

Grundstückgewinnsteuer – Share deal vs asset deal anhand eines konkreten Beispiels

Marc Buchmann
(marc.buchmann@frb-law.ch)
dipl. Steuerexperte und Rechtsanwalt

Samuel Ramp
(samuel.ramp@frb-law.ch)
dipl. Steuerexperte und Rechtsanwalt

Beide Partner bei Fischer Ramp Buchmann AG
www.frb-law.ch



Marc Buchmann



Samuel Ramp

1. Einleitung

In Zeiten der 0% respektive Negativzins-Politik ist das Interesse an Immobilien gross. Das zeigen die Wertsteigerungen der Immobilien in den letzten Jahren. Entsprechend wird im Immobilienmarkt von einem Verkäufermarkt gesprochen. Wer Immobilien besitzt, möchte diese in der Regel nicht verkaufen. Zwar können hohe Preise am Markt erzielt werden, das Renditepotenzial bei anderen Anlageklassen dürfte aber geringer sein.

Immobilien können entweder direkt von natürlichen Personen oder aber durch Gesellschaften gehalten werden, wobei sich der vorliegende Beitrag auf Kapitalgesellschaften mit Sitz in der Schweiz beschränkt. Zudem

wird nicht auf interkantonale Verhältnisse eingegangen.

Werden Immobilien über eine Kapitalgesellschaft gehalten, dürfte derzeit der Verkäufer ein Interesse haben, die Anteile der Gesellschaft (share deal) und nicht die Immobilien direkt zu verkaufen (asset deal). Weshalb dies derzeit so ist, wird anhand eines konkreten Beispiels nachfolgend aufgezeigt.

2. Haltestruktur und Auswirkungen auf die Grundstückgewinnsteuer

a. Zwei Hauptbesteuerungssysteme von Kapitalgewinnen bei Grundstücken

In der Schweiz existieren in Bezug auf die Besteuerung von Kapitalgewin-

nen bei Grundstücken zwei Hauptbesteuerungssysteme, das sogenannte monistische und das dualistische System.

Im monistischen System (auch Zürcher System genannt) werden sowohl private als auch geschäftliche Grundstücksgewinne im Sinne einer Spezialbesteuerung (Objektsteuer) ausschliesslich mit der Grundstücksgewinnsteuer erfasst.

Im dualistischen System (auch St. Galler System genannt) erfolgt die Besteuerung der Kapitalgewinne in Abhängigkeit der Haltestruktur: Befindet sich das Grundstück im Privatvermögen, wird die Grundstücksgewinnsteuer erhoben. Qualifiziert sich das Grundstück dagegen als Geschäftsvermögen (infolge einer selbständigen Erwerbstätigkeit oder infolge eines Verkaufs des Grundstücks durch eine Kapitalgesellschaft), werden die Veräusserungsgewinne zusammen mit dem übrigen Unternehmensgewinn mit den Einkommens- bzw. Gewinnsteuern erfasst.

Einige Kantone mit monistischen Besteuerungssystem sind dazu übergegangen, die negativen Folgen dieses Systems abzumildern, indem sie bei gewerbmässigen Liegenschaftenhändlern die Besteuerung dem dualistischen System angenähert (z.B. Kanton Zürich) oder dieses System unter gewissen Voraussetzungen gleich ganz vorgeschrieben haben (z.B. Kanton Bern).

b. Eigentümerin der Immobilie ist eine natürliche Person

Hält eine natürliche Person ein Grundstück im Privatvermögen, fällt beim Verkauf im Falle eines Kapitalgewinns stets die Grundstücksgewinnsteuer an, unabhängig davon, welches Hauptbesteuerungssystem der Belegenkanton anwendet (monistisch oder dualistisch). Befindet sich die Immobilie dagegen im Geschäftsvermögen, fällt nur im monistischen System die Grundstücksgewinnsteuer an. Im dualistischen System dagegen werden die Einkommenssteuern erhoben.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Hauptbesteuerungssysteme in der Schweiz:

Monistisches System	Dualistisches System
BE, BL, BS, JU, NW, SZ, TI, UR, ZH	AG, AI, AR, FR, GL, GR, LU, NE, OW, SG, SH, SO, TG, VD, VS, ZG

c. Eigentümerin der Immobilie ist eine Kapitalgesellschaft

Hält eine Gesellschaft Immobilien und übt nebst dem Erwerb, der Vermietung, Bebauung und der Veräusserung keine anderen Tätigkeiten aus, spricht man von einer Immobiliengesellschaft.¹

Nebst zivilrechtlichen Überlegungen (z.B. Haftungsbegrenzung) gibt es auch steuerliche und sozialversicherungsrechtliche Gründe, die für eine Kapitalgesellschaft als Eigentümerin der Immobilie sprechen.

Eine Kapitalgesellschaft schützt nämlich einen Investor, als sogenannter gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler qualifiziert zu werden.²

Beispiel 1:

A. erwirbt ein Einfamilienhaus, bricht das Einfamilienhaus ab und baut mehrere Eigentumswohnungen auf diesem Grundstück, um diese anschliessend zu veräussern.

Im Beispiel 1 ist das Risiko hoch, dass die Steuerbehörden A. als gewerbsmässigen Liegenschaftenhändler qualifizieren. Im Verkaufsfall müsste A somit nicht nur die Grundstückgewinnsteuer entrichten, sondern zusätzlich auf dem Kapitalgewinn auch die Direkte Bundessteuer und Sozialversicherungsabgaben bezahlen.³

In Kantonen mit einem dualistischen System kann für die Haltestruktur

über eine Gesellschaft sprechen, dass Gewinnsteuern tendenziell tiefer als die Grundstückgewinnsteuern sind, insbesondere wenn die Immobilie nur kurz wie in Beispiel 1 gehalten wird. Hintergrund davon ist, dass die Höhe der Grundstückgewinnsteuer von der Haltedauer einer Immobilie abhängen.

Auch bietet die Haltestruktur über eine Gesellschaft potenziell mehr Gestaltungsmöglichkeiten, weil nebst dem Verkauf der Immobilien auch die Anteile an der Gesellschaft (Eigentümerin der Immobilie) veräussert werden können.

Wird die Mehrheit der Anteile an einer Immobiliengesellschaft veräussert, überträgt der verkaufende Aktionär faktisch die wirtschaftliche Verfügungsmacht über die Immobilie auf den Käufer. Eine solche Übertragung wird auch als wirtschaftliche Handänderung bezeichnet. Wirtschaftliche Handänderungen werden ebenfalls mit der Grundstückgewinnsteuer auf Ebene des Aktionärs besteuert.

d. Zwischenfazit

Im Sinne eines Zwischenfazits kann festgehalten werden, dass ein Grundstücksgewinn mit der Grundstückgewinnsteuer erfasst wird, wenn:

- (i) die natürliche Person die Immobilie aus dem Privatvermögen veräussert;

- (ii) die natürliche Person die Mehrheit der Anteile an einer Immobiliengesellschaft veräussert;
- (iii) eine Immobiliengesellschaft die in einem Kanton mit monistischem System belegene Immobilie veräussert.

Vereinfachend gilt, dass in monistischen Systemen die Grundstücksgewinnsteuer anfällt, unabhängig davon, ob die Anteile an der Immobiliengesellschaft oder die Immobilie direkt von der Immobiliengesellschaft verkauft werden.

Nachfolgend wird deshalb untersucht, weshalb es für den Käufer respektive Verkäufer effizient sein kann, eine wirtschaftliche Handänderung (share deal) gegenüber einem direkten Verkauf der Immobilie durch die Gesellschaft vorzuziehen.

3. Share deal vs asset deal

In einem Verkäufermarkt hat der Verkäufer die tendenziell bessere Verhandlungsposition. Wird eine Immobilie über eine Kapitalgesellschaft gehalten, gibt es grundsätzlich zwei Varianten, wie die Immobilie übertragen wird:

- (i) Asset deal: Verkauf der Immobilie durch die Immobiliengesellschaft; oder
- (ii) Share deal: Verkauf der Anteile an der Immobiliengesellschaft.

Die Vor- und Nachteile der beiden Varianten werden anhand des nachfolgenden Beispiels erläutert.

Beispiel 2:

Die Immo AG mit Sitz in Zürich hält ein Grundstück mit einem Wohn- und Bürogebäude seit mehr als 20 Jahren in Zürich. Die Immobilie ist vollständig vermietet. Nebst der Vermietung der Immobilie übt die Gesellschaft keine andere Aktivität aus.

Die Jahresrechnung der Gesellschaft kann wie folgt vereinfacht dargestellt werden (in kCHF):

Flüssige Mittel	20
Darlehen	5000
Immobilie	25000
WB Immobilie	-20000
Total Aktiven	10020
Div. Passiven	30
Hypothek	6500
Rückstellungen Sanierung	3340
AK	100
Ges. Reserven	-
Gewinnvortrag	50
Total Passiven	10020

Der Verkehrswert der Liegenschaft beträgt CHF 30 Mio. Als Aktienkaufpreis stehen CHF 26 Mio. zur Diskussion.

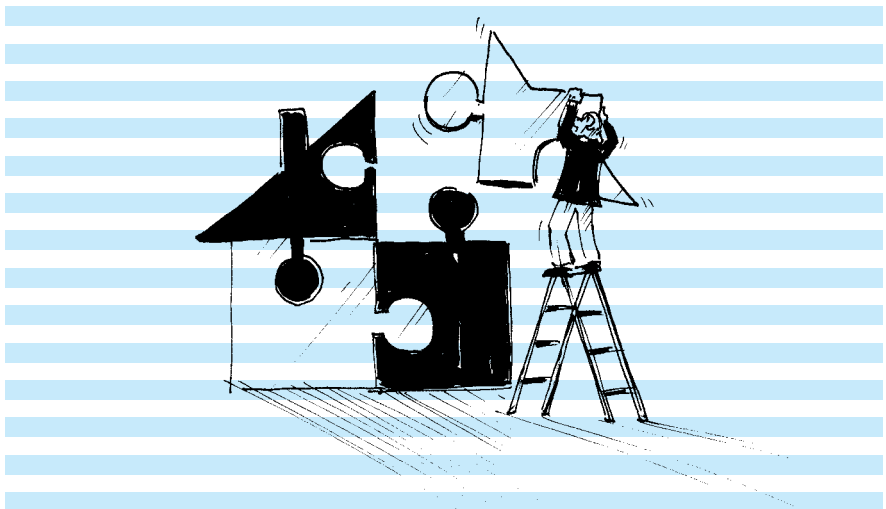
Alleinaktionär der Immo AG ist A.

a. Steuerfolgen Verkauf Immobilie (Asset Deal)

Die Steuerfolgen bei einem Verkauf der Immobilie aus der Kapitalgesellschaft heraus sind wie folgt (in kCHF):

Gewinnsteuern	
Gewinnsteuer (Direkte Bundessteuer) auf WB Immobilie CHF 25 Mio., 8,5% Gewinnsteuersatz auf Bundesebene ⁴	ca. CHF 1750
Gewinnsteuern (Kantons- und Gemeindesteuern) auf WB Immobilie CHF 20 Mio., 7% Gewinnsteuersatz ⁵	ca. CHF 2570
Grundstückgewinnsteuern	
Grundstückgewinnsteuern auf Grundstücksgewinn von CHF 5 Mio.	ca. CHF 995

Da im Kanton Zürich keine Handänderungssteuer erhoben wird, entfallen entsprechende Ausführungen.



b. Steuerfolgen Verkauf Aktien (Share Deal)

Wie bereits aufgezeigt, fällt die Grundstückgewinnsteuer auch im Fall eines Verkaufs einer Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft an (wirtschaftliche Handänderungen)⁶,

vorausgesetzt, es wird durch den Aktienverkauf die wirtschaftliche Verfügungsmacht übertragen.

Um die Steuerfolgen eines Aktienverkaufs zu ermitteln, muss zweistufig vorgegangen werden.

i. Ermittlung des für die Grundstückgewinnsteuer relevanten Erlöses

Bei einer wirtschaftlichen Handänderung ist grundsätzlich der für die Grundstückgewinnsteuer relevante Erlös wie folgt zu berechnen (in kCHF):

Kaufpreis Aktien	CHF 26000
+ Hypothek	CHF 6500
+ diverse Passiven ⁷	CHF 30
./. nicht liegenschaftliche Werte (flüssige Mittel CHF 20 und Darlehen CHF 5000)	./. CHF 5020
Relevanter Erlös für die Grundstückgewinnsteuer	CHF 27510

ii. Berechnung Grundstückgewinnsteuern

Steht der für die Grundstückgewinnsteuer relevante Erlös fest, kann die Grundstückgewinnsteuer berechnet werden.

Als Anschaffungswert wird wie bei einem direkten Verkauf der Immobilie grundsätzlich auf den Kaufpreis zuzüglich wertvermehrnde Kosten abgestellt. Die Differenz zwischen dem Anschaffungswert und dem für die Grundstückgewinnsteuer relevanten Erlös unterliegt der Grundstückgewinnsteuer (in kCHF):

Der für die Grundstückgewinnsteuer relevante Erlös	CHF 27510
./. Anschaffungswert	CHF 25000
Grundstückgewinn	CHF 2510

Die Steuerfolgen bei einem Verkauf der Anteile sind wie folgt:

Gewinnsteuern	
Gewinnsteuer (Direkte Bundessteuer) auf WB Immobilie CHF 25 Mio., 8,5% Gewinnsteuersatz auf Bundesebene	CHF 0
Gewinnsteuern (Kantons- und Gemeindesteuern) auf WB Immobilie CHF 20 Mio., 7% Gewinnsteuersatz ⁵	CHF 0
Grundstückgewinnsteuern	
Grundstückgewinnsteuern auf Grundstücksgewinn von CHF 2510 Mio.	ca. CHF 497

c. Vor- und Nachteile

Weshalb ein Verkäufer den Aktienverkauf (share deal) gegenüber dem direkten Verkauf der Immobilie (asset deal) vorziehen würde, kann anhand der grau markierten Zellen gezeigt werden.

Im Fall eines direkten Verkaufs der Immobilien (asset deal) werden die wiedereingebrachten Abschreibungen im Umfang von CHF 20 Mio. mit den Gewinnsteuern besteuert.

Im Fall des Aktienverkaufs werden dagegen die Abschreibungen latent vom Käufer übernommen und führen erst zu Gewinnsteuerfolgen, wenn die Kapitalgesellschaft die Immobilie veräussern würde.

Im derzeit geltenden Verkäufermarkt sind daher in der Praxis immer mehr Käufer bereit, die Aktien statt die Immobilie direkt zu erwerben.

Die latenten Steuern auf den Abschreibungen sind dann typischerweise die Verhandlungsmasse und massgeblich für die Preisbildung der Aktien.

Nebst Steuerersparnissen profitiert unter Umständen der Verkäufer davon, dass sich aufgrund des Aktienverkaufs eine Liquidation der Kapitalgesellschaft erübrigt.

Aus Sicht des Käufers kann der Vorteil eines Aktienkaufs darin bestehen, dass die Immobilie möglicherweise indirekt günstiger erworben werden kann, als wenn die Immobilie direkt gekauft werden würde. Hintergrund davon sind wiederum die geteilten Steuerersparnisse.

Die Nachteile eines Aktienkaufs aus Sicht des Käufers bestehen darin, dass das Abschreibungspotential regelmässig bereits ausgeschöpft ist und für die zukünftigen Jahre nicht

mehr genutzt werden kann. Würde der Käufer anstatt der Aktien die Immobilie direkt kaufen, stände dem Käufer ein wesentlich grösseres Abschreibungspotential aufgrund des Anschaffungswerts zur Verfügung.

4. Zusammenfassung

Es wäre verfehlt, zum Schluss zu kommen, dass ein Aktienverkauf (share deal) gegenüber einem Verkauf der Immobilie (asset deal) stets vorzuziehen ist. Vielmehr sollte dabei die Preisbildung unter Berücksichtigung

von Steuern und sonstigen Kosten entscheidend sein.

Sollte ein Verkäufer auf einen Aktienverkauf bestehen, ist ein Käufer gut beraten, wenn nebst den mit dem Grundstück verbundenen Risiken auch sämtliche andere Risiken im Preis einberechnet werden. Aufgrund des potentiell eingeschränkten Abschreibungspotentials sowie den mit dem Aktienkauf verbundenen rechtlichen Risiken sind Käufer gut beraten, wenn diese Aspekte entsprechend bei der Preisbildung gewichtet werden.

¹ Vgl. VGr ZH, 18.12.2013; ZStP 2014, 61 (72); RB 1998 Nr. 154; RB 1992 Nr. 50; RB 1989 Nr. 21 = StE 1990 B 24.4 Nr. 18; RB 1964 Nr. 70).

² Vgl. BGE 125 II 113 und BGE 104 Ib 168 ff.

³ Hätte A. zudem noch Abschreibungen vorgenommen, würden diese ebenfalls von den Kantons- und Gemeindesteuern erfasst.

⁴ Zu berechnen mit effektivem Steuersatz, ca. 7,83%.

⁵ Zu berechnen mit effektivem Steuersatz, ca. 13,81%.

⁶ Einige Kantone nehmen bereits bei tieferen Beteiligungen eine wirtschaftliche Handänderung an.

⁷ Nicht als Fremdkapitalpositionen zu berücksichtigen sind direkt mit den Grundstücken der Immobiliengesellschaft zusammenhängende Positionen (Wertberichtigungen, Rückstellungen, etc.), vgl. SCHÜPFER/BETSCHART, Kauf und Verkauf von Immobiliengesellschaften, Der Schweizer Treuhänder 5/2005, S. 400).