

**Florian Farnner**

Master of Law
Rechtsanwalt und Urkundsperson
E-MAIL: florian.farnner@mattig.ch



Blog > Steuerberatung > Grundstückgewinnsteuer bei wirtschaftlicher Handänderung

10.2024

Grundstückgewinnsteuer bei wirtschaftlicher Handänderung

Nicht nur der bei einer zivilrechtlichen Veräusserung eines Grundstücks erzielte Gewinn unterliegt der Grundstückgewinnsteuer. Auch der Verkauf einer Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft (sog. wirtschaftliche Handänderung) kann eine Grundstückgewinnsteuer nach sich ziehen.



© iStock.com/Evkaz

Allgemeines

Es ist gemeinhin bekannt, dass der beim Verkauf eines Grundstücks erzielte Gewinn in der Regel der Grundstückgewinnsteuer unterliegt. Daneben kann jedoch auch eine Grundstückgewinnsteuer anfallen, ohne dass ein Grundstück direkt veräussert wird. Das Steuerharmonisierungsgesetz des Bundes sieht nämlich vor, dass auch Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über ein Grundstück wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken, der Grundstückgewinnsteuer unterliegen (sog. wirtschaftliche Handänderung). Dazu zählen der Kettenhandel und die Veräusserung einer Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft. Letzteres ist der Hauptanwendungsfall der wirtschaftlichen Handänderung auf den nachfolgend vertieft eingegangen wird.

Voraussetzungen

Als Immobiliengesellschaft gilt jede Gesellschaft, deren Zweck zur Hauptsache im Erwerb, der Verwaltung, dem Wiederverkauf und der Überbauung von Grundstücken besteht. Führt eine Gesellschaft auch noch ein weiteres Gewerbe, wird bei der Abgrenzung grundsätzlich auf die Sicht des Verkäufers abgestellt. Dient sein Grundbesitz hauptsächlich als Grundlage eines Fabrikations-, Handels- oder sonstigen Geschäftsbetriebs, liegt in der Regel eine Betriebsgesellschaft und keine Immobiliengesellschaft vor. Ausnahmsweise wird jedoch auch auf die Absichten des Käufers abgestellt. Liquidiert dieser beispielsweise den zu einer Betriebsliegenschaft gehörenden Betrieb zeitnah nach dem Kauf, ist davon auszugehen, dass Anteile einer Immobiliengesellschaft übertragen wurden. Auch reine Holdinggesellschaften können als Immobiliengesellschaft qualifiziert werden, wenn deren Tochtergesellschaften steuerlich mehrheitlich als Immobiliengesellschaften gelten. Der Grundstückgewinnsteuer unterliegt nur die Veräusserung einer Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft. Der Begriff Mehrheitsbeteiligung ist in diesem Zusammenhang wörtlich zu verstehen. Es müssen in der Regel mehr als 50 Prozent der Beteiligungsrechte veräussert werden. Darunter fällt jedoch auch die Veräusserung mehrerer Minderheitsbeteiligungen, die zusammen eine Mehrheitsbeteiligung ergeben und die Veräusserung von Stimmrechtsaktien, mit denen die Stimmrechtsmehrheit an der Generalversammlung verbunden ist, auch wenn weniger als 50 Prozent des gesamten Aktienkapitals übertragen werden.

Steuerfolgen

Wird eine Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft veräussert, sind die Parteien zur Meldung an die zuständige Steuerverwaltung verpflichtet. Zuständig ist diejenige Steuerverwaltung, in dessen Kanton das jeweilige Grundstück liegt. Hält die Immobiliengesellschaft Grundstücke in mehreren Kantonen, muss in jedem Kanton einzeln Meldung gemacht und abgerechnet werden. Der steuerbare Grundstücksgewinn bemisst sich dabei wie folgt: Verkaufspreis der Beteiligung zzgl. Fremdkapital der Gesellschaft abzgl. nicht liegenschaftliche Werte der Gesellschaft = Total Veräusserungspreis der Immobilie. Zieht man davon die Anlagekosten (oder den Ersatzwert) der Immobilie ab, erhält man den steuerbaren Grundstücksgewinn. Die bei einer wirtschaftlichen Handänderung bereits bezahlten Grundstücksgewinnsteuer sind bei einer späteren direkten Veräusserung des Grundstücks durch die Gesellschaft zu berücksichtigen. Hierfür haben die Kantone unterschiedliche Praxen festgelegt. Im Einzelfall massgebend ist die Praxis desjenigen Kantons, in dem das fragliche Grundstück liegt.

Tags: Steuerberatung, Wirtschaftsberatung, Grundstück, Grundstückgewinnsteuer, Verkauf, Immobiliengeschäft, Steuerharmonisierung, Handänderung