

**Philipp Schmidig**

dipl. Steuerexperte,
Fachmann im Finanz- und
Rechnungswesen
mit eidg. Fachausweis



Blog > Steuerberatung > Die Grundstückgewinnsteuer im monistischen System

09.2018

Die Grundstückgewinnsteuer im monistischen System

Diverse Kantone erheben die Grundstückgewinnsteuer auf Liegenschaften des Geschäftsvermögens. Hier lohnt es sich, einige Besonderheiten zu kennen und sich zunutze zu machen.

Das dualistische und das monistische System

Die meisten Kantone erheben beim Verkauf von Liegenschaften des Geschäftsvermögens keine Grundstückgewinnsteuer, sondern die ordentliche kantonale Einkommens- oder Gewinnsteuer (so genanntes «dualistisches System»).

Je nachdem, ob es sich um eine natürliche oder juristische Person handelt, kommen andere Steuersätze zur Anwendung.

Es gibt aber Kantone, die bei Geschäftsliegenschaften die Grundstückgewinnsteuer (als Objektsteuer) erheben, so die Kantone Zürich, Schwyz, Uri, Bern, Basel-Landschaft, Basel-Stadt, Nidwalden, Tessin und Jura. In diesen sogenannten «monistischen Kantonen» werden Verkäufe von Liegenschaften des Geschäftsvermögens grundsätzlich nach den gleichen Regeln besteuert wie Liegenschaften des Privatvermögens.



** Mit einer guten Steuerplanung und dem gezielten Einsatz von Projektgesellschaften kann das Steuersubstrat bei der Grundstückgewinnsteuer reduziert werden.*

© iStock.com/Magnetic-Mbc

In den letzten Jahren haben sowohl die bundesgerichtliche Rechtsprechung zum Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung als auch zahlreiche Gesetzesanpassungen zu steuerlichen Korrekturen im Bereich der Geschäftsliegenschaften geführt. Korrekturen, die es im Bereich der Privatliegenschaften nicht gibt bzw. die dem System der Grundstückgewinnsteuer an sich fremd sind.

Besonderheiten beim monistischen System

Wenn eine Gesellschaft (AG oder GmbH) mit Sitz im Kanton Zug eine Liegenschaft im Kanton Zürich verkauft, erhebt die Zürcher Gemeinde die Grundstückgewinnsteuer. Das bedeutet, dass dort nur

- wertvermehrende Anlagekosten und
- bestimmte Aufwendungen nach Zürcher Grundstückgewinnsteuerrecht, nicht aber - weitere Aufwendungen, wie zum Beispiel Anlagekosten von abgebrochenen Liegenschaften oder gewinnabhängige Vergütungen an Dritte (zum Beispiel gewinnabhängige Darlehenszinsen oder Maklerprovisionen, die den «üblichen Rahmen» übersteigen)

abgezogen werden können. Dies kann dazu führen, dass das Unternehmen aufgrund dieser Regelung einen Grundstücksgewinn zu versteuern hätte, obwohl es gesamthaft einen Verlust oder einen tieferen Reingewinn erzielt hat. Um dies zu verhindern, schreibt das Bundesgericht bei interkantonalen Verhältnissen vor, dass ein Unternehmen

- das in den Vorjahren oder im Verkaufsjahr Verluste ausweist oder
- dessen steuerbarer Reingewinn im Verkaufsjahr tiefer als der reine Grundstücksgewinn ist,

diesen Verlust oder Aufwandüberschuss bei der Grundstückgewinnsteuer in Abzug bringen kann.

Alle Kantone haben in der Zwischenzeit eigene Verlustübernahmeregelungen, auch bei rein innerkantonalen Konstellationen, eingeführt (neu wird dies auch in Zürich der Fall sein). Verkauft zum Beispiel eine Schwyzer AG oder GmbH eine Liegenschaft im Kanton Schwyz zwecks Sanierung des wirtschaftlich schlecht laufenden Betriebs, so kann sie die noch nicht verrechneten Vorjahresverluste sowie den Betriebsverlust des laufenden Jahres bei der Grundstückgewinnsteuer geltend machen.

Steuereinsparungspotenzial

Insbesondere bei Gesellschaften, die gewerbmässig mit Liegenschaften handeln, kommt es regelmässig zu komplexen Problemstellungen, welche ihren Ursprung im monistischen System haben.

Diese Gesellschaften können jedoch mit einer guten Steuerplanung und dem gezielten Einsatz von Projektgesellschaften erreichen, dass das Steuersubstrat bei der Grundstückgewinnsteuer reduziert wird. Die Schlagworte hierzu sind: Steuerauscheidung, Anträge auf direkte Geltendmachung von Grundstückgewinnsteuern und direkten Bundessteuern als Aufwand bei der Grundstückgewinnsteuer sowie Revisionsgesuche bei Verlusten in inner- und interkantonalen Konstellationen.

Tags: Steuerberatung, Steuern, Liegenschaften, Immobilien, Vermögen, Steueroptimierung, Immobiliengesellschaft