene Belastung mittels Grundstücksgewinnsteuern verhindern zu können, wird eine sorgfältige Planung dieser Transaktionen empfohlen.



flusses an dieser Gesellschaft (z. B. Stimmrechte infolge Stimmrechtsakten). Andererseits fallen aufeinander abgestimmte Übertragungen der Verfügungsgewalt durch Veräußerung mehrerer Mehrheitsbeteiligungen, die zusammen eine Mehrheitsbeteiligung ergeben, unter diesen Sachverhalt. Ferner löst auch der gestaffelte Verkauf von Beteiligungen steuerliche Konsequenzen aus, sobald im Rahmen dieser sequenziellen Transaktion der Veräußerer den Mehrheitsanteil an einer Immobiliengesellschaft verliert. Derartige Aktientransaktionen («Share Deals») klassifizieren sich steuerrechtlich gemäss Art. 12 Abs. 2 lit. 1 StHG als wirtschaftliche Handänderung. Der Risiko behandelnd daran entstandenen Gewinn bei der veräußernden Person, als ob der Grundbesitz veräussert wurde.

SCHLUSSEFOLGERUNG. Jede Aktientransaktion an Immobiliengesellschaften ist demnach sorgfältig zu planen und zu beurteilen, zumal die Kantone unterschiedliche steuerrechtliche Praxen anwenden. Sobald es sich um die Abgabe der Kontrolle an einer Immobiliengesellschaft handeln könnte, ist höchste Vorsicht geboten. Insbesondere öffnet ein Zusammenwirken mit anderen Aktionären bei Transaktionen oder der gestaffelten Verkauf einer Beteiligung der Grundstücksgewinnsteuerbelastung Tür und Tor. Mittels frühzeitiger steuerrechtlicher Prüfung des Share Deals unter Einbezug eines Experten kann eine vorzeitige Klärung des Sachverhaltes mit der zuständigen Steuerbehörde wirksam sein und Klarheit schaffen. Diesem Gebot soll auch bei der Neugründung von Immobiliengesellschaften gefolgt werden, wenn Liegenschaften vom Privateigentum in eine neue juristische Person überführt werden.

•
¹Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuerverwaltung des Kantons Bern, Grundstücksgewinnsteuerblatt H ab 2012
²Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, Klöti-Weber/Siegrist/Weber, 2015
³Kommentar zum Zürcher Steuergesetz; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, 2006
⁴Gong Public der Immobiliengesellschaft, Beistein/Walter, 2000

***SIMON MEIER**
Der Autor ist Leiter Finanzen und Portfoliomanager bei der Marktstein AG. Der Artikel entstand im Rahmen des MAS Immobilienmanagements an der Hochschule Luzern.



RELEVANTE STEUERLICHE GRUNDLAGEN. Die Verfügungsmacht an Grundstücken im Eigentum von Gesellschaften kann mit einem Aktienverkauf «Share Deal» auf neue Aktionäre indirekt übertragen werden. Dabei bleibt das zivile Eigentum am Grundstück unverändert bei der Gesellschaft, weshalb diese Transaktionen keiner öffentlichen Beurkundung bedürfen, die Grundbuchmutationen zur Folge hätten. Zivilrechtlich findet somit lediglich ein Eigentumswechsel an den Aktien der Immobiliengesellschaft – und nicht an der Immobilie i.e.S. – statt.

Grundsätzlich unterliegen alle wiederkehrenden und einmaligen Einkünfte, insbesondere solche aus Vermögensertrag, der Einkommenssteuer; vgl. Art. 7 Abs. 1 StHG.¹ Unter Absatz 4 lit. b dieses Artikels werden Kapitalgewinne auf beweglichem Privatvermögen, worunter privat gehaltene Beteiligungen an Immobiliengesellschaften eingetragen oder sich aus den Statuten ergebene Gesellschaftszweck –, von Relevanz sind die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der Veräußerung. Dies ist nach Rechtsprechung gegeben, wenn eine der folgenden Bedingungen auf die Gesellschaft zutrifft.

1. Die Gesellschaft sich nach Statuten oder tatsächlich praktisch ausschliesslich mit Grundstücken oder Rechten an solchen befasst.
2. Der Rohertrag der Unternehmung praktisch ausschliesslich aus dem Ertrag aus unbeweglichen Vermögen besteht.
3. Die Vermögenswerte der Unternehmung praktisch ausschliesslich aus Grundstücken oder Rechten an solchen bestehen.³

WIRTSCHAFTLICHE HANDÄNDERUNG. Bei der steuerlichen Einschätzung eines Share Deals kommt das Tatbestandsmerkmal der «wirtschaftlichen Handänderung» als entscheidendes Kriterium zum Tragen; vgl. Art. 12 Abs. 2 StHG. Eine wirtschaftliche Handänderung liegt vor, wenn die Verfügungsgewalt über ein Grundstück nicht durch eine zivile Übertragung des Eigentums am Grundstück erfolgt, sondern wenn wesentliche Teile der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt über ein Grundstück vom bisherigen Verfügungsberechtigten auf einen Dritten übergehen.⁴ Unter diesem Tatbestand subsummieren einerseits die Veräußerung von Mehrheitsbeteiligungen an eine Immobiliengesellschaft resp. die Abgabe des beherrschenden Ein-

1. Die Gesellschaft sich nach Statuten oder tatsächlich praktisch ausschliesslich mit Grundstücken oder Rechten an solchen befasst.
2. Der Rohertrag der Unternehmung praktisch ausschliesslich aus dem Ertrag aus unbeweglichen Vermögen besteht.
3. Die Vermögenswerte der Unternehmung praktisch ausschliesslich aus Grundstücken oder Rechten an solchen bestehen.³

Damit die Steuerpflicht aus den beiden vor genannten Rechtsgeschäften überhaupt entsteht, muss die Gesellschaft als echte Immobiliengesellschaft eingestuft werden.

KLASSIFIKATIONSKRITERIEN DER «IMMOBILIENGESELLSCHAFT». Drei Ansatzpunkte führen gemäss Steuerrecht zur Qualifikation als «Immobiliengesellschaft». Die Aktivität und der statutarische oder tatsächliche Zweck der Unternehmung, die Umsatz- und Gewinnstruktur, sowie die Zusammensetzung der Bilanz.² Eine Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft gilt nach Lehre und Rechtsprechung dann als Immobiliengesellschaft, wenn die tatsächliche Tätigkeit ausschliesslich oder mindestens zur Hauptsache darin besteht, Grundstücke zu erwerben, zu verwalten, zu nutzen und zu veräussern. Massgebend sind somit in erster Linie nicht formelle Kriterien – wie etwa der im Handelsregister eingetragene oder sich aus den Statuten ergebene Gesellschaftszweck –, von Relevanz sind die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der Veräußerung. Dies ist nach Rechtsprechung gegeben, wenn eine der folgenden Bedingungen auf die Gesellschaft zutrifft.

3D VISUALISIERUNG für Profis BLICKFANG E
blickfang3d.com • mail@blickfang3d.com • Telefon: +41 (0)44 586 6682