

Stand Februar 2017

Steuerfreiheit privater Kapitalgewinne versus wirtschaftliche Handänderung an Grundeigentum

1 Allgemeines

Unter wirtschaftlicher Handänderung versteht man die Übertragung wesentlicher Herrschaftsrechte an einem Grundstück, ohne dass dabei auch eine zivilrechtliche Übertragung (d.h. eine öffentliche Beurkundung der Handänderung) stattfindet. Die wichtigste wirtschaftliche Handänderung ist die **Veräusserung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften oder -genossenschaften**. Diese unterliegt beim Verkauf der Beteiligungsrechte der Grundstücksgewinn- und (sofern gesetzlich vorgesehen) der Handänderungssteuer.

In den meisten Kantonen erfüllt nur die Veräusserung einer **Mehrheitsbeteiligung** (mehr als 50 %) an einer Immobiliengesellschaft die Voraussetzungen einer wirtschaftlichen Handänderung.

Hinweis

Eine Veräusserung von **Minderheitsbeteiligungen** unterliegt dagegen in der Regel nicht der Grundstücksgewinnsteuerepflicht, es sei denn, die Minderheits-Anteilsinhaber verschaffen in bewusstem Zusammenwirken dem Käufer praktisch die Eigentümerstellung an den Grundstücken (wenn dieser durch diesen Vorgang oder durch den gestaffelten Verkauf mehrerer Minderheitstranchen durch einen Mehrheitsaktionär in den Besitz der Mehrheit der Anteile gelangt). Ein zeitlich oder personell gestaffelter Verkauf kann im Einzelfall dazu führen, dass keine wirtschaftliche Handänderung resultiert.

2 Begriff der Immobiliengesellschaft

Der Begriff Immobiliengesellschaft lässt sich nicht allgemein gültig definieren. Meistens handelt es sich um eine AG oder GmbH, deren Zweck und tatsächliche Tätigkeit ausschliesslich oder wenigstens überwiegend in der Überbauung, dem Erwerb, der Verwaltung und Nutzung oder der Veräusserung von Liegenschaften besteht.

Begriff

Drei kumulative Tatbestandselemente können in der Praxis zur Qualifikation als Immobiliengesellschaft führen:

Wenn Sie Interesse am vollständigen Merkblatt haben, wenden Sie sich bitte an unsere Steuerspezialisten (s. Kontakte).

Kontakte

Philipp Beck
Treuhänder mit eidg. Fachausweis
Tel. 031 950 09 32
philipp.beck@t-r.ch

Mathias Josi
Fürsprecher, dipl. Steuerexperte
Tel. 031 950 09 52
mathias.josi@t-r.ch

Thomas Kunz
dipl. Steuerexperte, dipl. Controller SIB
Tel. 031 950 09 41
thomas.kunz@t-r.ch

Martin Röthlisberger
Rechtsanwalt, dipl. Steuerexperte
Tel. 031 950 09 19
martin.roethlisberger@t-r.ch

Nicole Siegenthaler
Fachfrau im Finanz- und Rechnungswesen mit eidg. Fachausweis
Tel. 031 950 09 55
nicole.siegenthaler@t-r.ch

© T+R AG