

Veräusserung Mehrheitsbeteiligung an Immobiliengesellschaft durch Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft

1. Allgemeines

Bei der Veräusserung einer Mehrheitsbeteiligung einer Immobiliengesellschaft durch eine Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft liegt eine wirtschaftliche Handänderung vor. Bezüglich der Voraussetzungen, wann von einer Mehrheitsbeteiligung auszugehen ist, sowie bezüglich Abgrenzung einer Immobiliengesellschaft zu einer Betriebsgesellschaft wird auf die detaillierten Ausführungen in StP 127 Nr. 1 verwiesen.

Gemäss § 170 StG hat der Steuerpflichtige jede steuerbegründende Veräusserung, die nicht durch Eintragung im Grundbuch erfolgt, innert 30 Tagen der Veranlagungsbehörde schriftlich zu melden (§ 170 StG).

2. Steuerfolgen

2.1. Bei der veräussernden Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft

Veräussert eine Kapitalgesellschaft oder eine Genossenschaft die Mehrheitsbeteiligung einer Immobiliengesellschaft, unterliegt der erzielte Kapitalgewinn bei den Staats- und Gemeindesteuern gemäss § 86a StG der ordentlichen Besteuerung, wobei eine Ermässigung nach § 86 StG (Beteiligungsabzug) ausgeschlossen ist. Dabei werden der Grundstücksgewinn am Ort der gelegenen Sache und ein allfälliger Kapitalgewinn auf den übrigen Aktiven am Sitz der Gesellschaft mit der ordentlichen Gewinnsteuer besteuert.

Gemäss § 87 Absatz 3 StG sind auch bei einer Holdinggesellschaft die Kapitalgewinne aus der Veräusserung einer Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft als Erträge aus Grundeigentum der ordentlichen Besteuerung unterworfen

Ist der Veräusserer eine gemäss § 75 Absatz 1 Ziffern 4 bis 8 StG von der Steuerpflicht befreite juristische Person, unterliegt der Veräusserungsgewinn, wie bei natürlichen Personen, der Grundstücksgewinnsteuer (vgl. StP 127 Nr. 1).

2.2. Handänderungssteuer

Bei einer wirtschaftlichen Handänderung unterliegt die Veräusserung gemäss § 137 StG der Handänderungssteuer. Die Handänderungssteuer ist vom Verkehrswert der Liegenschaft geschuldet, und nicht vom blossen Aktienverkaufspreis.

2.3. Direkte Bundessteuer

Die wirtschaftliche Handänderung stellt bei der direkten Bundessteuer keinen Realisationstatbestand dar und wird daher auch nicht besteuert.

2.4. Bei der veräusserten Immobiliengesellschaft

Bei der „veräusserten“ Immobiliengesellschaft wird der aufgrund der wirtschaftlichen Handänderung besteuerte Wertzuwachsgegninn kantonal als besteuerte stille Reserve nachgetragen.

3. Massgebende Anlagekosten

Beim Verkauf durch eine juristische Person sind immer die tatsächlichen Anlagekosten massgebend.

Das Wahlrecht gemäss § 133 Absatz 5 StG, wonach die Anlagekosten dem durch die Steuerschätzung festgelegten Wert des Grundstückes vor 20 Jahren entsprechen, sofern die massgebliche Handänderung mehr als 20 Jahre zurück liegt, kann bei einem Verkauf durch eine juristische Person nicht angewandt werden, da diese Bestimmung gemäss Gesetzestext nur für natürliche Personen gilt.