

## Steueraufschub bei Umstrukturierungen

### 1. Allgemeines

Bei Umstrukturierungen, insbesondere im Fall der Fusion, Spaltung oder Umwandlung nach § 21 StG wird die Grundstückgewinnsteuer auf Liegenschaften gemäss § 129 Abs. 1 Ziff. 3 StG aufgeschoben, soweit die Steuerpflicht in der Schweiz fortbesteht und die bisher für die Einkommenssteuer massgeblichen Werte übernommen werden.

### 2. Übertragung von Vermögenswerten auf Personenunternehmungen

Die Übertragung einer Liegenschaft auf eine andere Personenunternehmung, an der die übertragende Person beteiligt ist, erfolgt steuerneutral, wenn (kumulativ):

- die Steuerpflicht in der Schweiz fortbesteht und
- die bisher für die Einkommenssteuer massgeblichen Werte übernommen werden.

Bei einer solchen Übertragung der Liegenschaft erfolgt kein Unterbruch der Haltezeit im Sinne von § 136 StG.

Direkte Ausgleichszahlungen für stille Reserven auf den übertragenen Liegenschaften stellen steuerbaren Grundstückgewinn dar.

### 3. Übertragung Betrieb oder Teilbetrieb auf juristische Person

Werden bei der Übertragung von Betrieben und Teilbetrieben auf eine juristische Person oder bei einer Umwandlung in eine juristische Person Liegenschaften übertragen, wird gemäss § 129 Abs. 1 Ziff. 3 StG die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben, soweit (kumulativ):

- die Steuerpflicht in der Schweiz fortbesteht und
- die bisher für die Einkommenssteuer massgeblichen Werte übernommen werden.

Gemäss § 129 Abs. 3 StG werden die übertragenen stillen Reserven auf den Liegenschaften nachträglich besteuert, soweit während den der Umstrukturierung nachfolgenden fünf Jahren Beteiligungs- oder Mitgliedschaftsrechte zu einem über dem übertragenen steuerlichen Eigenkapital liegenden Preis veräussert werden.

### 4. Privatentnahme bei Umstrukturierungen

Im Rahmen einer Umstrukturierung kann es vorkommen, dass eine Liegenschaft aufgrund der Präponderanzmethode (vgl. StP 20 Nr. 8) neu dem Privatvermögen zugerechnet werden muss. Ein allfälliger Wertzuwachsgegninn unterliegt zwar grundsätzlich der Grundstückgewinnsteuerpflicht. Da aber keine Handänderung erfolgt, entstehen in Bezug auf die Grundstückgewinnsteuer keine Steuerfolgen.

Dabei ist zu beachten, dass wiedereingebrachte Abschreibungen sowohl bei den Staats- und Gemeindesteuern als auch bei der direkten Bundessteuer der Einkommenssteuerpflicht unterliegen. Bei der direkten Bundessteuer unterliegt zudem der Wertzuwachsgegninn der Einkommenssteuerpflicht.

---

### 5. Umwandlung in eine Personenunternehmung

Wird im Rahmen einer Umwandlung einer juristischen Person in eine Personenunternehmung eine Liegenschaft übertragen, unterliegt ein allfälliger Wertzuwachsge-  
winn nicht der Grundstückgewinnsteuer. Der Gewinnsteuerwert der Liegenschaft gilt  
als Anlagekosten (vgl. StP 133 Nr. 1). Bei einer solchen Umwandlung erfolgt kein  
Unterbruch der Haltezeit der Liegenschaft im Sinne von § 136 StG.