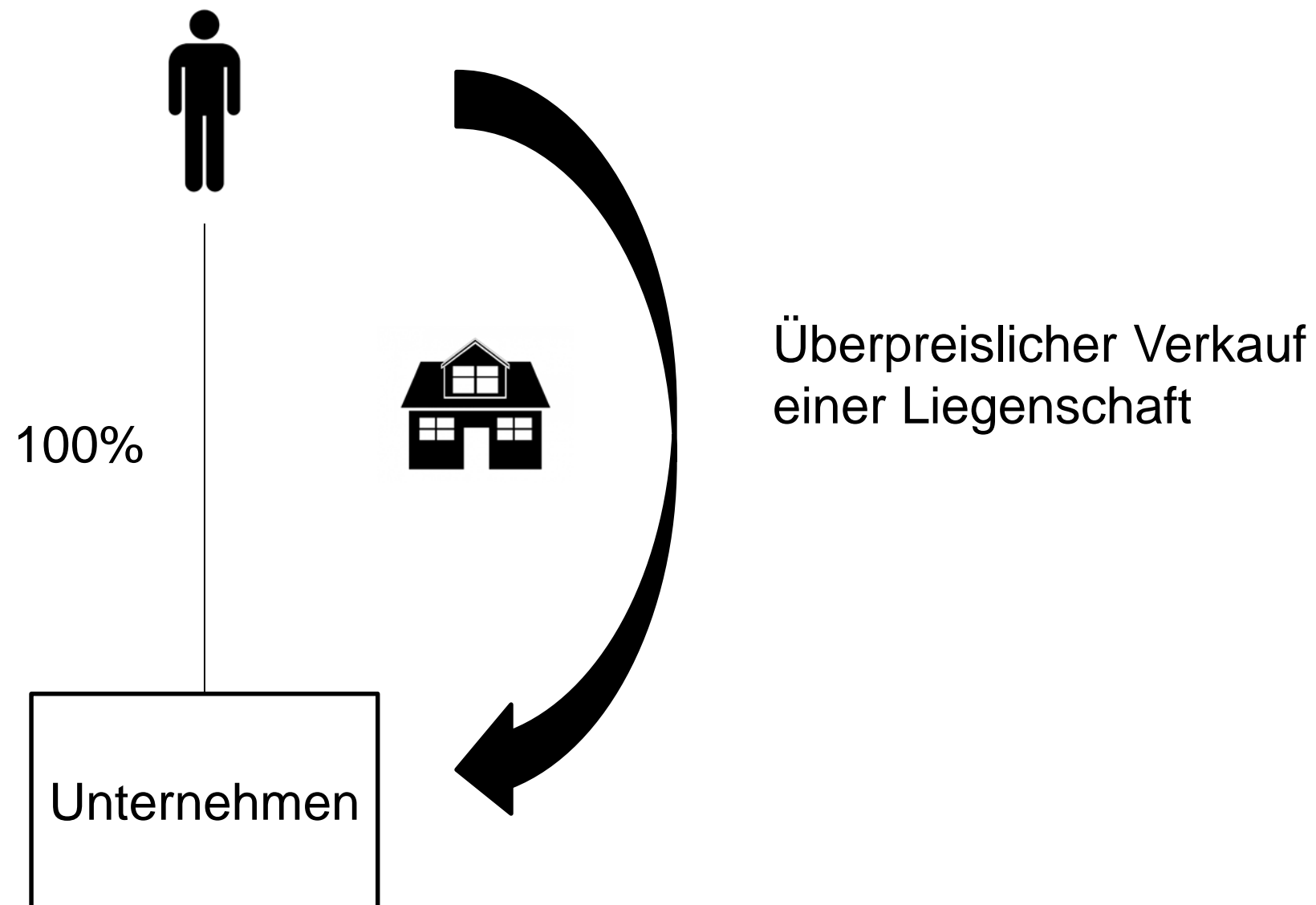




# Steuerfolgen von nicht marktkonformen Liegenschaftstransaktionen im Verhältnis Unternehmen zu ihren Anteilshaber und umgekehrt

Stefan Gebert,  
Hauptabteilungsleiter  
Juristische Personen

# Überpreislicher Verkauf einer Liegenschaft vom Anteilsinhaber an sein Unternehmen (1)



# Überpreislicher Verkauf einer Liegenschaft vom Anteilsinhaber an sein Unternehmen (2)

## Gewinnsteuer

- Die Differenz zwischen dem Übernahmepreis und dem tieferen Marktwert entspricht einem Nonvaleur (= Reduktion steuerbares Eigenkapital). Im Umfang des Nonvaleurs wird dem Anteilshaber eine geldwerte Leistung erbracht.
- Spätere Abschreibungen auf dem Nonvaleur sind nicht geschäftsmässig begründet.

## Einkommenssteuer

- Im Umfang des Nonvaleurs wird dem Anteilshaber im Verkaufszeitpunkt eine verdeckte Gewinnausschüttung (geldwerte Leistung) zugerechnet.



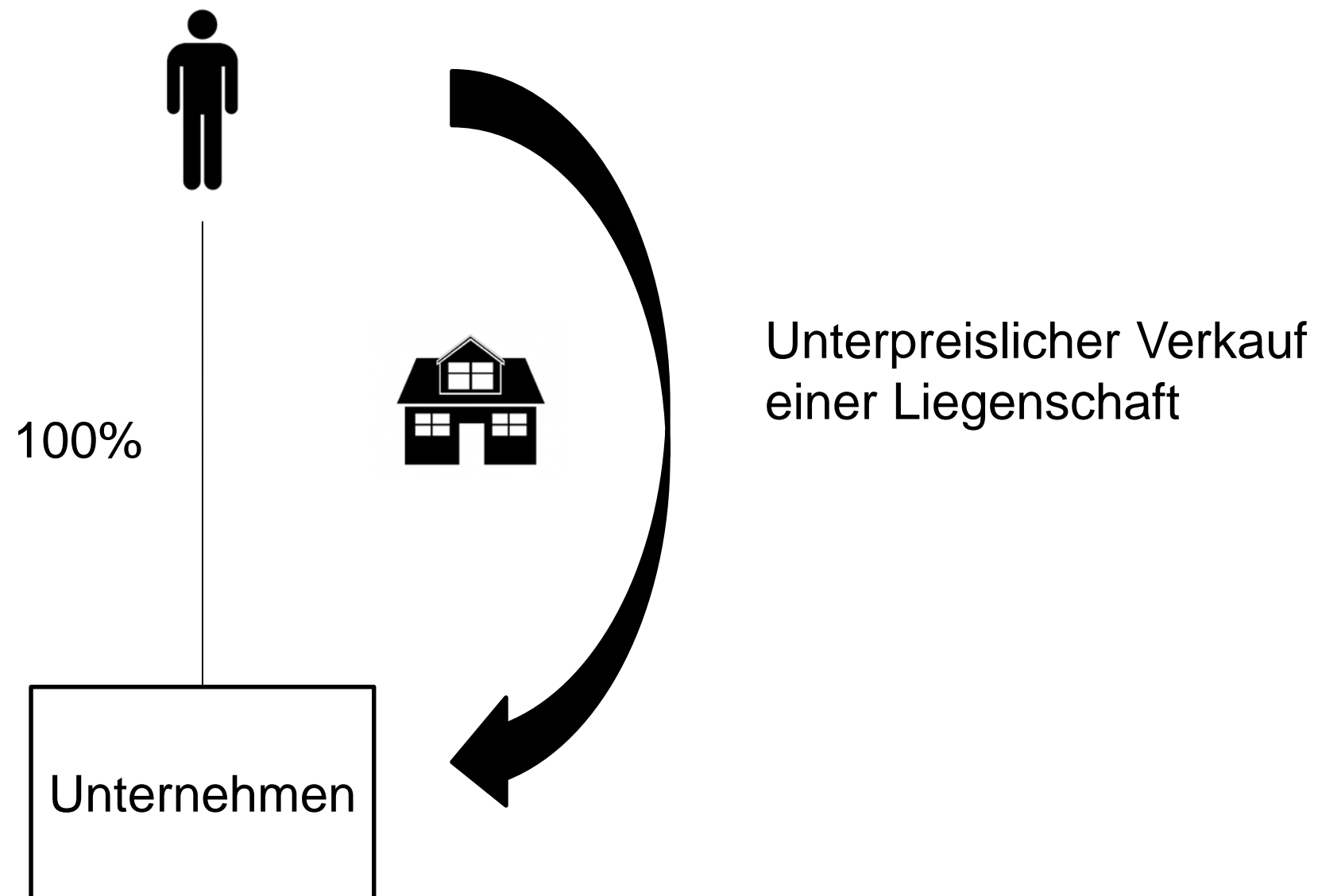
# Überpreislicher Verkauf einer Liegenschaft vom Anteilsinhaber an sein Unternehmen (3)

## Grundstückgewinnsteuer

- Gemäss Art. 135 Abs. 1 StG gilt der Verkaufspreis mit allen weiteren Leistungen des Erwerbers als massgebender Erlös.
- In der Regel wird auf den öffentlich beurkundeten Kaufpreis abgestellt. Davon kann aber abgewichen werden, wenn es der Preisvereinbarung an einer rechtsgeschäftlichen Bedeutung fehlt, insbesondere bei verdeckten Gewinnausschüttungen oder Einlagen von Grundstücken in eine Kapitalgesellschaft (BGE 2C\_1081/2015 vom 12.12.2016).
- Bei einer rechtskräftigen Grundstückgewinnsteuerveranlagung wird der massgebende Veräusserungserlös um die Differenz zwischen dem Übernahmepreis und dem tieferen Marktwert mittels Revisionsverfahren reduziert.



# Untereislicher Verkauf einer Liegenschaft vom Anteilshaber an sein Unternehmen (1)



# Unterpreislicher Verkauf einer Liegenschaft vom Anteilsinhaber an sein Unternehmen (2)

## Grundstückgewinnsteuer

- Verkauft ein Anteilsinhaber an eine von ihm beherrschten Gesellschaft ein Grundstück unter dem Marktwert, so ist vom höheren Marktwert als Veräusserungserlös auszugehen (StB 135 Nr. 1 Ziff. 2; BGer 2C\_1081/2015).

## Gewinnsteuer

- Die verdeckte Kapitaleinlage in Form der Übertragung von stillen Reserven in das Vermögen der empfangenden Gesellschaft ist aufgrund von Art. 60 lit. a DBG und Art. 83 Abs. 1 lit. a StG auf Ebene der empfangenden Gesellschaft gewinnsteuerfrei.



# Unterpreislicher Verkauf einer Liegenschaft vom Anteilshaber an sein Unternehmen (3)

## Gewinnsteuer

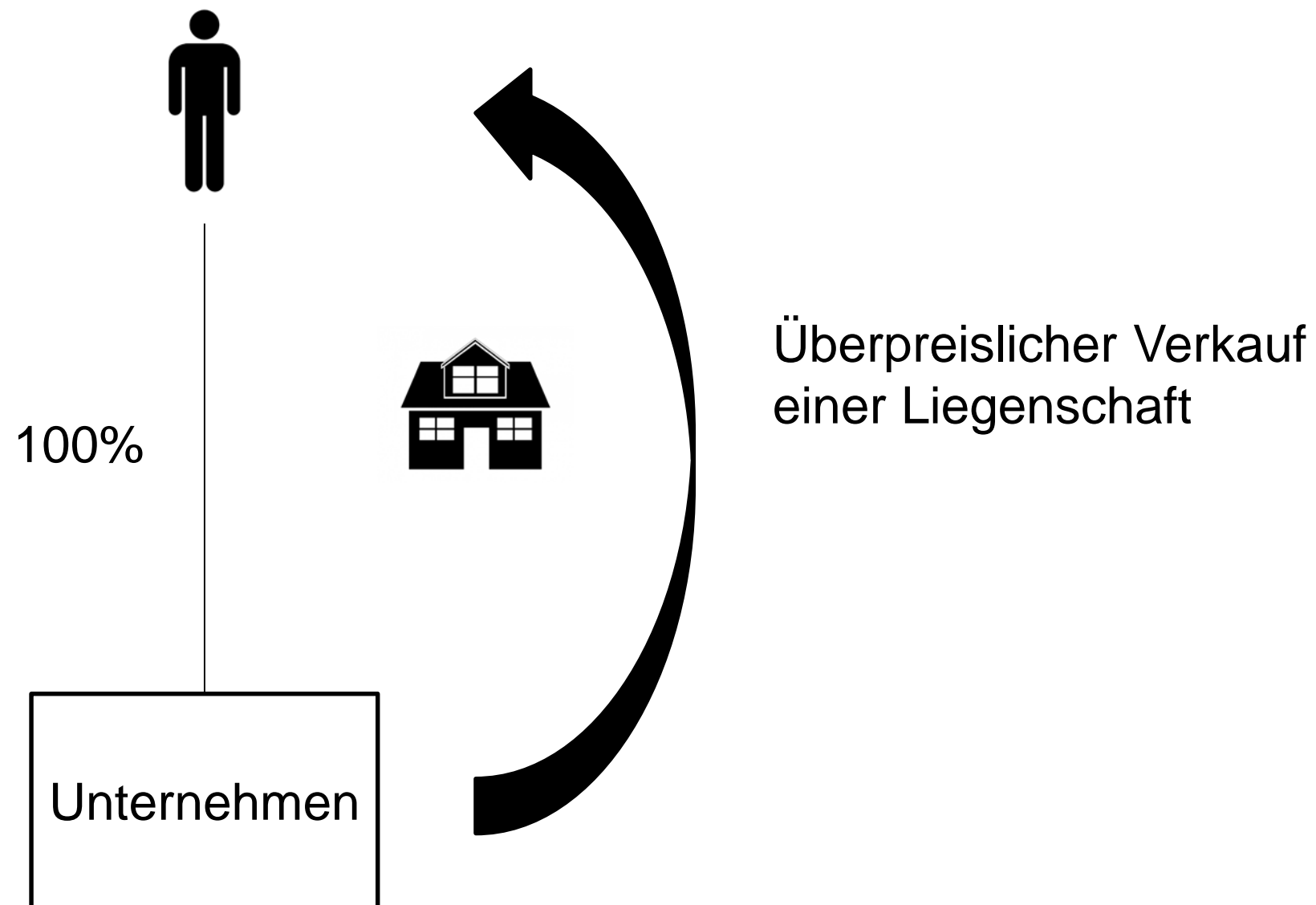
- Die Differenz zwischen Übernahmepreis und dem Marktwert kann im Geschäftsjahr, in welchem die verdeckte Kapitaleinlage geleistet wurde, in der Jahresrechnung offengelegt werden.
- Alternativ kann die verdeckte Kapitaleinlage als versteuerte stille Reserven in der Steuerbilanz (nur auf Stufe Kantonssteuer) offengelegt werden, was den Gewinnsteuerwert des eingebrachten Grundstücks entsprechend erhöht.
- Bedingung: es muss zwingend eine Abrechnung mit der GGSt stattgefunden haben.

## Einkommenssteuer

- Es ergeben sich keine steuerlichen Auswirkungen.



# Überpreislicher Verkauf einer Liegenschaft vom Unternehmen an ihren Anteilhaber (1)





# Überpreislicher Verkauf einer Liegenschaft vom Unternehmen an ihren Anteilsinhaber (2)

## Gewinnsteuer

- In diesen Fällen kann der steuerbare Gewinn im Umfang des übersetzten Preises reduziert werden. Die betroffene Gesellschaft kann bei Vorliegen eines steuerbaren Verlustes keine Einsprache erheben, weil diese in der Regel nicht beschwert ist (Rechtsschutzinteresse).

## Einkommenssteuer

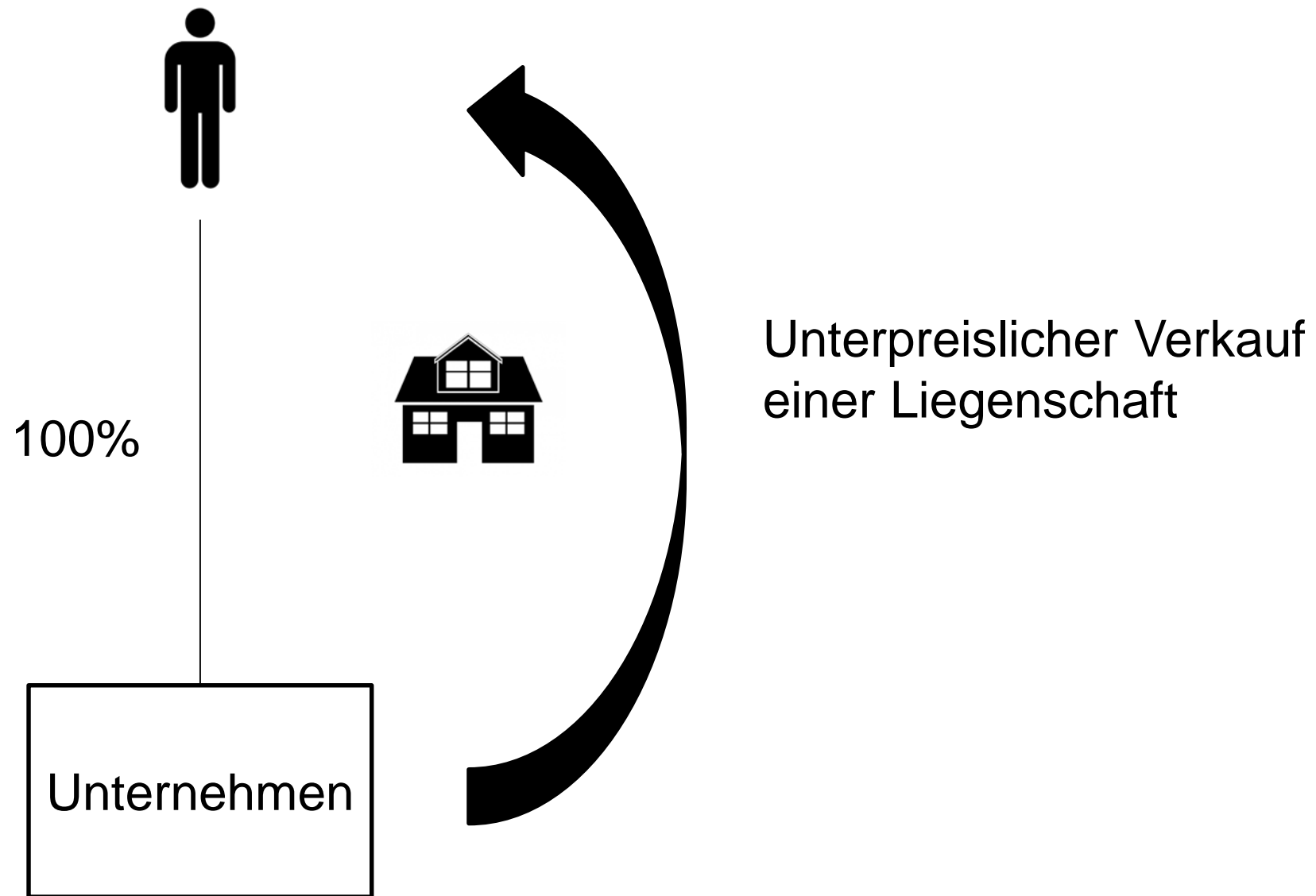
- Es ergeben sich keine steuerlichen Auswirkungen

## Grundstückgewinnsteuer

- Es wird von den Steuerbehörden geprüft, ob die Anlagekosten für das entsprechend Objekt reduziert werden.



# Untereislicher Verkauf einer Liegenschaft vom Unternehmen an ihren Anteilshaber (1)



# Unterpreislicher Verkauf einer Liegenschaft vom Unternehmen an ihren Anteilsinhaber (2)

## Gewinnsteuer

- Die Differenz zwischen dem Übernahmepreis und dem Marktwert wird dem steuerbaren Gewinn der Gesellschaft aufgerechnet (geldwerte Leistung).

## Einkommenssteuer

- Die Differenz zwischen dem Übernahmepreis und dem Marktwert wird als verdeckte Gewinnausschüttung zur Besteuerung gebracht (geldwerte Leistung).

## Grundstückgewinnsteuer

- Die verdeckte Gewinnausschüttung erhöht die Anlagekosten.



# Bemerkungen

- Bei Liegenschaftstransaktionen zwischen Anteilsinhaber und Unternehmen oder umgekehrt wird empfohlen, den Marktpreis mit den Steuerbehörden abzusprechen.
- Der amtliche Verkehrswert muss nicht zwingend mit dem Marktwert übereinstimmen.
- Der amtliche Verkehrswert einer aktuellen Schätzung bildet lediglich ein Indiz für einen Marktpreis.
- Bei der Beurteilung von Marktpreisen, werden auch Liegenschaftsverkäufe an Dritte gewürdigt (z.B. Verkauf von vergleichbaren Stockwerkeinheiten).

