

Unterscheidung der Handänderungen

ImmoFirm AG
Lättichstrasse 1A
CH-6340 Baar

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

Der Verkauf einer Geschäftsliegenschaft erwirkt automatisch eine Handänderung. Dies ist der Übergang eines Eigentums oder der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt an einem Grundstück. Folglich wird zwischen zwei Arten der Handänderung unterschieden, welche auch für die Grundstückgewinnbesteuerung von entscheidender Bedeutung sind.

ZIVILRECHTLICHE HANDÄNDERUNG

In der Praxis findet diese Art der Handänderung am häufigsten statt. Dabei entsteht die Handänderung beispielsweise durch den Verkauf eines entsprechenden Grundstücks, wobei demnach das Eigentum der Verkäuferpartei auf die Käuferpartei übertragen wird. Die Eigentumsübertragung findet aufgrund eines gültigen Rechtsgrundes, dem Kaufvertrag, statt und wird anschliessend im Grundbuch eingetragen. Die Eigentumsübertragung bedarf der öffentlichen Beurkundung durch einen Notar bzw. das zuständige amtliche Notariat.

WIRTSCHAFTLICHE HANDÄNDERUNG

Diese Form der Handänderung setzt eine dauernde Übertragung wesentlicher Herrschaftsrechte an einem Grundstück voraus, ohne dass eine zivilrechtliche Handänderung stattfindet. Das klassische Beispiel ist die Veräusserung sämtlicher Aktien einer Immobilien-AG. In diesem Fall bleibt die Gesellschaft zwar Eigentümerin des Grundstücks, die Verfügungsgewalt über das Grundstück ändert jedoch, da nun ein neuer Firmeneigentümer die Gesellschaft übernimmt. Die Liegenschaft wird mittels Aktienkaufvertrag, einem sogenannten Share-Deal, übertragen. Dieser Vorgang untersteht in der Regel nicht der öffentlichen Beurkundung und kann durch die Parteien selbst abgeschlossen werden. Es empfiehlt sich jedoch professionelle Unterstützung beizuziehen, damit der Vertrag alle relevanten Faktoren berücksichtigt und rechtlich korrekt abgebildet wird.

AUSWIRKUNGEN DER HANDÄNDERUNG

Die entsprechenden Formen der Handänderung haben Einfluss auf die Besteuerung von Grundstücksgewinnen. Der Verkauf einer Liegenschaft löst grundsätzlich eine Grundstücksgewinnsteuer aus, sofern aus der Veräusserung ein Gewinn resultiert. Bei einer zivilrechtlichen Handänderung ist durch die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück der Tatbestand der Grundstücksgewinnsteuer gegeben. Der Gewinn ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kaufpreis (Anlagewert) plus wertvermehrende Investitionen und dem Verkaufserlös. Aufgrund der kantonalen Unterschiede wird die Besteuerung des Gewinns aus Veräusserung der Immobilie entweder durch eine Sondersteuer, meist Grundstücksgewinnsteuer genannt, oder durch eine ordentliche Gewinnsteuer erhoben.

ImmoFirm AG
Lättichstrasse 1A
CH-6340 Baar

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

Bei der wirtschaftlichen Handänderung sind im Gegensatz zur zivilrechtlichen noch weitere Transaktionsmerkmale zu berücksichtigen, damit eine Beurteilung der möglicherweise anfallenden Grundstückgewinnsteuer vorgenommen werden kann. Wird eine Gesellschaft verkauft, stellt sich die Frage, ob sie sich als Immobiliengesellschaft qualifiziert. Sie charakterisiert sich dann als Immobiliengesellschaft, wenn ihr Zweck ausschliesslich oder zur Hauptsache dem Erwerb, der Verwaltung, dem Verkauf und der Überbauung von Grundstücken dient. Entscheidend ist die Bezeichnung der Firma oder aber der Hauptzweck gemäss Statuten. Des Weiteren sind die tatsächlichen Verhältnisse aufgrund der Geschäftstätigkeit bzw. der Geschäftsabschlüsse entscheidend, ob eine Immobiliengesellschaft vorliegt oder nicht. Sind diese Merkmale gegeben, ist eine Grundstückgewinnsteuer bei wirtschaftlicher Handänderung geschuldet. Wird jedoch beispielsweise eine Metallbau-AG mit betriebseigener Fabrikationshalle verkauft, so untersteht dieses Gebäude nicht der Grundstückgewinnsteuer. Die Immobilie bildet die sachliche Grundlage für den Geschäftsbetrieb.