

Latente Steuern – Asset- oder Share-Deal

ImmoFirm AG
Lättichstrasse 1A
CH-6340 Baar

T 041 500 75 86
F 041 500 75 89
info@immofirm.ch

Vor allem bei Geschäftsliegenschaften ist das Objekt oft in eine Gesellschaft eingegliedert. Im Verkaufsfall steigt dadurch die Komplexität der Transaktion. Steuerliche Fragen stehen dabei im Fokus. Die möglichen steuerlichen Auswirkungen einer Transaktion sind nicht zu vernachlässigen und bedürfen einer sorgfältigen Analyse, denn nicht zuletzt können sie die Höhe des Verkaufspreises wesentlich beeinflussen.

UNTERSCHIEDUNG VON SHARE- UND ASSET-DEAL

Wird eine Liegenschaft aus einer Gesellschaft an einen Dritten veräussert, spricht man von einem Asset-Deal, da nur das Aktivum „Immobilie“ verkauft wird. Findet dieser Vorgang statt, lasten die latenten Steuern auf der Differenz des gewinnsteuerlichen Buchwertes und dem Verkehrswert der Liegenschaft. Die über die Jahre sogenannten wiedereingebrachten Abschreibungen würden als Verkaufserlös aufgerechnet und eine sofortige Steuer wäre fällig. Diese Belastung kann sehr hoch sein und ist für den Verkäufer der Geschäftsliegenschaft nachteilig, da er nebst der Steuerzahlung auch die Hypothekarschulden tilgen muss, sofern der Käufer diese nicht übernimmt.

Werden hingegen die Aktien der Gesellschaft verkauft und somit die Liegenschaft im Sinne eines Share-Deals übertragen, entstehen keine direkten Steuern, denn diese bleiben latent in der Gesellschaft bestehen. Zu beurteilen bleibt jedoch die mögliche Besteuerung des Grundstückgewinns, da eine wirtschaftliche Handänderung vorliegt. Durch den Verkauf der Aktien werden die Hypothekarschulden ebenfalls übertragen, da sämtliche Aktiven und Passiven der Gesellschaft auf den Käufer übergehen.

VORGEHEN IM VERKAUFSFALL

Im Verkaufsfall erscheint die Veräusserung der Gesellschaftsanteile offensichtlich, damit keine steuerlichen Nachteile für den Verkäufer entstehen. In der Praxis ist dieses Vorgehen nur unter Berücksichtigung der Interessen und Vorstellungen eines passenden Käufers realisierbar. Besteht ein Interesse an der Übernahme der Gesellschaft, stellt sich der Käufer die Frage, zu welchem Preis die latenten Steuern übernommen werden. Diese Verhandlungen können zeitaufwändig und kostspielig sein. Aus diesem Grund sollte der Verkäufer bereits vor Verkaufsstart nach Rücksprache mit seinem Treuhänder oder Steuerexperten die mögliche Betragshöhe der steuerlichen Konsequenzen eines Asset- oder Share-Deals kennen. Dadurch kann in den laufenden Verhandlungen mit der Käuferschaft abgewogen werden, ob ein vorliegendes Angebot weiterverfolgt werden soll oder nicht.

Planbar ist die perfekte Transaktion nicht. Hierfür werden die Rückmeldungen des Marktes benötigt, um auf die für die Parteien beste Transaktionslösung hinzuarbeiten. Aufgrund der hohen Komplexität ist es empfehlenswert, erfahrene Experten beizuziehen, welche den Überblick bewahren und mit dem nötigen Know-how die Verhandlungen auch steuerlich für beide Parteien zufriedenstellend vorantreiben. Nur wer über fundierte Marktkenntnisse des Immobilienmarkts gepaart mit der Transaktionserfahrung aus Firmenverkäufen verfügt, kann im Transaktionsgeschäft kompetent beraten und einen erfolgreichen Abschluss herbeiführen.