



Verkauf von Immobilienaktiengesellschaften

**Herbstanlass der
Schweizerischen Maklerkammer SMK
vom 8. November 2007**

VOSER RECHTSANWÄLTE

**Dr. Philip Funk
Rechtsanwalt, Notar, dipl. Steuerexperte
Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden**

Fallbeispiel 1: Verkauf einer Immobiliengesellschaft

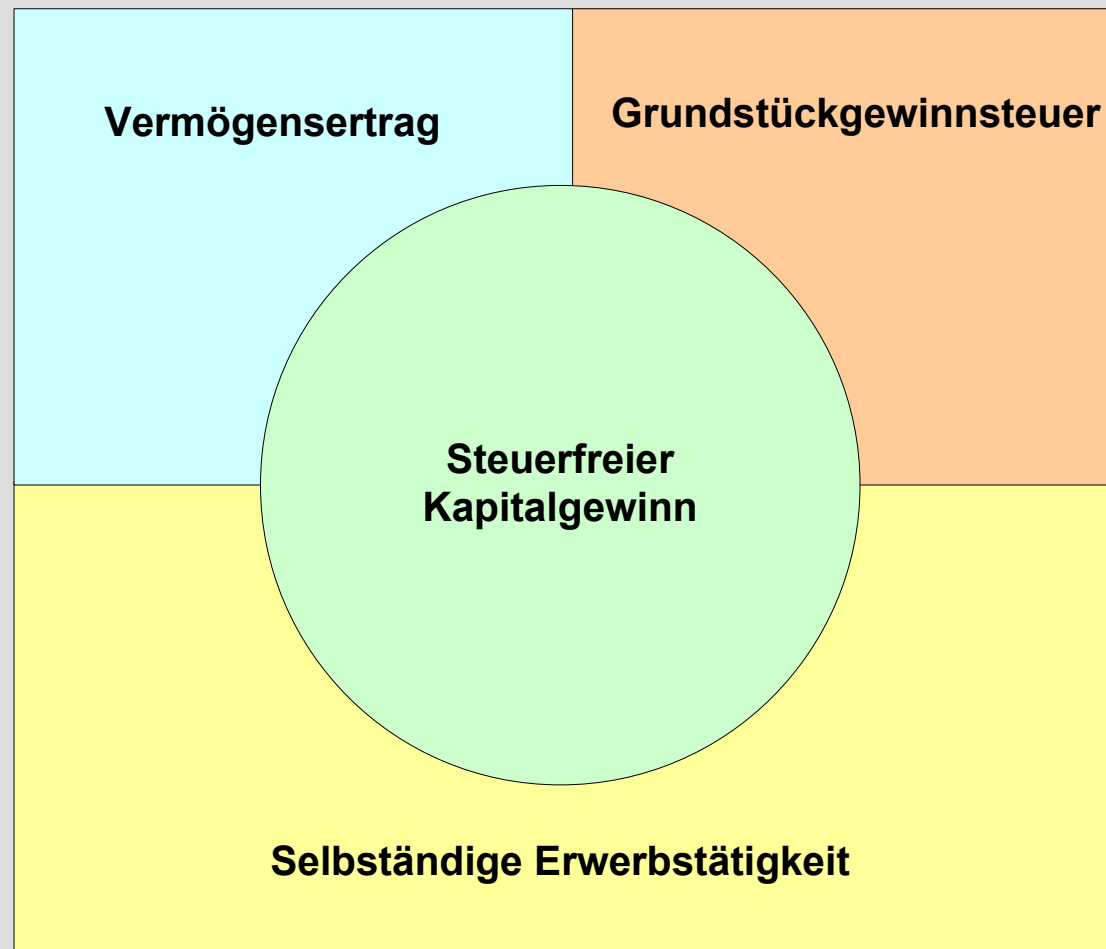
Aregger veräussert am 18. Dezember 2003 sein Aktienkapital von 100 Aktien (100%) an der Immobiliengesellschaft Aregger Bau AG zum Preis von CHF 2'500'000. Die Gesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstückes, welches am 1. Oktober 1994 erworben wurde. Die Gesellschaft wurde durch Aregger gegründet.

Fallbeispiel 1: Verkauf einer Immobiliengesellschaft

Die Bilanz der AG per 31. Dezember 2002 zeigt folgendes Bild:

Bank-Kontokorrent	CHF 10'000	
Grundstück	CHF 450'000	
Kreditoren		CHF 10'000
Hypotheken		CHF 50'000
Aktienkapital		CHF 100'000
Gewinnvortrag		CHF 300'000
	<hr/>	<hr/>
	CHF 460'000	CHF 460'000

Mögliche Steuerfolgen

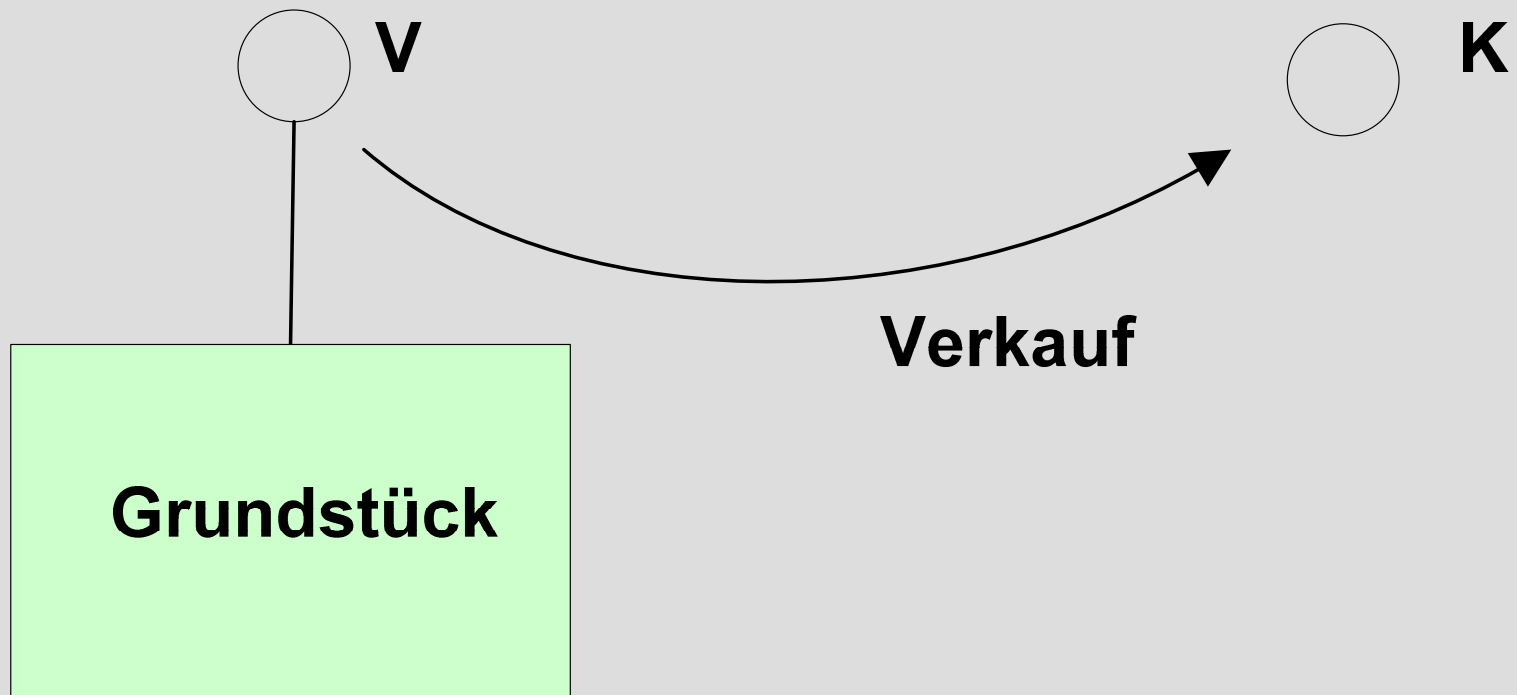


Steuerfreier Kapitalgewinn

Art. 12 Abs. 2 StHG, Art. 16 Abs.1 DBG

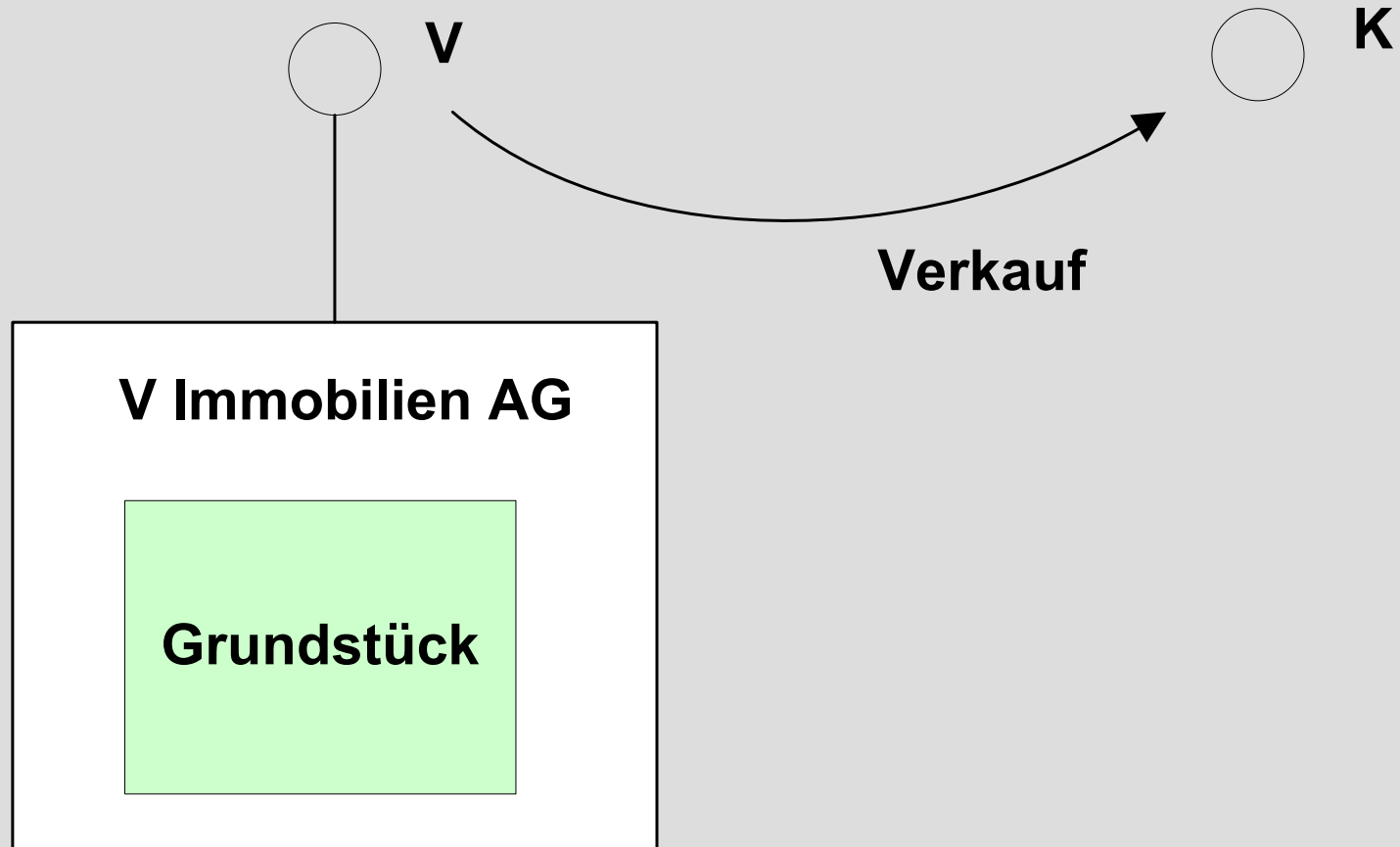
Kapitalgewinne aus der Veräusserung von beweglichem Privatvermögen sind im Bund und in allen Kantonen steuerfrei

Zivilrechtliche Handänderung



Verkauf eines Grundstücks

Wirtschaftliche Handänderung I



Verkauf von Aktien

Wirtschaftliche Handänderung II

Verkauf von beweglichem Vermögen

oder

Verkauf von unbeweglichem Vermögen

Wirtschaftliche Handänderung III

Art. 12 Abs. 2 lit. a StHG

Die Steuerpflicht wird durch jede Veräußerung eines Grundstückes begründet. Den Veräußerungen sind gleichgestellt:

- a. die Rechtsgeschäfte, die in bezug auf die Verfügungsgewalt über ein Grundstück wirtschaftlich wie eine Veräußerung wirken.

Verkauf der Aktienmehrheit

Immobilien-gesellschaft

Grundstück-gewinnsteuer

operative Gesellschaft

steuerfreier Kapitalgewinn

Was ist eine Immobiliengesellschaft?

- **Aktivität des Unternehmens**
- **Zweck des Unternehmens**
- **Umsatz**
- **Gewinnstruktur**
- **Zusammensetzung der Bilanz**

Fallbeispiel 1: Verkauf einer Immobiliengesellschaft

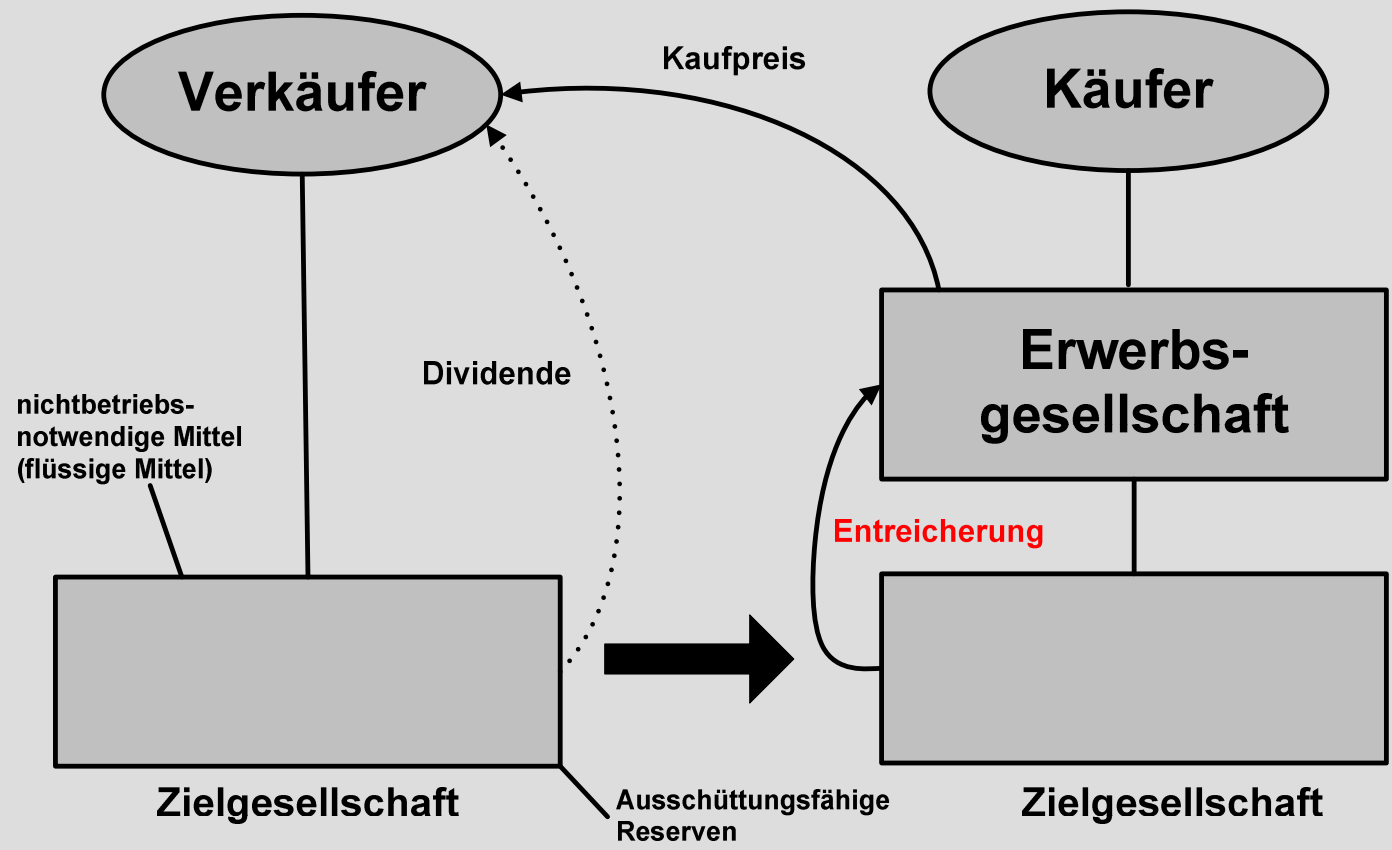
Die Bilanz der AG per 31. Dezember 2002 zeigt folgendes Bild:

Bank-Kontokorrent	CHF 10'000	
Grundstück	CHF 450'000	
Kreditoren		CHF 10'000
Hypotheken		CHF 50'000
Aktienkapital		CHF 100'000
Gewinnvortrag		CHF 300'000
	<hr/>	<hr/>
	CHF 460'000	CHF 460'000

Fallbeispiel 1: Verkauf einer Immobiliengesellschaft

Verkaufserlös	CHF 2'500'000
./. Eigene Mittel der Gesellschaft (AK + Gewinnvortrag)	<u>CHF 400'000</u>
Realisierter Gewinn	<u>CHF 2'100'000</u>
Besitzesdauer 9 – 10 Jahre;	
Steuerbetrag AG 22%	CHF 462'000
Steuerbetrag ZH 32,7%	<u>CHF 688'400</u>

Indirekte Teilliquidation



„Verkauf des vollen Portemonnaies“

Übersicht: indirekte Teilliquidation

- **Übertragung von Beteiligungsrechten aus dem Privatvermögen des Verkäufers in das Geschäftsvermögen der Erwerberin**
- **Entreicherung der Zielgesellschaft zwecks Kaufpreisfinanzierung**
- **Zusammenwirken von Käufer und Verkäufer**

Das neue Bundesgesetz: Art. 20a Abs. 1 lit. a DBG

Indirekte Teilliquidation:

- Verkauf einer Beteiligung**
- Mindestquote von 20 Prozent**
- Veräußerung aus dem Privatvermögen**
- Erwerb in das Geschäftsvermögen**
- Ausschüttung**

Das neue Bundesgesetz – indirekte Teilliquidation

Ausschüttung

- **nicht betriebsnotwendige Substanz**
- **im Zeitpunkt des Verkaufs bereits vorhandene Substanz**
- **im Zeitpunkt des Verkaufs handelsrechtlich ausschüttungsfähig**
- **Frist von 5 Jahren**

Beispiel: Mechanismus

- **A hält 100% an der A Immobilien AG (Privatvermögen)**
- **2007: Verkauf an die X AG (Dritte)**
- **Kaufpreis CHF 1'500'000**
- **2008: Substanzdividende von CHF 300'000**

Bilanz der A Immobilien AG

Bilanz A Immobilien AG (Beträge in CHF 1'000)

Aktiven		Passiven	
Nichtbetriebsnotwige Aktiven	200	Fremdkapital	140
Betriebsnotwendige Aktiven	800	Aktienkapital	300
		Gesetzliche Reserven	60
		Offene Reserven	500
Total Aktiven	1'000	Total Passiven	1'000

Überprüfung der Tatbestandselemente nach Art. 20a Abs. 1 Bst. A DBG

- ✓ Verkauf
- ✓ Qualifizierende Beteiligung
- ✓ Systemwechsel
- ✓ Ausschüttungsfrist
- ✓ Ausschüttung
- ✓ Handelsrechtlich ausschüttungsfähige,
nichtbetriebsnotwendige Substanz
- ✓ Mitwirkung des Verkäufers (passive
Mitwirkung)

Berechnung des steuerbaren Einkommens aus dem Verkauf der Beteiligung

- Verkaufspreis:	1'500'000
- Ausschüttbare Reserven [500'000 – (300'000/2) + 60'000]	410'000
- Ausschüttung (Substanzdividende)	300'000
- Nichtbetriebsnotwendige Aktiven	200'000
→ Steuerbares Einkommen:	200'000

Gewerbsmässiger Liegenschaftenhandel I

Christen ist gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler.

Er verkauft am 12. September 2007 die Christen Immobilien AG für CHF 3'000'000 an Karli. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt CHF 500'000.

Gewerbsmässiger Liegenschaftenhandel II

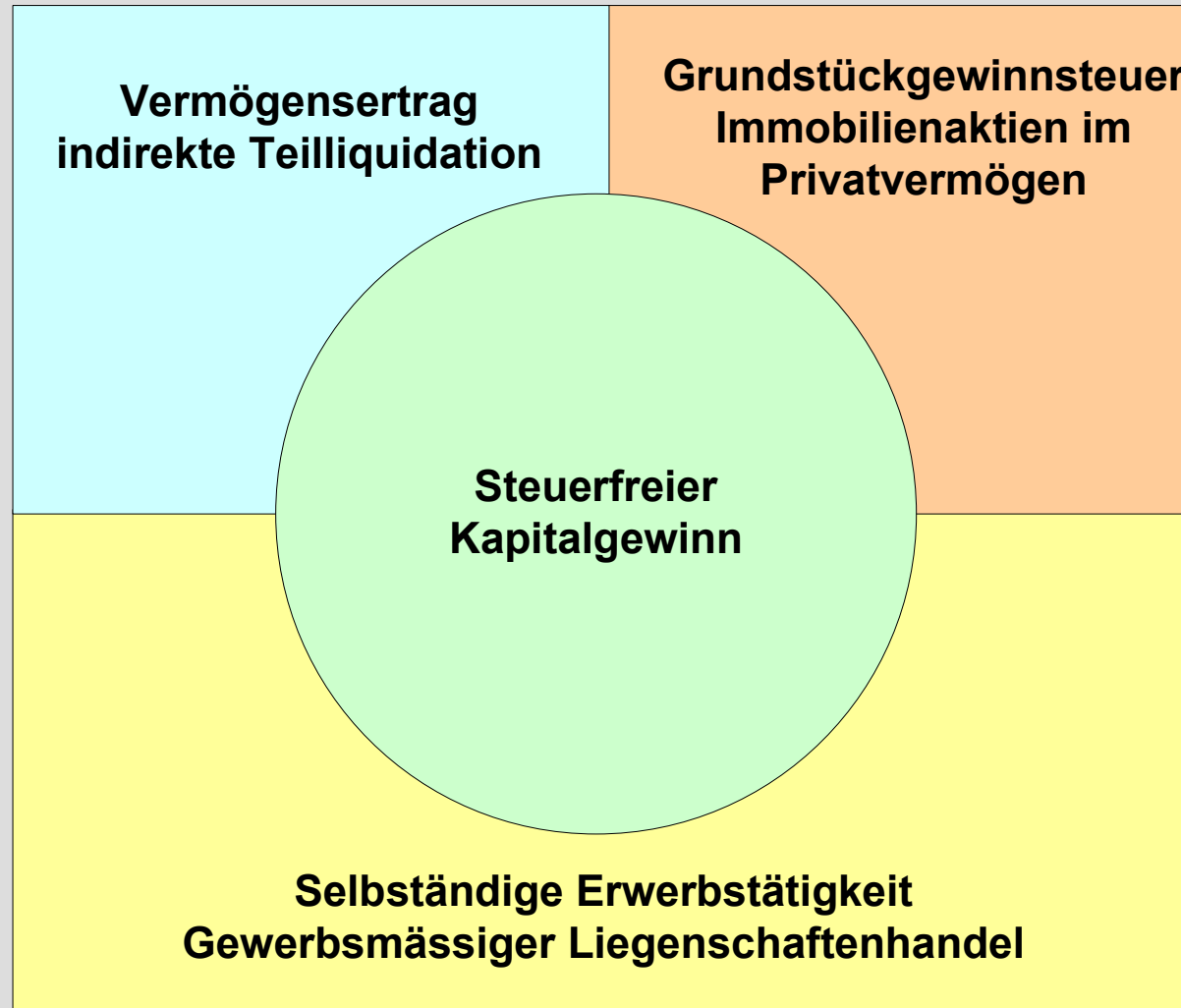
Aktien des Privatvermögens

→ **Grundstückgewinnsteuer**

Aktien des Geschäftsvermögens

→ **Einkommenssteuer**

Mögliche Steuerfolgen



Hinweise zur Vertragsgestaltung: Übersicht

- **Kaufobjekt: Aktien („share deal“)**
- **keine öffentliche Beurkundung**
- **keine gesetzliche Gewährleistung**
- **Signing / Closing**

Hinweise zur Vertragsgestaltung: Pflichten des Verkäufers

- Übergabe Aktien**
- Gewährleistung für Gesellschaft**
- ev. Sicherstellung der Gewährleistung (Kaufpreisrückbehalt)**
- ev. Sicherstellung Grundsteuergewinnsteuer**

Hinweise zur Vertragsgestaltung: Pflichten des Käufers

- Kaufpreiszahlung**
- Sicherstellung Kaufpreis**
- Teilliquidationsklausel**
- ev. Sicherstellung Teilliquidation**



Verkauf von Immobilienaktiengesellschaften

Fragen?

VOSER RECHTSANWÄLTE

Dr. Philip Funk
Rechtsanwalt, Notar, dipl. Steuerexperte
Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden