

Urs Schüpfer, Philipp Betschart

# Kauf und Verkauf von Immobiliengesellschaften

## Ausgewählte Steueraspekte

*Der Verkauf der Anteile an einer Immobiliengesellschaft (sogenannte wirtschaftliche Handänderung) wirft zahlreiche steuerliche Fragen auf, namentlich dann, wenn die durch eine juristische Person verkaufte Gesellschaft Eigentümerin von Liegenschaften in verschiedenen Kantonen ist oder wenn die Anteilsinhaber nicht im Belegenheitskanton des Grundstücks oder gar im Ausland ansässig sind. Nachstehend werden ausgewählte steuerliche Aspekte dargestellt, welche beim Kauf und Verkauf von Immobiliengesellschaften von Bedeutung sein können.*

### 1. Einleitung

Wird ein Grundstück über eine Kapitalgesellschaft gehalten, kann durch Übertragung der Anteile an der Kapitalgesellschaft die Verfügungsmacht über das Grundstück indirekt übertragen werden, ohne dass das zivilrechtliche Eigentum ändert (das Grundstück bleibt zivilrechtlich Eigentum der Kapitalgesellschaft). Steuerlich wird diese sogenannte wirtschaftliche Handänderung an einem Grundstück in zahlreichen Kantonen analog der zivilrechtlichen Handänderung erfasst.

Die Besteuerung der Übertragung von Beteiligungen an einer Kapitalgesellschaft als wirtschaftliche Handänderung bedingt, dass

1. eine Immobiliengesellschaft vorliegt und dass
2. eine Mehrheitsbeteiligung daran übertragen wird (einige Westschweizer Kantone besteuern auch die Übertragung von Minderheitsanteilen [1]).

Diese beiden Voraussetzungen werden nicht weiter erläutert; stattdessen sei auf die einschlägige Literatur verwiesen [2]. Nachstehend werden ausgewählte Steueraspekte des Kaufs und Verkaufs von Immobiliengesellschaften dargestellt.



Urs Schüpfer, dipl. Wirtschaftsprüfer,  
dipl. Steuerexperte, Partner, Leiter  
Real Estate Tax Group, Ernst & Young  
AG, Basel und Zürich  
urs.schuepfer@ch.ey.com

### 2. Kaufpreisallokation

Bei der Veräusserung einer Immobiliengesellschaft werden zivilrechtlich nicht Grundstücke, sondern Anteile an einer Kapitalgesellschaft veräussert. Vertraglich wird deshalb in vielen Fällen nur der Preis für die Aktien oder GmbH-Anteile, nicht aber der Preis für die von der übertragenen Gesellschaft gehaltenen Grundstücke festgehalten. Der für die Grundstücksgewinnsteuer massgebende Grundstückserlös wird in diesen Fällen ausgehend vom Aktienpreis ermittelt. Dabei gilt die nachstehende Berechnungsformel [3]:

$$\begin{aligned} & \text{Verkaufspreis der Aktien} \\ & + \text{Übernommenes Fremdkapital} \\ & - \text{Nichtliegenschaftliche Werte} \\ \hline & = \text{Grundsteuerlich massgebender} \\ & \text{Erlös} \end{aligned}$$

Werden nicht 100% der Aktien verkauft, ist nur der entsprechende prozentuale Anteil des Fremdkapitals und der nichtliegenschaftlichen Werte der übertragenen Gesellschaft in die Formel miteinzubeziehen.

In den Vertragsverhandlungen einigen sich die Parteien allerdings üblicherweise zuerst auf den Preis für die Immobilien. Der Verkaufspreis ergibt sich dann, indem vom Immobilienpreis das übernommene Fremdkapital ab- und die nichtliegenschaftlichen Aktiven hinzugezogen werden. Die vorstehende Berechnungsformel wird sozusagen umgekehrt.

Bei der Anwendung der Berechnungsformel stellen sich regelmässig die nachfolgenden Fragen:

- Welches ist der Wert des übernommenen Fremdkapitals (Ziff. 2.1)?
- Welches ist der Wert der nichtliegenschaftlichen Werte (Ziff. 2.2)?
- Falls die übertragene Gesellschaft Eigentümerin mehrerer Grundstücke ist: Wie ist der grundsteuerlich massgebende Erlös auf die einzelnen Grundstücke aufzuteilen (Ziff. 2.3)?

## 2.1 Ermittlung des übernommenen Fremdkapitals

Zur Ermittlung der übernommenen Gesellschaftspassiven wird in der Praxis häufig vom Fremdkapital gemäss der nach den Bestimmungen des Obligationenrechts erstellten Bilanz ausgegangen. Wird auf das Vollzugsdatum des Kaufvertrags zwecks definitiver Ermittlung des Preises ein Abschluss erstellt, ist dieser massgebend. Andernfalls erscheint es als sachgerecht, auf den Jahresabschluss abzustellen, welcher Käufer und Verkäufer als Grundlage für die Aktienpreisfestlegung diente.

Nicht zum übernommenen Fremdkapital hinzuzuzählen sind direkt mit den Grundstücken der Immobiliengesellschaft zusammenhängende Positionen wie Wertberichtigungen und Rückstellungen. Handelsrechtlich notwendige Rückstellungen für Renovationen oder für Altlastensanierungen beispielsweise vermindern nämlich den Wert der Immobilien. Grundsteuerlich sind diese Verbindlichkeiten nicht als übernommenes Fremdkapital zu betrachten, sondern wie wenn sie in der Bilanz als Minus-Aktivposten unter den Immobilien ausgewiesen würden und bei der Verkehrswertermittlung der einzelnen Immobilien berücksichtigt werden. Handelsrechtlich nicht notwendige Rückstellungen stellen stille Reserven dar und sind wie auch die übrigen allenfalls im Fremdkapital enthaltenen stillen Reserven ebenfalls vom übernommenen Fremdkapital abzuziehen, da es sich hierbei nicht um effektives Fremdkapital handelt.

Nur latent vorhandene Verbindlichkeiten sind üblicherweise nicht zu den übernommenen Gesellschaftsschulden hinzuzurechnen. Dies ist offensichtlich bei den latenten Steuern: Solange näm-

lich die Gesellschaft die mit den latenten Steuern behafteten Aktiven nicht verkauft, ergibt sich keine Verpflichtung. Insbesondere bei latent vorhandenen Verbindlichkeiten, für welche der Käufer beeinflussen kann, ob diese zu effektiven Verbindlichkeiten werden, wäre deshalb eine Hinzurechnung zum übernommenen Fremdkapital (und daraus folgend eine Erhöhung des grundsteuerlich massgebenden Erlöses) nicht sachgerecht.

## 2.2 Ermittlung der nichtliegenschaftlichen Werte

Bei der Ermittlung der nichtliegenschaftlichen Werte wird häufig von den Buchwerten der nichtliegenschaftlichen Aktiven gemäss handelsrechtlicher Bilanz ausgegangen. Mit den Aktiven zusammenhängende stille Reserven (unter Abzug der latenten Steuern) werden zu den Buchwerten der nichtliegenschaftlichen Aktiven hinzugezählt.

In den Vertragsverhandlungen wird wie erwähnt üblicherweise vom Kaufpreis der Immobilien ausgegangen. Anschliessend einigen sich die Parteien über den Preis für die nichtliegenschaftlichen Aktiven. Je nach Interessenlage des Käufers wird er die nichtliegenschaftlichen Aktiven anders bewerten. Konnten sich Verkäufer und Käufer im Rahmen der Vertragsverhandlungen auf den Wert der nichtliegenschaftlichen Aktiven einigen, und

fliesst dieser Wert in die Kaufpreisallokation, kann in den meisten Fällen auf diesen Wert abgestellt werden [4].

## 2.3 Aufteilung des grundsteuerlich massgebenden Erlöses auf mehrere Grundstücke

Hält die übertragene Gesellschaft mehrere Grundstücke, ist die Aufteilung des grundsteuerlich massgebenden Erlöses in mehrfacher Hinsicht von Bedeutung:

- Liegen die Grundstücke in verschiedenen Kantonen und Gemeinden, ist die Aufteilung für die Ermittlung des pro Kanton bzw. Gemeinde zu besteuern den Gewinnes von Bedeutung. Je nach anwendbarem Steuergesetz wird der steuerbare Gewinn anders bemessen und zu einem anderen Satz besteuert bzw. gar nicht steuerlich erfasst.
- Im interkantonalen Verhältnis wird der Verkäufer eine Allokation vermeiden wollen, welche einzelnen Kantonen Verluste und anderen Kantonen Gewinne zuweist, da er diesfalls mangels interkantonaler Verrechnungsmöglichkeit [5] mehr als seinen Gesamtgewinn versteuern müsste. Im innerkantonalen Verhältnis qualifiziert die wirtschaftliche Handänderung dagegen üblicherweise als Gesamtveräusserung, so dass nur der Gesamtgewinn besteuert wird [6].
- Der sich aus der Aufteilung ergebende Gewinn pro Grundstück wird je nach Höhe und Haltedauer anders besteuert bzw. in gewissen Kanton gar nicht erfasst. Der Verkäufer wird deshalb versucht sein, möglichst tiefe Werte auf die Grundstücke zu allozieren, auf denen er eine prozentual hohe Grundstückgewinnsteuer erwartet.
- Das Interesse des Käufers kann gegenteilig sein: Er wird versuchen, möglichst hohe Werte auf die Grundstücke zu allozieren, die er nach einer kurzen Haltedauer wieder veräussern möchte.

Haben sich Verkäufer und Käufer im Kaufvertrag über die Allokation des Preises auf die einzelnen Aktiven geeinigt und sind Käufer und Verkäufer



Philipp Betschart, lic. iur., Rechtsanwalt,  
dipl. Steuerexperte, Senior Manager,  
Ernst & Young AG, Zürich  
philipp.betschart@ch.ey.com

voreinander rechtlich und wirtschaftlich unabhängig, ist davon auszugehen, dass diese Allokation den effektiven Wert der einzelnen Aktiven wiedergibt, und die Allokation sollte auch steuerlich massgebend sein. Besteht begründeter Anlass zur Annahme, dass die Allokation im Hinblick auf eine möglichst tiefe Besteuerung des Grundstückgewinns vorgenommen wurde, kann nicht auf die vertraglich vorgenommene Allokation abgestützt werden. In diesem Fall, sowie wenn die Käufer und Verkäufer sich nicht auf eine Kaufpreisallokation geeinigt haben, hat die Allokation des Kaufpreises auf die einzelnen Grundstücke (und die übrigen Aktiven der Gesellschaft) nach möglichst objektiven Kriterien zu erfolgen. Bei grösseren Immobilientransaktionen liegt regelmässig eine für sämtliche Liegenschaften nach einheitlichen Kriterien vorgenommene Bewertung vor. In diesen Fällen kann der grundsteuerlich massgebliche Erlös der einzelnen Grundstücke nach der in *Abbildung 1* dargestellten Formel ermittelt werden.

Verkäufer und Käufer sind in jedem Fall gut beraten, die der Kaufpreisallokation zu Grunde liegenden Überlegungen zu dokumentieren.

Zu beachten ist allerdings, dass die durch die Steuerbehörde anlässlich der Handänderung vorgenommene Bestimmung des grundsteuerlich massgebenden Erlöses im Falle einer späteren Weiterveräußerung weder für den Erwerber noch für die Steuerbehörde verbindlich ist [7].

### 3. Verkauf durch eine juristische Person

Verkauft eine juristische Person eine Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft, so stellt sich im interkantonalen und internationalen Verhältnis die Frage, ob die Besteuerungsbefugnis beim Kanton bzw. Staat der gelegenen Sache oder im Ansässigkeitskanton bzw. Ansässigkeitsstaat der Veräusserin liegt. Im interkantonalen Verhältnis liegt das Besteuerungsrecht beim Belegenheitskanton [8], im internationalen Verhältnis je nach an-

Abbildung 1

#### Formel zur Aufteilung des massgebenden Erlöses

$$\text{Grundsteuerlich massgebender Erlös der Liegenschaft Y} = \frac{\text{Wert der Liegenschaft Y (gemäss Bewertung)}}{\text{Wert sämtlicher Liegenschaften (gemäss Bewertung)}} \times \text{Grundsteuerlich massgebender Gesamterlös}$$

wendbarem *Doppelbesteuerungsabkommen (DBA)* beim Belegenheits- oder beim Ansässigkeitsstaat. Ist kein Doppelbesteuerungsabkommen anwendbar, kann es zu einer Doppelbesteuerung kommen.

#### 3.1 Monistisches System

Hält eine Immobiliengesellschaft Immobilien in einem Kanton, welcher Grundstückgewinne nach dem monistischen System erfasst, so spielt es keine Rolle, ob der Verkäufer eine natürliche oder juristische Person ist und ob er im Belegenheitskanton oder in einem anderen Kanton oder im Ausland ansässig ist. Grundsätzlich kommt immer die Grundstückgewinnsteuer zur Anwendung (ausser ein allenfalls anwendbares DBA weise das Besteuerungsrecht dem Ansässigkeitsstaat zu).

Durch die Grundstückgewinnsteuer erfasst wird dabei nur die sogenannte Wertzuwachsquote, d. h. die Differenz zwischen dem grundsteuerlich massgebenden Erlös und den massgebenden Anlagekosten. Auf den einzelnen Grundstücken vorgenommene Abschreibungen oder Wertberichtigungen sind nicht betroffen. Im Falle einer (wirtschaftlichen oder zivilrechtlichen) Weiterveräußerung der Grundstücke gilt der sich aus der wirtschaftlichen Handänderung ergebende Erlös als massgebender Anlagewert für die Grundstückgewinnsteuer (dies obwohl in der handels- und gewinnsteuerrechtlichen Bilanz der Immobiliengesellschaft keine Aufwertung der Immobilie auf den anlässlich der wirtschaftlichen Handänderung besteuerten Erlös erfolgen kann).

Bei den ordentlichen kantonalen und kommunalen Gewinnsteuern ist der

Grundstückgewinn vom Kapitalgewinn aus der Veräußerung der Beteiligung vom steuerbaren Gewinn der Veräusserin abzuziehen [9]. Dieser Grundsatz gilt unabhängig davon, ob die Veräusserin im Belegenheitskanton oder in einem anderen Kanton ansässig ist. Würde dieser Abzug nicht zugelassen, käme es zu einer unzulässigen effektiven Doppelbesteuerung bzw. – falls der Beteiligungsgewinn mittels Beteiligungsabzug oder aufgrund von Art. 28 Abs. 2, 3 oder 4 StHG steuerlich freigestellt wird – zu einer ebenfalls unzulässigen virtuellen Doppelbesteuerung.

#### 3.2 Dualistisches System

Im dualistischen System würde man erwarten, dass der von einer juristischen Person erzielte Gewinn aus der Veräußerung einer Immobiliengesellschaft durch die ordentliche Gewinnsteuer erfasst wird. Dem ist aber nicht durchwegs so, vielmehr kennen die dualistischen Kantone unterschiedliche Regelungen, und es stellt sich jeweils die Frage, ob ein Gewinn aus wirtschaftlicher Handänderung einer juristischen Person durch die ordentliche Gewinnsteuer oder die Grundstückgewinnsteuer zu erfassen ist bzw. (im Falle einer ausserkantonalen juristischen Person) ob überhaupt eine gesetzliche Grundlage für eine Besteuerung besteht [10].

Steuerlich durch den Liegenschaftskanton zu erfassen ist auch hier nur die durch den Veräusserer erzielte Wertzuwachsquote auf der Immobilie. Auf Stufe der Immobiliengesellschaft vorgenommene Abschreibungen und Wertberichtigungen sind durch die wirtschaftliche Handänderung nicht betroffen. Auch hier kann bei einer spä-

teren Weiterveräusserung die bereits besteuerte Wertzuwachsquote durch den Liegenschaftskanton nicht noch einmal erfasst werden. Gemäss *Maute/Rütsche* kann in der kantonalen Steuerbilanz der Immobiliengesellschaft daher eine versteuerte stille Reserve auf Liegenschaften (im Umfang des besteuerten WertzuwachsgeWINNES) gebildet werden [11]. Dieser Auffassung ist insofern zuzustimmen, als damit sichergestellt wird, dass bei einer späteren Weiterveräusserung nicht eine

steuer unterliegen, soweit sie nicht mit der Gewinnsteuer oder mit der Einkommenssteuer erfasst werden [16]. Ob die aufgrund des Beteiligungsabzuges bei Neubeteiligungen faktische Freistellung eines Gewinns aus wirtschaftlicher Handänderung dem Willen des Gesetzgebers entsprach, kann bezweifelt werden. Diese Frage stellt sich auch in anderen Kantonen. Korrigierend eingegriffen hat hier der Waadtländer Gesetzgeber: Art. 62 Abs. 2 StG-VD sieht vor, dass die Grundstücksgewinn-

steuer noch keine Steuerpflicht [18]. Es bedarf somit einer gesetzlichen Grundlage im kantonalen Recht, wonach solche Gewinne der Grundstücksgewinnsteuer oder der ordentlichen Gewinnsteuer unterliegen.

Erzielt eine ausserkantonale juristische Person anlässlich der Veräusserung einer Immobiliengesellschaft einen Gewinn, so kennen die dualistischen Kantone uneinheitliche Regelungen. Unter dem Begriff ausserkantonale juristische Person ist in diesem Zusammenhang eine juristische Person zu verstehen, welche im Belegenheitskanton weder ansässig noch aufgrund einer Betriebsstätte oder wegen Grundeigentums steuerpflichtig ist.

Erwarten würde man im dualistischen System, dass solche Gewinne durch die ordentliche Gewinnsteuer erfasst werden. Eine klare gesetzliche Grundlage für die Erfassung solcher Gewinne durch die ordentliche Gewinnsteuer (oder ersatzweise durch die Grundstücksgewinnsteuer) fehlt allerdings in den meisten Kantonen.

Zum Teil werden die Kantone ihr Besteuerungsrecht auf Art. 21 Abs. 1 lit. c StHG und entsprechende kantonale Bestimmungen stützen wollen, wonach das Eigentum, dingliche Rechte oder diesen wirtschaftlich gleichkommende persönliche Nutzungsrechte an Grundstücken im Kanton eine beschränkte Steuerpflicht begründen [19]. Diese Auffassung widerspricht aber dem Gesetzeswortlaut – gefordert wird von Art. 21 Abs. 1 lit. c StHG ein persönliches Nutzungsrecht am Grundstück selber, nicht nur ein «indirektes Recht» via die Beteiligung an der Immobiliengesellschaft. Die herrschende Lehre hält denn auch fest, dass die Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft keine beschränkte Steuerpflicht aufgrund von Art. 21 Abs. 1 lit. c StHG, Art. 51 Abs. 1 lit. c DBG oder der entsprechenden kantonalen Bestimmungen begründet [20].

Mangels einer gesetzlichen Bestimmung, welche die Erfassung mit der ordentlichen Gewinnsteuer zulässt, ist in solchen Kantonen zu prüfen, ob die Grundstücksgewinnsteuer zum Tragen kommt.

---

## «In den Vertragsverhandlungen einigen sich die Parteien allerdings üblicherweise zuerst auf den Preis für die Immobilien.»

---

erneute Erfassung der bereits besteuerten Wertzuwachsquote erfolgt. Die versteuerte stille Reserve sollte aber vom steuerbaren Kapital der Immobiliengesellschaft wieder abgezogen werden, da ja die Besteuerung auf Ebene der Veräusserin und nicht auf Ebene der Immobiliengesellschaft erfolgte [12].

### 3.2.1 Im Belegenheitskanton beschränkt oder unbeschränkt steuerpflichtige juristische Person

Ist die Verkäuferin eine juristische Person, welche im Belegenheitskanton ansässig oder zum Beispiel aufgrund einer Betriebsstätte beschränkt steuerpflichtig ist, so kommt häufig die ordentliche Gewinnsteuer zur Anwendung, so etwa in den Kantonen St. Gallen [13], Thurgau [14] und Zug [15].

Auch im Kanton Aargau werden Gewinne aus der Veräusserung von Immobiliengesellschaften grundsätzlich durch die ordentliche Gewinnsteuer erfasst, dies auch wenn der Kapitalgewinn vom Beteiligungsabzug profitiert. Hingegen fragt sich, ob bei Holding- oder Verwaltungsgesellschaften die Grundstücksgewinnsteuer greift, da bei diesen Kapitalgewinne auf Beteiligungen von der ordentlichen Gewinnsteuer ausgenommen sind und sich aus § 95 Abs. 2 StG-AG e contrario ergibt, dass Gewinne der Grundstücksgewinn-

steuer anwendbar ist, falls der Gewinn aus der Veräusserung einer Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft vom Beteiligungsabzug profitiert.

Die Frage der steuerlichen Erfassung von Gewinnen aus der Veräusserung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften durch eine Holding- oder Verwaltungsgesellschaft ist in vielen Kantonen nicht explizit geregelt [17]. Als Beispiel einer klaren gesetzlichen Regelung sei hier auf Art. 80 StG-SH verwiesen, welcher vorsieht, dass die Gewinne von Holding- und Verwaltungsgesellschaften aus Verkäufen von beherrschenden Beteiligungen an Immobiliengesellschaften mit Grundeigentum im Kanton der ordentlichen Besteuerung unterliegen.

### 3.2.2 Im Belegenheitskanton weder beschränkt noch unbeschränkt steuerpflichtige juristische Person

Obwohl das Besteuerungsrecht im *interkantonalen* Verhältnis und je nach anwendbarem DBA auch im internationalen Verhältnis beim Belegenheitskanton liegt, stellt sich in diesen Fällen die Frage, ob das *innerkantonale* Recht eine Erfassung des Gewinns aus der Beteiligungsveräusserung überhaupt vorsieht. Bekanntlich begründen die interkantonalen und internationalen Zuteilungsnormen al-

Eine klare Regelung sieht das Aargauer Steuergesetz vor: Mangels Erfassung des Gewinns aus Beteiligungsveräusserung durch die ordentliche Gewinnsteuer greift die Grundstücksgewinnsteuer [21].

Im Kanton Luzern kann eine Erfassung des Gewinns durch die Grundstücksgewinnsteuer allenfalls auf § 1 Abs. 1 des Gesetzes über die Grundstücksgewinnsteuer gestützt werden, wonach von der Grundstücksgewinnsteuer nur solche Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken [22] des Geschäftsvermögens ausgenommen sind, die der Einkommens- oder Gewinnsteuer unterliegen.

Viele kantonale Steuergesetze enthalten dagegen keine explizite Bestimmung, wonach die Grundstücksgewinnsteuer auf ausserkantonale juristische Personen anwendbar wäre. Häufig finden sich, neben dem Grundsatz der Besteuerung von Gewinnen, die sich aus der Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens ergeben, lediglich Bestimmungen, wonach Grundstücksgewinne von steuerbefreiten juristischen Personen der Grundstücksgewinnsteuer unterliegen [23]. Ebenfalls mit der Grundstücksgewinnsteuer werden Gewinne aus dem Handel mit Grundstücken natürlicher Personen erfasst, wenn im Kanton lediglich eine

Steuerpflicht aus Grundeigentum besteht [24].

#### **4. Verkauf durch einen Ausländer und Auswirkung auf die Anlagekosten**

Verkauft eine im Ausland ansässige Person ihre Anteile an einer Immobiliengesellschaft, so weist das allenfalls anwendbare DBA das Besteuerungsrecht entweder dem Belegenheits- oder dem Ansässigkeitsstaat zu. Die meisten von der Schweiz abgeschlossenen DBA folgen dabei dem OECD-Musterabkommen, welches die Besteuerung im Staat der Ansässigkeit vorsieht [25].

Wer eine Immobiliengesellschaft von einer im Ausland ansässigen Person erwirbt, wird sich somit fragen, welches die für ihn massgebenden Anlagekosten der von der Immobiliengesellschaft gehaltenen Immobilien sind, falls aufgrund des DBA keine Besteuerung des Gewinns in der Schweiz erfolgt ist: Sind es die Anlagekosten der letzten steuerlich erfassten Handänderung oder sind es die von ihm anlässlich der wirtschaftlichen Handänderung effektiv bezahlten Anlagekosten? Richtigerweise wird im Falle einer Weiterveräusserung der Immobiliengesell-

schaft durch den Erwerber (zweite wirtschaftliche Handänderung) oder durch die Immobiliengesellschaft (zivilrechtliche Handänderung) auf die sich anlässlich der Beteiligungsübertragung ergebenden Anlagekosten abgestellt, denn es handelt sich um eine wirtschaftliche Handänderung, auch wenn diese nicht besteuert wurde [26]. Konsequenterweise bemisst sich auch die Haltedauer nur für den Zeitraum von der wirtschaftlichen Handänderung bis zur Weiterveräusserung. Es kann keine Rolle spielen, ob die Handänderung steuerlich erfasst wurde oder aufgrund des internationalen Doppelbesteuerungsrechts eine Besteuerung unterbleiben musste. Dass dem so ist, zeigt sich, wenn beispielsweise ein konzertierter Verkauf von je 50% der Anteile durch einen Schweizer und einen ausländischen Aktionär erfolgt (wobei das anwendbare DBA das Besteuerungsrecht dem Ansässigkeitsstaat zuweist). Steuerlich kann in der Schweiz nur der durch den inländischen Aktionär anlässlich der wirtschaftlichen Handänderung erzielte Grundstücksgewinn erfasst werden. Würde man nun für den vom Ausländer erworbenen Anteil nicht auf die Anlagekosten und den Erwerbszeitpunkt abstellen, die sich aus der wirtschaftlichen Handänderung ergeben, würde dies zu uneinheitlichen Anlagekosten und Haltedauern für die von

Abbildung 2  
**Versteuerte und unversteuerte Wertkomponenten am Beispiel eines Immobilienums im Kanton Zürich**

Direkte Bundessteuer	Kantons-/ Gemeindesteuern		
	Besitzdauer > 20 Jahre	Besitzdauer < 20 Jahre	
	Grundstück-gewinnsteuer	Grundstück-gewinnsteuer	Verkehrswert
	Steuerfreier Bereich		Verkehrswert vor 20 Jahren
	Verdeckte Abschreibungen	Verdeckte Abschreibungen	Anschaffungswert
	Abschreibungen (ordentliche)	Abschreibungen (ordentliche)	Steuerlicher Buchwert
			Handelsrechtlicher Buchwert

Latente Steuerlast    
  Anfallende Steuerlast

Bei der direkten Bundessteuer kommt die wirtschaftliche Handänderung nicht zum Tragen. Die gewinnsteuerlichen Buchwerte der im Rahmen der wirtschaftlichen Handänderung übertragenen Immobilien bleiben unverändert. Der Käufer der Immobiliengesellschaft übernimmt somit im Umfang der Differenz zwischen Verkehrswert und gewinnsteuerlichem Buchwert eine latente Steuerlast (vgl. *Abbildung 2*).

Auf der Stufe der Kantons- und Gemeindesteuern ist demgegenüber eine differenzierte Betrachtung notwendig. Sofern im Liegenschaftskanton die wirtschaftliche Handänderung grundsätzlich durch die Grundstückgewinnsteuer oder die ordentliche Gewinnsteuer erfasst wird (vgl. Ziff. 3. und 4.), wird die Wertsteigerungsquote der Grundstücke (Differenz zwischen dem aus dem Aktienverkaufspreis abgeleiteten Verkehrswert und den Anschaffungskosten) steuerlich abgerechnet. Es verbleibt somit einzig eine latente Steuerlast im Umfang der Differenz zwischen historischem Anschaffungswert und gewinnsteuerlichem Buchwert, d. h. im Umfang der vorgenommenen Abschreibungen. Der steuerliche Buchwert als Ausgangsgrösse zur Berechnung der vorgenommenen Abschreibungen lässt sich normalerweise einfach ermitteln. Erfahrungsgemäss führt die Ermittlung der historischen Anschaffungskosten zu mehr Schwierigkeiten. Nicht nur die offen vorgenommenen

der Immobiliengesellschaft gehaltenen Grundstücke führen; für jeweils 50% würden die Anlagekosten aus der zu 50% besteuerten wirtschaftlichen Handänderung gelten, für die anderen 50% wäre auf die vorhergehende letzte steuerbare Handänderung abzustellen. Eine solche Unterscheidung wäre nicht sachgerecht.

Verkaufs der Immobiliengesellschaft steuerlich erfasst?

- Welche Wertkomponenten der Immobilien wurden im Rahmen einer allfälligen vorhergehenden wirtschaftlichen Handänderung bereits steuerlich erfasst?
- Welche Wertkomponenten der Immobilien werden im Rahmen des Verkaufs der Immobiliengesellschaft nicht tangiert und bleiben somit mit einer latenten Steuer belastet?

## 5. Ermittlung der übernommenen latenten Steuerlast

### 5.1 Ermittlung der unversteuerten Wertkomponenten

Um die im Rahmen einer wirtschaftlichen Handänderung übernommene latente Steuerlast ermitteln zu können, sind in einer ersten Phase die bei der direkten Bundessteuer sowie bei den Kantons- und Gemeindesteuern unversteuerten Wertkomponenten der übertragenen Immobilien zu ermitteln. Dazu sind die folgenden Fragen zu beantworten:

- Welche Wertkomponenten der Immobilien werden im Rahmen des

Abbildung 3  
**Teilung der latenten Steuerlast – Auswirkung auf die Haltedauer**

Anteil des Abzugs der latenten Steuerlast vom Aktienpreis in %	Notwendige Haltedauer der Immobilie in Jahren bei einem Zinssatz von				
	2%	3%	4%	5%	6%
10	116	78	59	47	40
20	81	54	41	33	28
30	61	41	31	25	21
40	46	31	23	19	16
50	35	23	18	14	12
60	26	17	13	10	9
70	18	12	9	7	6
80	11	8	6	5	4
90	5	4	3	2	2

Abschreibungen, sondern ebenfalls die nicht als solche ausgewiesenen, sogenannten verdeckten Abschreibungen, wie sie z. B. in den Unterhalts- und Renovationsaufwendungen oder nicht aktivierten Baukreditzinsen [27] vorliegen können, erhöhen die Anschaffungskosten und somit die latente Steuerlast. Vor allem bei älteren Grundstücken lassen sich die nicht direkt ausgewiesenen oder verdeckten Abschreibungen einer Immobiliengesellschaft oftmals nicht mit abschliessender Sicherheit aus den Gesellschaftsunterlagen ermitteln. Im Rahmen einer Verkaufstransaktion kann es sich für den Käufer lohnen, den Gesamtbetrag der Abschreibungen vorgängig mit der zuständigen Steuerbehörde abzuklären oder sich vertraglich garantieren zu lassen, dass keine nicht direkt ausgewiesenen oder verdeckten Abschreibungen vorliegen.

## 5.2 Ermittlung des latenten Steuerbetrages

Bei der Berechnung der aus den unversteuerten Wertkomponenten hervorgehenden latenten Steuerlasten wird normalerweise mit den aktuellen effektiven Maximalsteuersätzen gerechnet, obwohl theoretisch mit dem im Zeitpunkt des Anfalls der Steuerlast geltenden Steuersätzen gerechnet werden müsste. Bereits absehbare Steuersatzanpassungen sind deshalb zu berücksichtigen. Auch bestehende steuerliche Verlustvorträge oder bereits ersichtliche zukünftige Veräusserungsverluste können je nach erwartetem Devestitionszeitpunkt in die Berechnung einbezogen werden, sofern eine Verrechnung aufgrund des anwendbaren Rechts zeitlich absehbar und möglich ist.

Da die Wertsteigerungsquote im monistischen System bei der wirtschaftlichen Handänderung grundsätzlich steuerlich erfasst wird (vgl. Ziff. 3.1 und 4.), sind üblicherweise nur latente ordentliche Gewinnsteuern zu ermitteln. Die bisherige oder zukünftige Haltedauer der Grundstücke spielt für die Steuersatzermittlung somit keine Rolle, da Haltedauern nur bei monistischen Grundstückgewinnsteuersyste-

men im Rahmen der Besteuerung der Wertsteigerungsquoten den Steuersatz beeinflussen.

## 6. Berücksichtigung der latenten Steuerlast bei der Aktienpreisfestlegung

Im Rahmen der Vertragsverhandlungen spielen die latenten Steuern bei der Aktienpreisfestlegung beim Kauf und Verkauf einer Immobiliengesellschaft oftmals eine entscheidende Rolle. Häufig wird es dem Käufer nicht gelingen, die latente Steuerlast vollständig vom Aktienkaufpreis abzuziehen. In der Praxis wird die latente Steuerlast häufig – ohne weitergehende Überlegungen – zwischen Käufer und Verkäufer halbiert.

Nur falls der Käufer der Immobiliengesellschaft sich durch einen späteren Verkauf der Gesellschaft von den Liegenschaften trennt (weitere wirtschaftliche Handänderung), wird eine erneute Aufteilung bzw. Weitergabe der übernommenen latenten Steuerlast möglich sein. Werden die Grundstücke demgegenüber durch eine zivilrechtliche Handänderung weiterveräussert, wird die latente Steuerlast zu einer effektiven Steuerbelastung der Immobiliengesellschaft. Geht der Verkäufer davon aus, dass er die Grundstücke nach einer gewissen Anzahl Jahre zivilrechtlich veräussert, so sollte er zumindest den heutigen Barwert der erwarteten effektiven Steuerlast anlässlich des Weiterverkaufs in der Aktienpreisfestlegung berücksichtigen. Geht der Käufer davon aus, dass er die Grundstücke 18 Jahre halten wird, entspricht die hälftige Berücksichtigung der latenten Steuern dem Barwert der im Weiterverkaufspunkt anfallenden Steuern. Werden die latenten Steuern nur zu 40% berücksichtigt, würde dies eine Haltedauer von 23 Jahren erfordern (berechnet jeweils mit einem Zinssatz von 4%). *Abbildung 3* verdeutlicht die Abhängigkeit zwischen der beabsichtigten Haltedauer eines Grundstücks und dem erforderlichen Abzug einer latenten Steuerlast vom Aktienpreis.

## 7. Fazit

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der Kauf und Verkauf von Immobiliengesellschaften steuerlich äusserst komplex ist und dass die kantonalen Regelungen nicht nur stark unterschiedlich, sondern zum Teil auch lückenhaft sind. Sowohl für den Käufer als auch für den Verkäufer ist deshalb eine vorgängige sorgfältige Analyse der Steuerfolgen einer wirtschaftlichen Handänderung unabdingbar. Nur so kann auch die latente Steuerlast bestimmt werden, welche für die Bewertung der Immobilien und die Festlegung des Aktienpreises von entscheidender Bedeutung ist. ▬

### Anmerkungen

- 1 Der Verkauf von Minderheitsanteilen an einer Immobiliengesellschaft ist allerdings nicht eine wirtschaftliche Handänderung, sondern eine wirtschaftliche Teilveräusserung eines Grundstücks.
- 2 Vgl. Richner/Frei/Kaufmann, § 216 N 86–97; Langenegger, Art. 130 N 21–24; Klöti-Weber/Baur in: Klöti-Weber/Siegrist/Weber, § 96 N 27–33.
- 3 Richner/Frei/Kaufmann, § 220 N 5; Langenegger, Art. 137 N 10.
- 4 Vgl. dazu die Ausführungen zur Kaufpreisallokation in Ziffer 2.3.
- 5 Das Bundesgericht hat unseres Wissens zwar noch nicht entschieden, ob in einem solchen Fall der Kanton mit Gewinnen Verluste aus anderen Kantonen übernehmen müsste. Es hat aber dem Besteuerungsrecht des Liegenschaftskantons immer wieder den Vorrang gegeben vor dem Schlechterstellungsverbot und dem Gebot der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, so dass auch im vorliegenden Fall davon auszugehen ist, dass keine Verlustverrechnung vorgenommen würde (vgl. zur Problematik des sogenannten Ausscheidungsverlustes Höhn/Mäusli, § 28 N 27–27e).
- 6 Vgl. beispielsweise § 223 StG-ZH und Richner/Frei/Kaufmann, § 223 N 4.
- 7 Richner/Frei/Kaufmann, § 220 N 10; Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 21. Juli 1978, RB 1978 Nr. 69.
- 8 Vgl. Höhn/Mäusli, § 15 N 12–14.
- 9 Vgl. BGE 98 Ia 86 E. 4.
- 10 Die Aussage von Höhn/Waldburger, § 48 N 155, wonach die wirtschaftliche Handänderung im dualistischen System bei Anteilsveräusserungen durch juristische Personen unbekannt sei, ist deshalb zu relativieren.
- 11 Maute/Rütsche, S. 268–269.
- 12 Eine pragmatische Lösung bestünde etwa darin, dass zwar keine versteuerte stille Reserve gebildet wird, dass aber in den Steuererklärungen der Immobiliengesellschaften jeweils unter den Bemerkungen die steuerlich bereits abgerechneten Anlagekosten der Grundstücke aufgeführt werden.

13 Art. 81 und 82 Abs. 1 lit. a StG-SG und Art. 130 StG-SG e contrario.  
 14 § 76 Abs. 1 Ziff. 1 StG-TG und § 126 StG-TG e contrario.  
 15 § 58 und 59 Abs. 1 Ziff. 1 StG-ZG und § 189 Abs. 1, Ingress und lit. d StG-ZG e contrario.  
 16 § 95 Abs. 2 StG-AG; vgl. Klöti-Weber/Baur in Klöti-Weber/Siegrist/Weber, § 95 N 15; letztere Frage verneinend: Weber, in Klöti-Weber/Siegrist/Weber, § 96 N 27–33.  
 17 Vgl. dazu Maute/Rütsche, S. 268. Eine Besteuerung dieses Ertrages bei der Holdinggesellschaft als Ertrag aus Grundeigentum (vgl. Art. 28 Abs. 2 StHG) bedürfte einer wirtschaftlichen Auslegung des Begriffs «Grundeigentum». Zu Recht fordern Duss/von Ah/Rutishauser, in: Zweifel/Athanas, Art. 28 N 121a, in diesem Bereich eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage.  
 18 Höhn/Mäusli, § 3 N 18-19a.  
 19 Vgl. dazu BGE vom 9. Juli 1999, StE 1999 A 24.34, Erw. 4. In diesem Entscheid ging es um den Verkauf eines Minderheitsanteils an einer Immobiliengesellschaft, welcher mit dem Benutzungsrecht an Stockwerkeinheiten eines von der Immobiliengesellschaft gehaltenen Grundstücks verbunden war. Der Kanton der gelegenen Sache (Graubünden) stützte die Besteuerung auf eine kantonale Bestimmung, wonach juristische Personen, die im Kanton weder Sitz noch tatsächliche Verwaltung haben, steuerpflichtig sind, wenn sie an Grundstücken im Kanton Eigentum, Nutzniessung oder ähnliche Rechte haben. Diese Auffassung wurde vom Bundesgericht als nicht willkürlich betrachtet. Aus diesem

Entscheid lässt sich aber nicht ableiten, dass auch die Veräusserung eines Mehrheitsanteils an einer Immobiliengesellschaft, welcher nicht mit einem persönlichen Nutzungsrecht verbunden ist, durch auf Art. 21 Abs. 1 lit. c StHG basierende Bestimmungen erfasst wird.  
 20 Locher, Art. 51 N 34; Athanas/Widmer, in: Zweifel/Athanas, Art. 21 N 19; Bauer-Balmelli/Nyffenegger, in: Zweifel/Athanas, Art. 4 N 8; a. M., Agner/Jung/Steinmann, Art. 4 Ziffer 7.  
 21 § 95 Abs. 1 und 2 StG-AG; vgl. Klöti-Weber/Baur, in: Klöti-Weber/Siegrist/Weber, § 95 N 12 und 15.  
 22 Die Veräusserung einer Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft wird dem Gewinn aus der Veräusserung eines Grundstücks gleichgestellt (vgl. § 3 Ziff. 2 des Luzerner Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer).  
 23 Vgl. beispielsweise § 189 Abs 1 lit. c StG-ZG, Art. 130 Abs. 2 lit. c StG-SG, Art. 61 Abs 1 lit. c StG-VD, § 126 Abs. 1 Ziff. 4 StG-TG.  
 24 Vgl. beispielsweise § 189 Abs 1 lit. b StG-ZG, Art. 130 Abs. 2 lit. b StG-SG.  
 25 Höhn/Waldburger, in: Höhn, S. 324, Maute/Rütsche, S. 266–267. Die Besteuerung im Belegenheitsstaat ist insbesondere in den Doppelbesteuerungsabkommen mit Frankreich, Grossbritannien, Kanada, Australien und Norwegen vorgesehen.  
 26 Die Überlegungen von Langenegger, Art. 137 N 18, betreffen steuerlich nicht erfasste Minderheitsverkäufe und sind hier nicht anwendbar.

27 Entscheid der Steuer-Rekurskommission I Zürich vom 15. Juli 1999, StE 2000 B 23.47.2 Nr. 12.

**Literatur**

Peter Agner/Beat Jung/Gotthard Steinmann, Kommentar zum Gesetz über die direkte Bundessteuer, Zürich 1995.  
 Ernst Höhn (Hrsg.), Handbuch des Internationalen Steuerrechts der Schweiz, 2. Auflage, Bern/Stuttgart/Wien 1993.  
 Ernst Höhn/Peter Mäusli, Interkantonales Steuerrecht, 4. Auflage, Bern/Stuttgart/Wien 2000.  
 Ernst Höhn/Robert Waldburger, Steuerrecht, Band II, 9. Auflage, Bern/Stuttgart/Wien 2002.  
 Marianne Klöti-Weber/Dave Siegrist/Dieter Weber (Hrsg.), Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, Muri-Bern 2004.  
 Markus Langenegger, Handbuch zur bernischen Grundstückgewinnsteuer 2001, Muri-Bern 2001.  
 Peter Locher, Kommentar zum DBG, Therwil/Basel 2004.  
 Wolfgang Maute/Jakob Rütsche, Die Übertragung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, Der Schweizer Treuhänder 6/1989, S. 264–269.  
 Felix Richner/Walter Frei/Stefan Kaufmann, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, Zürich 1999.  
 Martin Zweifel/Peter Athanas (Hrsg.), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Band I/1, 2. Auflage, Basel/Genf/München 2002.

**RESUME**

**Achat et vente d'une société immobilière**

Le transfert des actions d'une société immobilière soulève de nombreuses questions, en particulier si la société est propriétaire d'immeubles dans différents cantons ou si les actionnaires de la société sont résidents dans des cantons différents de celui de la situation de l'immeuble ou à l'étranger. Après des notes introductives (chap. 1), les auteurs traitent d'abord de l'allocation du prix de vente (chap. 2). En cas de vente des actions d'une société immobilière, on connaît parfois uniquement le prix payé pour les actions. Il faut ainsi déterminer la valeur des dettes reprises (chap. 2.1), la valeur des actifs non immobiliers (chap. 2.2) et – lorsque la société détient plusieurs immeubles – la valeur à attribuer à chacun des immeubles détenus (chap. 2.3). Les auteurs discu-

tent ensuite la manière dont le gain réalisé lors de la vente d'une société immobilière par une personne morale est taxé dans les cantons qui appliquent le système moniste (chap. 3.1) et dans les cantons qui appliquent le système dualiste (chap. 3.2). Dans le système dualiste, on penserait que le gain est – de par la logique du système dualiste – frappé par l'impôt ordinaire sur le bénéficiaire. Tel n'est cependant pas toujours le cas: certains cantons prévoient en effet que l'impôt spécial frappant les gains immobiliers se substitue dans certaines situations à l'impôt ordinaire sur le bénéficiaire; d'autres ne disposent pas de base légale suffisante pour imposer le gain réalisé par une personne morale sans rattachement personnel (siège, administration effective) ou économique

(établissement stable, propriété [au sens du droit civil] d'un immeuble) dans le canton de situation de l'immeuble. Une question qui n'est pas réglée expressément dans beaucoup de cantons dualistes est celle de la taxation de gains réalisés par des sociétés de domicile ou par des sociétés holding lors de la vente d'actions d'une société immobilière. Le chapitre 4 de l'article traite des conséquences de la vente d'une société immobilière par un étranger selon la convention de double imposition applicable. Enfin, les principes de détermination des réserves latentes sont décrits (chap. 5). Les auteurs concluent par quelques réflexions sur la prise en compte des réserves latentes lors de la fixation du prix de vente (chap. 6).

US/PB