



Immobilien Gesellschaften / Mindeststeuer

DA 11/2006 vom 17. Januar 2006 (ersetzt DA 11/2003)

1. Allgemeines zur Immobilien Gesellschaft

Die Begriffe der Immobilien Gesellschaft und der Gesellschaften mit Immobilien tauchen mehrmals im Steuergesetz StG auf, ohne dass sie genauer definiert werden:

- Art. 101 Mindeststeuer auf Grundstücken;
- Art. 144 Abs. 2 Bst. a Grundstücksgewinnsteuer
- Art. 157 Abs. 2 Bst. a Handänderungssteuer

Die Praxis der Steuerveranlagungsbehörden muss somit festlegen, wann eine Immobilien Gesellschaft im Sinne der entsprechenden Gesetzesbestimmung vorliegt. Diese Dienstanleitung wird für die erwähnten Gesetzesbestimmungen die nötige Praxisauslegung und Definition umschreiben.

Im Kreisschreiben Nr. 17 vom 15. Dezember 1994 der EStV wird die Immobilien Gesellschaft wie folgt definiert:

Danach gilt als Immobilien Gesellschaft eine Aktiengesellschaft, Genossenschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder Kommanditaktiengesellschaft des Obligationenrechts, wenn ihr statutarischer Zweck und/oder die tatsächliche Tätigkeit ausschliesslich oder mindestens zur Hauptsache darin besteht, Grundstücke zu erwerben, zu verwalten, zu nutzen und zu veräussern.

Dabei ist der Gesellschaftszweck ausschlaggebend, wobei nicht nur die Statutenformulierung sondern auch die tatsächliche Tätigkeit zu beachten ist. Ohne Bedeutung ist danach die Gewichtung der Aktiven der Gesellschaft.

Nachstehend werden die Begriffe und Praxisauslegung für die einzelnen Gesetzesartikel beleuchtet.

2. Wirtschaftliche Handänderung (Art. 144 GGST / Art. 157 Handänderungssteuern)

2.1 Grundsatz

Sowohl bei den Grundstücksgewinnsteuern (Art. 144 StG) als auch bei den Handänderungssteuern (Art. 157 StG) ist die Übertragung von Beteiligungsrechten an Immobilien Gesellschaften der steuerpflichtigen Veräusserung von im Kanton gelegenen Grundstücken oder Anteilen an solchen gleichgestellt (sogenannte wirtschaftliche Handänderung). Das Rechtskleid der Immobilien Gesellschaft wird in diesem Fall nicht beachtet. Für die Grundstücksgewinnsteuern wie auch für die Handänderungssteuern wird dieser Vorgang (Übertragung der Beteiligungsrechte) behandelt, wie wenn der Aktionär direkt Eigentümer der Grundstücke wäre.

Diese Vorgehensweise ist im Steuerrecht allgemein anerkannt. Nebst vielen anderen halten Cagianut/Höhn (Cagianut/Höhn, Unternehmungssteuerrecht, S. 625) fest: "Die Übertragung aller oder der überwiegenden Mehrzahl der Anteile an einer Immobiliengesellschaft gilt steuerrechtlich nicht als eine Veräusserung von beweglichem Vermögen, sondern als eine wirtschaftliche Handänderung der Liegenschaften. Sie löst deshalb die Grundstückgewinnsteuer auf dem Mehrwert der Liegenschaften und die Handänderungssteuer auf dem Verkehrswert der Liegenschaften in jenem Kanton aus, in welchem die Liegenschaften gelegen sind".

Ob eine Immobiliengesellschaft vorliegt, wird nach der Definition in Punkt 1 dieser Dienstanleitung beurteilt.

2.2 Übergang der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt

Bei den Handänderungssteuern ist der Steuertatbestand in Art. 157 Abs. 2 Bst. a StG wie folgt umschrieben:

Veräusserungen von Grundstücken sind gleichgestellt:

a) Rechtsgeschäfte, die bezüglich der Verfügungsgewalt über Grundstücke tatsächlich und wirtschaftlich wie Veräusserungen wirken;

In der Praxis der Steuerveranlagungsbehörde ist der Begriff der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt jeweils auszulegen. Grundsätzlich ist jeder Einzelfall zu prüfen. Die nachstehenden Ausführungen können nur Orientierungshilfen sein.

Der Übergang der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt liegt vor, wenn:

- eine rechtsgeschäftliche Übertragung der wesentlichen Teile der Verfügungsgewalt über Grundeigentum bei
- fehlender grundbuchlicher Mutation vorliegt.

Es stellt sich nun die Frage, wie die "wesentlichen Teile" zu quantifizieren sind. Nachstehend werden einige Beispiele unter diesem Gesichtspunkt aufgezeigt:

Mehrheitsbeteiligung

Grundsätzlich liegt eine Übertragung der wesentlichen Teile der Verfügungsgewalt vor, wenn eine Mehrheitsbeteiligung (mehr als 50 %) die Hand wechselt, wobei die Stimmrechtsverhältnisse gelten. Eine Ausnahme davon ist, wenn der Verkauf in mehreren Etappen vorgenommen wird, so dass nach und nach eine Mehrheitsbeteiligung entsteht. Dieser Fall wird wie eine einmalige Übertragung der Mehrheit betrachtet.

Minderheitsbeteiligte mit zusammen mehr als 50 % veräussern ihre Anteile

Ein Übergang der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt liegt ebenfalls vor, wenn zwei Minderheitsbeteiligte mit zusammen mehr als 50 % der Anteile an einer Immobiliengesellschaft diese gesamthaft auf einen Dritten übertragen, sofern:

- diese bewusst zusammenarbeiten;
- auf einen einzigen Erwerber übertragen wird;
- oder auf mehrere Erwerber, die als einfache Gesellschaft eng miteinander verbunden sind.

Käufer wird erst durch Kauf Mehrheitsaktionär

Keine wirtschaftliche Handänderung liegt vor, wenn der Käufer durch den Kauf einer Minderheitsbeteiligung zum Mehrheits-Aktionär wird.

Holding mit Immobiliengesellschaft als Tochter

Grundsätzlich liegt ebenfalls eine wirtschaftliche Handänderung vor. Dies gilt für die Handänderungssteuer.

2.3 Zeitpunkt der Übertragung und Deklaration

Grundsätzlich gelten die Verhältnisse im Zeitpunkt der Übertragung, außer es liege eine etappenweise Veräusserung vor. Steuerpflichtige Uebertragungen im Sinne dieser Dienstanleitung sind der Steuerverwaltung, Abteilung Sondersteuern, unaufgefordert zu melden.

2.4 Abgrenzung gegenüber Betriebsgesellschaft

Eine wirtschaftliche Handänderung wird nur angenommen, wenn es sich um eine Immobilien-gesellschaft handelt. Es gilt somit diese gegen die Betriebsgesellschaft abzugrenzen. Es kann dazu auf die allgemeinen Definitionen im Punkt 1 dieser Dienstanleitung verwiesen werden.

Daraus ist u.a. auch zu entnehmen, dass keine quantifizierbaren Vorgaben für die Unterscheidung gemacht werden können, sondern dass der Einzelfall nach folgenden Kriterien zu prüfen ist:

- Subjektive Gesichtspunkte: Was will der Erwerber? Allenfalls den Betrieb stillen und mit den Immobilien handeln?
- Nicht nur der statutarische Zweck der Gesellschaft sondern auch die tatsächliche Tätigkeit ist in die Entscheidungsfindung miteinzubeziehen;
- Ohne Bedeutung ist die Gewichtung der Aktiven der Gesellschaft.

Somit gilt, dass eine Betriebsgesellschaft vorliegt, wenn zwar verhältnismässig grosser Immobilienbesitz vorliegt aber wesentliche unternehmerische Tätigkeit, mit Angestellten in Betriebsräumen, entfaltet und dieser Betrieb weiterhin aufrechterhalten wird.

3. Mindeststeuer (Art. 101 StG)

Mit Art. 101 StG wird den juristischen Personen eine Mindeststeuer auf den im Kanton gelegenen Grundstücke auferlegt, sofern diese höher ist als die Leistung der juristischen Person aufgrund der Gewinn- und Kapitalsteuer.

Die feste Mindeststeuer auf Grundstücken beträgt 2 Promille des Nettosteuerwertes der nichtlandwirtschaftlich bewerteten Grundstücke gemäss Art. 45 StG.

In Art. 101 Abs. 3 ist jedoch folgende Ausnahmebestimmung enthalten:

Von der Mindeststeuer sind ausgenommen:

a) juristische Personen für Grundstücke, auf denen zur Hauptsache der Betrieb des eigenen Unternehmens geführt wird;

Es ist somit jeweils zu entscheiden, in welchen Grundstücken die Betriebe der eigenen Unternehmen geführt werden und ob Grundstücke bei Immobiliengesellschaften einen Betrieb darstellen und somit von der Mindeststeuer befreit sind.

3.1 Grundstücke, auf denen zur Hauptsache der Betrieb des eigenen Unternehmens geführt wird.

Die negative Umschreibung der Betriebsliegenschaft würde wie folgt lauten:

Nicht von der Mindeststeuer gemäss Art. 101 StG ausgenommen sind die Kapitalanlageliegenschaften von juristischen Personen, mit denen keine Aufgaben im sozialen Wohnungsbau erfüllt werden.

In Höhn (Ernst Höhn, Interkantonales Steuerrecht, § 28 N 2) sind die Kapitalanlageliegenschaften und die Unternehmungsliegenschaften (und damit dem Betrieb dienende Liegenschaften) definiert:

"Unternehmungsliegenschaften stellen in den meisten Fällen Anlagevermögen dar. Als solche dienen sie der Unternehmung entweder unmittelbar durch ihre Grundfläche oder ihre Räumlichkeit als Betriebsmittel (Betriebsliegenschaft) (z.B. Lagerplätze, Lagerhäuser, Fabriken) oder nur mittelbar durch ihren Ertrag als Kapitalanlage (Kapitalanlageliegenschaften) (z.B. Miethäuser)."

Ob ein Grundstück unmittelbar der Unternehmung dient, entscheidet sich aufgrund des Gesellschaftszweckes (statutarisch und/oder tatsächlicher Zweck). Entspricht die effektive Nutzung des Grundstückes vorwiegend dem Gesellschaftszweck, handelt es sich um eine Betriebsliegenschaft im Sinne von Art. 101 Abs. 3 Bst. a.

Ob auf dem Grundstück **zur Hauptsache** der Betrieb des eigenen Unternehmens geführt wird ist grundsätzlich wie bei der Präponderanzmethode zu beurteilen. Überwiegt die betriebliche Nutzung, sind die Kriterien für die Ausnahme von der Mindeststeuer erfüllt. Kriterien zur Beurteilung des überwiegenden Teils könnten sein:

- Mietertrag (effektiv oder gemäss Schätzungsprotokoll);
- Raumaufteilung (sofern gleichartige Nutzung, in m³ oder m²);
- weitere Kriterien.

Wenn aus betriebswirtschaftlich nachvollziehbaren Gründen bei einem Grundstück, auf dem der Betrieb des eigenen Unternehmens geführt wird, zur Hauptsache die nichtbetriebliche Nutzung überwiegt, wird darauf die Mindeststeuer nicht erhoben. Betriebswirtschaftlich nachvollziehbare Gründe können sein:

- Die Finanzierung des Betriebsgebäudes ist nur möglich, wenn auch nicht betrieblich genutzte Liegenschaftsteile erstellt werden;
- Die Parzelle kann durch den Betriebsbau allein nicht sinnvoll ausgenützt werden; aus Gründen der Optimierung des Kapitaleinsatzes kann aber nicht nur der Betrieb alleine erstellt werden;
- Es werden beim Bau des Betriebsgebäudes bewusst Reserven für späteres Wachstum eingebaut, zum heutigen Zeitpunkt können diese jedoch noch nicht belegt werden und müssen vermietet werden;
- etc.

Voraussetzung ist, dass das Betriebsgebäude auf dieser Parzelle steht und der Betrieb aufrechterhalten wird.

3.2 Kann eine Immobiliengesellschaft das Kriterium Betrieb erfüllen?

Es stellt sich die Frage, ob die Ausnahmebestimmung von Art. 101 Abs. 3 Bst. a StG auch für Immobiliengesellschaften gelten kann, d.h. ob Immobiliengesellschaften als "Betrieb der eigenen Unternehmung" gelten können.

Im Kreisschreiben Nr. 5/2005 der ESTV stellt sich diese Frage im Zusammenhang mit Umstrukturierungen. Das Halten und Verwalten eigener Immobilien stellt dann einen Betrieb dar, wenn kumulativ folgende Erfordernisse erfüllt sind:

- Es erfolgt ein Marktauftritt oder es werden Betriebsliegenschaften an Konzerngesellschaften vermietet;
- Die Unternehmung beschäftigt oder beauftragt mindestens eine Person für die Verwaltung der Immobilien (eine Vollzeitstelle für rein administrative Arbeit);
- Die Mieterträge betragen mindestens das 20-fache des marktüblichen Personalaufwandes für die Immobilienverwaltung

In diesem Fall würde im Sinne des Gesetzes die durch die Verwaltung einer Immobiliengesellschaft belegten Büroräumlichkeiten von der Mindeststeuer ausgenommen.

Eine Immobiliengesellschaft, die kein Betrieb darstellt, ist hingegen wie folgt zu charakterisieren:

- Der Status der Immobiliengesellschaft ist aus dem Zweckartikel der Statuten ersichtlich;
- Die Gesellschaft verfügt über einen mehrheitlichen Immobilienbesitz (mehr als 50 %
- der Bilanzsumme zu Verkehrswerten besteht aus Immobilien;
- Es besteht keine sonstige Geschäftstätigkeit;
- Es liegt eine reine Vermögensanlage vor;
- Das Verhalten der Aktionäre ist ebenfalls massgebend: wenn keine Absicht besteht,
- in einer Betriebsgesellschaft den Betrieb aufrechtzuerhalten, liegt eine reine Immobilienanlage vor.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Gesetzgeber bei der Ausnahmebestimmung des Art. 101 Abs. 3 Bst. a StG nicht die Immobiliengesellschaften von der Mindeststeuer ausnehmen wollte. Ziel des Ausnahmetatbestandes sind viel mehr Unternehmen, die Arbeitsplätze schaffen oder erhalten und deren für Produktions- oder Dienstleistungszwecke benötigte Grundstücke. Die Immobiliengesellschaft gehört im Normalfall nicht dazu. Einzige Ausnahme sind die Büroräumlichkeiten der gegen aussen auftretenden Immobilienhandels- und -verwaltungsgesellschaft (wie oben umschrieben).

4. Quellen

- Cagianut/Höhn, Unternehmenssteuerrecht;;
- Kreisschreiben EStV Nr. 17 vom 15. Dezember 1994;
- Kreisschreiben EStV Nr. 05 vom 1. Juni 2004

Nr.11/2001	31.8.2001	Ersetzt:
------------	-----------	----------