



**Grundstückgewinnsteuer:
Wirtschaftliche Veräusserung und Belastung mit
Dienstbarkeiten/Eigentumsbeschränkungen**

StG 42

Inhaltsverzeichnis

1. Grundsätzliches	2
2. Einzelne Tatbestände	2
2.1. Belastung eines Grundstückes mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen	2
2.1.1 Allgemeines	2
2.1.2 Übertragung / Verkauf der baulichen Ausnützung	3
2.1.3 Belastung mit bzw. Löschung einer Bauverbotsdienstbarkeit	5
2.2. Verkauf von Anteilen an einer Immobiliengesellschaft	6
2.2.1 Begriff der Immobiliengesellschaft	6
2.2.2 Allgemeines zur wirtschaftlichen Veräusserung von Beteiligungsrechten	7
2.2.3 Verkauf sämtlicher Beteiligungsrechte	7
2.2.4 Verkauf einer Mehrheitsbeteiligung	8
2.2.5 Verkauf einer Minderheitsbeteiligung	9
2.2.6 Sonderproblem: Verkauf einer 50%-Beteiligung	9
2.3. Ende der Steuerbefreiung juristischer Personen gemäss StG 78 I lit. e – h und lit. j (gültig ab 1.1.2021)	10

1. GRUNDSÄTZLICHES

Nach StG 42 II lit. a sind Rechtsgeschäfte, die hinsichtlich der Verfügungsgewalt über Grundstücke **wirtschaftlich** wie eine Veräusserung wirken, der Veräusserung gleichgestellt.

Eine **wirtschaftliche Veräusserung** liegt vor, wenn wesentliche Teile der wirtschaftlichen Verfügungsmacht über ein Grundstück vom bisherigen Verfügungsberechtigten auf einen Dritten übergehen, ohne dass dabei die zivilrechtlichen Eigentumsverhältnisse eine Änderung erfahren.

Die Voraussetzung der Übertragung der **wirtschaftlichen Verfügungsmacht** ist dann erfüllt, wenn es sich bei den übertragenen Rechten um Befugnisse handelt, die dem jeweiligen Inhaber eine Stellung einräumen, welche wirtschaftlich jener eines Eigentümers gleichkommt (vgl. Ziff. 2.2)¹.

Neben den wirtschaftlichen Veräusserungen ist gestützt auf StG 42 II lit. c unter bestimmten Voraussetzungen auch die **Belastung eines Grundstückes mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen** der Veräusserung gleichgestellt (vgl. Ziff. 2.1).

Der Veräusserung gleichgestellt ist auch das Ende der Steuerbefreiung juristischer Personen gemäss StG 78 I lit. e bis lit. h und lit. j, welche Eigentümer von Grundstücken sind (vgl. Ziff. 2.3).

Die nachfolgenden Ausführungen finden keine Anwendung auf Sachverhalte, in welchen sich die übertragenen oder entzogenen Nutzungsrechte bzw. Beteiligungsrechte im **Geschäftsvermögen** des Veräusserers befinden (vgl. StG 41 I lit. a e contrario). Gewinne aus solchen Geschäften fallen unter die Einkommenssteuer (StG 18 II) bzw. die Gewinnsteuer (StG 79 ff.).

2. EINZELNE TATBESTÄNDE

2.1. Belastung eines Grundstückes mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen²

2.1.1 Allgemeines

Nach StG 42 II lit. c ist "die Belastung eines Grundstückes mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn diese die unbe-

¹ Vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. A. Zürich 2021, § 216 N 61; Yildirim/Klöti-Weber, in: Klöti-Weber/Schudel/Schwarb (Hrsg.), Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 5. A., Muri-Bern 2023, § 96 N 25.

² Vgl. auch Praxisfestlegung „Abgrenzung Vermögensertrag – Kapitalgewinn“, 021-01-01.

schränkte Bewirtschaftung oder den Veräusserungswert des Grundstückes dauernd und wesentlich beeinträchtigen und dafür ein Entgelt entrichtet wird", einer zivilrechtlichen Veräusserung gleichgestellt. Die dingliche Belastung eines Grundstückes gegen Entgelt unterliegt nur dann der Grundstückgewinnsteuer, wenn der Nutzungswert eines Grundstückes **dauernd und wesentlich beeinträchtigt** wird (**Substanzeingriff**).

Ob die Einschränkung die geforderte Dauerhaftigkeit und Wesentlichkeit erreicht, muss in jedem Fall gesondert entschieden werden. Jedenfalls muss die Belastung eine solche Intensität erreichen, dass die Bewirtschaftungsmöglichkeit bzw. der Veräusserungswert in erheblichem Mass beeinträchtigt werden³.

Löst die Entschädigung für die Belastung eines Grundstückes keine Grundstückgewinnsteuer aus, wird sie der Einkommenssteuer (StG 22 bzw. DBG 21) unterworfen. Eine solche Entschädigung hat keine Auswirkungen auf die Höhe der Anlagekosten.

2.1.2 Übertragung / Verkauf der baulichen Ausnützung⁴

Die Übertragung der Ausnützung (Nutzungstransport) erfolgt entweder über die Errichtung einer **Grunddienstbarkeit** im Sinne von ZGB 730 ff. oder durch eine **vertragliche Vereinbarung**. Bei Letzterer wird der Nutzungstransport durch die betreffende Gemeinde im Grundbuch angemerkt. Der Ausnützungstransfer zeitigt insofern öffentlich-rechtliche Wirkung, als die abtretende Parzelle im Ausmass der Ausnützungsübertragung von Gesetzes wegen (kommunales Baugesetz) mit einem Bauverbot im Sinne einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung belegt wird⁵.

Die Ausnützung wird in m² Bruttogeschossfläche übertragen. Unter der Bruttogeschossfläche versteht man die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, abzüglich aller nicht dem Wohnen und nicht dem Arbeiten dienenden und hierfür nicht verwendbaren Flächen. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche einer Parzelle berechnet sich aus der Ausnützungsziffer (AZ) gemäss jeweiligem Baugesetz multipliziert mit der Parzellenfläche. Bei der AZ handelt es sich um die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) des Gebäudes und der anrechenbaren Landfläche.

Beispiel

- ⇒ Bei einer Parzellenfläche von 1'000 m² und einer AZ von 0.3 darf die Bruttogeschossfläche 300 m² nicht überschreiten.

Eine Veräusserung im Sinne von StG 42 II lit. c liegt nur dann vor, wenn die Belastung des betreffenden Grundstückes mit Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen den Veräusserungswert des Grundstückes **dauernd** und **wesentlich** beeinträchtigt. Dauernd ist eine Beeinträchtigung, wenn die Dienstbarkeit bzw. die

³ Vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, a.a.O., § 216 N 114.

⁴ Vgl. auch Praxisfestlegung "Abgrenzung Vermögensertrag - Kapitalgewinn", 021-01-01.

⁵ Vgl. VGU A 09 29, in: ZGRG 01/2010, S. 55.

Eigentumsbeschränkung für **mindestens 30 Jahre** errichtet worden ist (vgl. ZGB 655 III Ziff. 2). Von einer wesentlichen Beeinträchtigung kann erst dann gesprochen werden, wenn mindestens 20% der Bruttogeschossfläche übertragen werden. Nur in diesen Fällen führt die Einräumung einer Dienstbarkeit/öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung eine wesentliche Schmälerung der Substanz bzw. eine erhebliche Vermögensminderung des betreffenden Grundstückes herbei, welche sich wirtschaftlich mit einem Verkauf vergleichen lässt.

Mit Bezug auf die Frage, ob die Übertragung der Ausnützung (Bruttogeschossfläche) der Einkommens- oder der Grundstückgewinnsteuer unterliegt, ist somit wie folgt zu unterscheiden:

- Werden **weniger als 20%** der gesamten Bruttogeschossfläche übertragen, liegt noch kein Eingriff in die Substanz und damit noch kein Tatbestand im Sinne von StG 42 II lit. c vor. Als Folge davon stellt der betreffende Erlös Ertrag aus unbeweglichem Vermögen dar. Dieser unterliegt im Bund und im Kanton als Ertrag aus unbeweglichem Vermögen der Einkommenssteuer (vgl. DBG 21, StG 22).
- Werden **20% oder mehr** der gesamten **Bruttogeschossfläche** übertragen, lässt sich dieser Vorgang mit einem (Teil-)Verkauf des Grundstückes bzw. einer Abparzellierung vergleichen⁶; die entsprechende Entschädigung stellt folglich einen Veräusserungserlös dar, welcher im Bund steuerfrei ist und im Kanton der Grundstückgewinnsteuer unterliegt (vgl. DBG 16 III, StG 42 II lit. c). Da in diesem Fall wirtschaftlich die Substanz des betreffenden Grundstückes auf den Käufer der Ausnützung bzw. der BGF übergeht, liegt kein Anwendungsfall von StG 29 lit. f bzw. DBG 23 lit. d (Entschädigung für die Aufgabe eines Rechts) vor.

Den **Nachweis** dafür, dass mindestens 20% der gesamten BGF übertragen worden sind, trägt der Steuerpflichtige. Dies ergibt sich aus der allgemeinen Beweislastregel im Steuerrecht, wonach die Veranlagungsbehörde die Beweislast für steuerbegründende oder steuererhöhende Tatsachen trägt, während den Steuerpflichtigen die Beweislast für Tatsachen trifft, welche die Steuerschuld aufheben oder mindern. Gelingt ihm dieser Nachweis, fällt im Bund keine Steuer an.

Beispiele

A ist Eigentümer einer Parzelle von 1'000 m², die er für Fr. 800'000.– gekauft hat. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.4. Daraus resultiert eine maximal überbaubare Bruttogeschossfläche (BGF) von 400 m².

⇒ A verkauft seinem Nachbarn 100 m² BGF (entspricht der Ausnützung auf 250 m² Landfläche, $\frac{1}{4}$ von 1000 m²) zum Preis von Fr. 250'000.–. Von den insgesamt 400 m² BGF hat A somit **25%** verkauft. Der Erlös von Fr. 250'000.– unterliegt der Grundstückgewinnsteuer.

Der Grundstückgewinn berechnet sich wie folgt (ohne Indexierung): Fr. 250'000.– minus Fr. 200'000.– (= $\frac{1}{4}$ der Anlagekosten) = Fr. 50'000.–. Im Bund unterliegt dieser Gewinn keiner Besteuerung (DBG 16 III). Die restlichen Anlagekosten betragen Fr. 600'000.–.

⁶ Vgl. VGU A 09 29, in: ZGRG 01/2010, S. 56.

- ⇒ A verkauft seinem Nachbarn 60 m² BGF zum Preis von Fr. 150'000.–. Von den insgesamt 400 m² BGF hat A somit bloss **15%** verkauft. Der Erlös von Fr. 150'000.– ist als Ertrag aus unbeweglichem Vermögen zu qualifizieren, welcher im Bund und im Kanton der Einkommenssteuer unterliegt (StG 22 I bzw. DBG 21). Die Anlagekosten betragen hier unverändert Fr. 800'000.–.

Der Eigentümer, welcher lediglich Ausnützung von einem auf ein anderes Grundstück in seinem Eigentum verlegt, unterliegt nicht der Besteuerung, falls sich beide Grundstücke in seinem Privatvermögen befinden. Dieser Vorgang hat keine Auswirkungen auf die Anlagekosten. Die Veräusserung und Realisation des Mehrwertes erfolgt erst beim Verkauf des entsprechend "aufgewerteten" bzw. "entwerteten" Grundstückes. Dagegen ist die Übertragung der Ausnützung von einem Grundstück im Privatvermögen auf ein solches im Geschäftsvermögen als Überführung vom Privatvermögen ins Geschäftsvermögen gemäss StG 42 II lit. b i.V.m. lit. a grundstückgewinnsteuerpflichtig (steuersystematische Realisierung).

2.1.3 Belastung mit bzw. Löschung einer Bauverbotsdienstbarkeit⁷

In wirtschaftlicher Hinsicht kommt die Belastung eines Grundstückes mit einer Bauverbotsdienstbarkeit (beschränktes dingliches Recht) einer **(Teil-)Veräusserung** gleich. Während nämlich der Eigentümer des fraglichen Grundstückes dieses vor der Auferlegung der Bauverbotsdienstbarkeit überbauen konnte, hat er dieses Recht aufgegeben; geblieben ist ihm an dem mit einer Bauverbotsdienstbarkeit belasteten Grundstück bloss das **nackte Eigentum**. Wirtschaftlich gesehen hat er damit das betreffende Grundstück veräussert. Durch dessen Belastung mit einer Bauverbotsdienstbarkeit wird in die **Substanz** des betreffenden Grundstückes eingegriffen. Die dem Eigentümer hierfür zugeflossene Entschädigung ist deshalb als **Kapitalgewinn** auf unbeweglichem Privatvermögen zu qualifizieren.

Gestützt auf StG 42 II lit. c unterliegt der aus der Belastung des fraglichen Grundstückes erzielte Kapitalgewinn der Grundstückgewinnsteuer⁸. Sollte das Grundstück später verkauft werden, sind die ursprünglichen Anlagekosten massgebend. D.h. die Entschädigung für die Belastung des Grundstückes hat keine Auswirkungen auf die Anlagekosten⁹. In der Praxis dürfte allerdings (nach der Belastung) kaum ein Kaufpreis erzielt werden, der über den Anlagekosten liegt.

Kapitalgewinne auf unbeweglichem Privatvermögen sind im Bund gemäss DBG 16 III steuerfrei.

Beim umgekehrten Vorgang, bei welchem eine bestehende Bauverbotsdienstbarkeit gegen eine Entschädigung gelöscht wird, gibt der Eigentümer des fraglichen Grund-

⁷ Vgl. auch Praxisfestlegung "Abgrenzung Vermögensertrag - Kapitalgewinn", 021-01-01.

⁸ Vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, a.a.O., § 216 N 128; Yildirim/Klöti-Weber, a.a.O., § 96 N 44; BGer 3.6.2013, 2C_1151/2012, E. 3.3, in: BGE 139 II 363 = StE 2013 B 21.1 Nr. 23 = StR 2013, S. 730.

⁹ Anlagekosten: Fr. 20'000.–; Entschädigung für Belastung: Fr. 200'000.–; Gewinn: Fr. 180'000.–. Das belastete Grundstück wird später für Fr. 50'000.– verkauft. Dabei ist von AK von Fr. 20'000.– auszugehen, was zu einem Gewinn von Fr. 30'000.– führt.

stücks ein beschränktes dingliches Recht auf und schränkt seinen Rechtsbestand in gleicher Weise ein, wie wenn er sein Grundstück mit einer Dienstbarkeit „belastet“ hätte (vgl. StG 42 II lit. c). Beide Vorgänge sind mit einer Einschränkung des dinglichen Rechtsbestandes verbunden. In einer Auslegung nach Sinn und Zweck von StG 42 II lit. c ergibt sich, dass die **entgeltliche Aufgabe eines beschränkten dinglichen Rechts** an einem Grundstück ebenso **eine (Teil-)Veräusserung darstellt** wie die entgeltliche Belastung mit einem solchen¹⁰.

Gestützt auf StG 42 II lit. c unterliegt ein aus der Löschung der Bauverbotsdienstbarkeit resultierender Gewinn (in der Differenz zwischen dem Entgelt für die Löschung und den Anlagekosten des Bauverbots) somit der **Grundstückgewinnsteuer**. Im **Bund** erzielt der Eigentümer des fraglichen Grundstückes einen **steuerfreien privaten Kapitalgewinn** (DBG 16 III)¹¹.

2.2. Verkauf von Anteilen an einer Immobiliengesellschaft¹²

2.2.1 Begriff der Immobiliengesellschaft

Als **Immobiliengesellschaft** gilt eine juristische Person (AG, Genossenschaft, GmbH oder Kommandit-AG), die sich hauptsächlich mit der Überbauung, dem Erwerb, der Verwaltung und Nutzung oder der Veräusserung von Liegenschaften befasst. Der Geschäftszweck einer Immobiliengesellschaft ist ausschliesslich oder zumindest überwiegend auf die Nutzbarmachung der Wertsteigerung von Grundbesitz oder dessen Verwendung als Kapitalanlage gerichtet. Dabei ist auf die **tatsächliche Tätigkeit** und nicht auf die statutarische Zweckumschreibung abzustellen. Für die Beurteilung ist grundsätzlich der Zeitpunkt unmittelbar vor der Veräusserung massgebend, wobei in die Beurteilung auch die künftigen Absichten der Beteiligten einzubeziehen sind¹³. Wird etwa das Grundeigentum einer Betriebsgesellschaft unmittelbar nach dem Verkauf abgerissen und nicht mehr für den Betrieb benötigt, so spricht dies für eine Qualifikation als Immobiliengesellschaft. Verpflichtet sich dagegen der Käufer, den Betrieb (z.B. Hotel) auch nach dem Kauf der betreffenden Liegenschaft weiter zu führen, handelt es sich um den Kauf einer Betriebsgesellschaft.

Bildet der Grundbesitz indessen bloss die sachliche Grundlage für einen vom Verkäufer betriebenen Hotel-, Fabrikations-, Handels- bzw. sonstigen Geschäftsbetrieb oder er-

¹⁰ BGer 3.6.2013, 2C_1151/2012, E. 3.3, in: BGE 139 II 363 = StE 2013 B 21.1 Nr. 23 = StR 2013, S. 730.

¹¹ BGer 3.6.2013, 2C_1151/2012, E. 3.3, in: BGE 139 II 363 = StE 2013 B 21.1 Nr. 23 = StR 2013, S. 730.

¹² Vgl. auch Praxisfestlegung "Abgrenzung Vermögensertrag - Kapitalgewinn", 021-01-01.

¹³ Zweifel/Hunziker/Margraf/Oesterhelt, Schweizerisches Grundstückgewinnsteuerrecht, Zürich/Basel/Genf 2021, § 6 N 75; Langenegger, in: Leuch/Kästli/Langenegger (Hrsg.), Praxis-Kommentar zum Berner StG, Band 2, Muri-Bern 2011, Art. 130 N 40 f.; vgl. auch Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, a.a.O., § 216 N 95 f.; Yildirim/Klöti-Weber, a.a.O., § 96 N 28 ff.; BGER 19.11.2009, 2C_355/2009, E. 5.1; BGE 104 Ia 251, E. 3a = ASA 48 S. 644 ff; VGer GR 14.11.2002, A 02 13, E. 3b.

scheint die Verwaltung der in Grundstücken bestehenden Kapitalanlagen als Neben-
zweck zum eigentlichen Hauptzweck, der Führung eines Betriebes, liegt keine Immobili-
engesellschaft, sondern eine **Betriebsgesellschaft** vor.

2.2.2 Allgemeines zur wirtschaftlichen Veräusserung von Beteiligungsrechten

Nur die Übertragung von Beteiligungsrechten an einer **Immobilien-gesellschaft** kann die **Grundstückgewinnsteuer** auslösen. Die Übertragung von Beteiligungen an einer **Betriebsgesellschaft** stellt demgegenüber **keine steuerbare wirtschaftliche Handänderung** dar.

Interkantonal zuständig zur Besteuerung ist der Kanton, in welchem sich das Grund-
stück/die Grundstücke befinden, welche der Gesellschaft gehören. Steuerpflichtig ist der
Verkäufer der Beteiligungsrechte. Die Steuerpflicht ist somit auch dann gegeben, wenn
sich der Sitz der Gesellschaft und/oder der Wohnsitz des Veräusserers ausserhalb des
Kantons Graubünden befinden (vgl. StG 75 I lit. d).

Beim Verkauf von Aktien einer Immobilien-gesellschaft sind vier Konstellationen möglich:

- Verkauf sämtlicher Beteiligungsrechte,
- Verkauf einer Mehrheitsbeteiligung,
- Verkauf einer Minderheitsbeteiligung und
- Verkauf einer Beteiligung von 50%.

Ob in diesen Fällen eine wirtschaftliche Veräusserung gegeben ist, bemisst sich allein
aus der Sicht des **Veräusserers**.

2.2.3 Verkauf sämtlicher Beteiligungsrechte

Der Verkauf sämtlicher Beteiligungsrechte an einer Immobilien-gesellschaft führt zu einer
wirtschaftlichen Handänderung. Sofern sich die veräusserten Beteiligungsrechte im Pri-
vatvermögen des Verkäufers befanden, unterliegt der erzielte Gewinn gestützt auf StG
42 II lit. a der Grundstückgewinnsteuer.

Der massgebende **Veräusserungspreis** der Liegenschaften berechnet sich wie folgt
(vgl. auch das Beispiel unter Ziff. 2.2.4): Verkaufspreis der Aktien zuzüglich der über-
nommenen Gesellschaftsschulden abzüglich der nichtliegenschaftlichen Aktiven¹⁴. Für
die Berechnung des Grundstückgewinnes sind davon die Anlagekosten der Liegen-
schaften in der AG in Abzug zu bringen. Bei einer späteren Weiterveräusserung der Ak-
tienmehrheit gilt der seinerzeitige – eben dargelegte – Veräusserungspreis als Anlage-
kosten, so dass nicht zweimal derselbe Wertzuwachs besteuert wird.

¹⁴ Zweifel/Hunziker/Margraf/Oesterhelt, a.a.O., § 10 N 211; Samuel Bussmann, Das dualistische System
der Grundstückgewinnsteuer, Bern 2002, S. 184.

Die **Immobilien-gesellschaft** kann die Liegenschaften um die mit der Grundstückgewinnsteuer erfassten Gewinne in der Steuerbilanz für die Kantonssteuern steuerneutral **aufwerten** (vgl. PFL "Realisierung: Aufwertung von Liegenschaften", 079-01-01)¹⁵.

2.2.4 Verkauf einer Mehrheitsbeteiligung

Der Verkauf einer Mehrheitsbeteiligung (mehr als 50%) an einer Immobilien-gesellschaft führt ebenfalls zu einer wirtschaftlichen Handänderung und unterliegt deshalb nach StG 42 II lit. a der Grundstückgewinnsteuer, sofern sich die veräusserten Beteiligungsrechte im Privatvermögen des Verkäufers befanden. Im Rahmen der wirtschaftlichen Betrachtungsweise kann es keine teilweise Besteuerung geben, sofern man von der Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt ausgeht. Entweder wird die Verfügungsgewalt durch die Übertragung einer Mehrheitsbeteiligung vom Veräusserer auf den Erwerber übertragen, dann ist der Steuertatbestand erfüllt, oder die wirtschaftliche Verfügungsgewalt wird nicht übertragen, dann besteht kein Steuertatbestand¹⁶.

Beispiel zur Berechnung des Veräusserungspreises

Sachverhalt:

Die Immo AG wurde im Jahr 1980 durch A (60 %-Beteiligung) und B (40 %-Beteiligung) gegründet. Im gleichen Jahr erwarb die Gesellschaft eine Landparzelle für Fr. 100'000.– und erstellte darauf ein Wohnhaus (Erstellungskosten Fr. 500'000.–). Im Jahr 2000 wurde ein Anbau erstellt (Fr. 100'000.–). Im Jahr 2023 verkauft A seine Beteiligung von 60 % an B für Fr. 1'000'000.–. Die Hypothekarschuld gemäss Bilanz 2023 beträgt Fr. 400'000.–, die nicht liegenschaftlichen Werte (Kontokorrentguthaben und Mobilien) Fr. 20'000.–.

Lösung:

Anlagekosten:

60 % Kauf Boden 1980	Fr.	60'000.–
Geldentwertungszuschlag 1980-2023 (47 %)	Fr.	28'200.–
60 % Erstellungskosten 1980	Fr.	300'000.–
Geldentwertungszuschlag 1980-2023 (47 %)	Fr.	141'000.–
60 % Anbau 2000	Fr.	60'000.–
Geldentwertungszuschlag 2000-2023 (7 %)	Fr.	<u>4'200.–</u>
Anlagekosten total	Fr.	293'400.–

Veräusserungspreis:

Aktienverkaufspreis	Fr.	1'000'000.–
Übernahme 60 % Hypothekarschulden gemäss Bilanz	+	Fr. 240'000.–
Abzug 60 % nicht liegenschaftliche Werte gemäss Bilanz	-	Fr. 12'000.–
Total Veräusserungspreis	Fr.	<u>1'228'000.–</u>

¹⁵ Vgl. auch die Übergangsbestimmung von StG 189c.

¹⁶ Vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, a.a.O., § 216 N 100.

Grundstückgewinn	Fr	934'600.–
Steuer (15 %)	Fr.	140'190.–
Reduktion Eigentumsdauer (43 Jahre, 49,5 %)	- Fr.	<u>69'395.–</u>
Grundstückgewinnsteuer Kanton	Fr.	70'795.–
Grundstückgewinnsteuer Gemeinde	Fr.	70'795.–

Zur Möglichkeit der **Aufwertung** in der **Immobilien-gesellschaft** vgl. Ziff. 2.2.3.

2.2.5 Verkauf einer Minderheitsbeteiligung

Gemäss herrschender Lehre und Rechtsprechung wird die Grundstückgewinnsteuer nur ausgelöst, wenn eine Mehrheitsbeteiligung veräussert wird. Die Veräusserung einer Minderheitsbeteiligung an einer Immobilien-gesellschaft führt grundsätzlich nicht zu einer wirtschaftlichen Handänderung. Es spielt dabei keine Rolle, ob der Erwerber bereits Beteiligungsrechte besitzt; massgebend ist die Optik des Veräusserers. Die Übertragung einer Minderheitsbeteiligung löst mangels einer entsprechenden gesetzlichen Grundlage **keine quotenmässige Besteuerung** aus¹⁷. Es liegt ein privater Kapitalgewinn vor, der keiner Besteuerung unterliegt.

Vom Grundsatz, dass die Veräusserung einer Minderheitsbeteiligung an einer Immobilien-gesellschaft nicht zu einer wirtschaftlichen Handänderung führt, ist folgende Ausnahme zu machen:

- Eine Besteuerung mit der Grundstückgewinnsteuer erfolgt dann, wenn mehrere Aktionäre, die je eine Minderheitsbeteiligung bzw. höchstens 50% der Aktien an einer Immobilien-gesellschaft halten, beim **Verkauf** derselben aufgrund einer **gemeinsamen Absprache** zusammenwirken und dergestalt gesamthaft gesehen dem Erwerber eine **Mehrheitsbeteiligung** bzw. eine **beherrschende Stellung** an der Immobilien-gesellschaft **übertragen**. Es reicht nicht, wenn diese (zusammen) eine Minderheitsbeteiligung übertragen, dadurch aber der Erwerber, weil er bereits eine Minderheitsbeteiligung hat, eine beherrschende Stellung erlangt¹⁸. Der allgemeinen Beweislastregel im Steuerrecht folgend ist das bewusste Zusammenwirken durch die Steuerbehörden nachzuweisen.

2.2.6 Sonderproblem: Verkauf einer 50%-Beteiligung

Überträgt der Veräusserer eine 50%-ige Beteiligung an einer Immobilien-gesellschaft auf den Erwerber, wird **keine Grundstückgewinnsteuer** erhoben. Damit von einer wirtschaftlichen Handänderung gesprochen werden kann, muss das Rechtsgeschäft aus der Sicht des steuerpflichtigen Veräusserers als Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsmacht erscheinen. Die Sicht des Erwerbers, dem nach dem Rechtsgeschäft die wirtschaftliche Verfügungsgewalt über das Grundstück zusteht, spielt bei der Grundstückgewinnsteuer keine Rolle.

¹⁷ Vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, a.a.O., § 216 N 102 und 102; PVG 1970 Nr. 78.

¹⁸ Vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, a.a.O., § 216 N 104; BGE 103 Ia 162.

2.3. Ende der Steuerbefreiung juristischer Personen gemäss StG 78 I lit. e – h und lit. j

Nach StG 41 I lit. c unterliegen Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken durch juristische Personen im Sinne von StG 78 I lit. e – h und j der Grundstückgewinnsteuer (vgl. auch StG 78 II). Wird die gestützt auf StG 78 I lit. e – h und j gewährte Steuerbefreiung einer juristischen Person aufgehoben, findet in Bezug auf einen allfälligen Wertzuwachsgewinn der Grundstücke ein Wechsel vom System der Grundstückgewinnsteuer zum System der Gewinnsteuer statt. Die Aufhebung der Steuerbefreiung der juristischen Person und der damit verbundene Eintritt in die Steuerpflicht führt dazu, dass die juristische Person die stillen Reserven einschliesslich des Wertzuwachses ohne Gewinnsteuerfolgen aufdecken darf (StG 82a I bzw. DBG 61a I). Der mit den Grundstücken verknüpfte Wertzuwachs würde ohne Besteuerung untergehen, weshalb eine solche Statusänderung eine steuersystematische Realisation darstellt. Die Differenz zwischen Anlagekosten und aktuellem Verkehrswert der betreffenden Liegenschaften unterliegt somit der Grundstückgewinnsteuer¹⁹.

¹⁹ Botschaft der Regierung an den Grossen Rat vom 9.6.2020, Heft Nr. 4/2020-2021, S. 167.