



Immobilien­gesellschaften - Wirtschaftliche Handänderung

DA 11/2026 vom August 2026 (ersetzt DA 11/2023)

1. Gesetzliche Grundlagen

- Art. 144 Abs. 2 Bst. a StG OW Grundstück­gewinnsteuer
- Art. 157 Abs. 2 Bst. a StG OW Handänderungssteuer

2. Definition Immobilien­gesellschaft und Abgrenzung zur Betriebs­gesellschaft

Ein Käufer, der durch den Erwerb von Beteiligungsrechten eine Mehrheitsbeteiligung an einer Betriebsgesellschaft erlangt, verfolgt in der Regel das Ziel, die umfassende Kontrolle über das Unternehmen zu übernehmen. Der Erwerb der Verfügungsgewalt über die im Eigentum der Gesellschaft stehenden Grundstücke stellt dabei grundsätzlich nur ein untergeordnetes Motiv dar. Die Liegenschaften dienen vielmehr als sachliche Grundlage für den eigentlichen, im Vordergrund stehenden Geschäftsbetrieb.

Als Immobilien­gesellschaft gilt eine Gesellschaft, deren Zweck ausschliesslich oder überwiegend im Erwerb, in der Verwaltung, im Wiederverkauf oder in der Überbauung von Grundstücken besteht. Für die Abgrenzung zwischen einer Immobilien- und einer Betriebsgesellschaft sind die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der Veräusserung der Beteiligung bzw. des Übergangs der tatsächlichen und wirtschaftlichen Verfügungsgewalt massgebend. Dabei ist insbesondere auf die konkrete Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sowie auf die Interessen und Beweggründe des Erwerbers abzustellen.

Aus wirtschaftlicher Sicht ist insbesondere dann von einer Immobilien­gesellschaft auszugehen, wenn

- der Erwerber der Mehrheit der Beteiligungsrechte am bisherigen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft von Anfang an kein oder lediglich ein untergeordnetes Interesse hat;
- der Erwerber mit dem Kauf der Beteiligungsrechte in erster Linie die Verfügungsgewalt über die im Eigentum der Gesellschaft stehenden Grundstücke erlangen will;
- sich der Kaufpreis im Wesentlichen am Wert der Grundstücke orientiert.

3. Wirtschaftliche Handänderung (Art. 144 StG OW / Art. 157 StG OW)

3.1 Grundsatz

Sowohl bei den Grundstück­gewinnsteuern (Art. 144 StG) als auch bei den Handänderungssteuern (Art. 157 StG) ist die Übertragung von Beteiligungsrechten an Immobilien­gesellschaften der steuerpflichtigen Veräusserung von im Kanton gelegenen Grundstücken oder Anteilen an solchen gleichgestellt (sogenannte wirtschaftliche Handänderung), sofern wesentliche Teile der Verfügungsgewalt die Hand wechseln.

Das Rechtskleid der Immobilien­gesellschaft wird in diesem Fall nicht beachtet. Für die Grundstück­gewinnsteuern wie auch für die Handänderungssteuern wird dieser Vorgang (Übertragung der Beteiligungsrechte) behandelt, wie wenn der Inhaber der Beteiligungsrechte direkt Eigentümer der Grundstücke wäre. Im Kanton Obwalden wird für die Beurteilung der Übertragung der Verfügungsgewalt die Perspektive des Verkäufers eingenommen.

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".

3.2 Übergang der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt

Im Steuergesetz wird der Tatbestand wie folgt umschrieben:

Veräusserungen von Grundstücken sind Rechtsgeschäften, die bezüglich der Verfügungsgewalt über Grundstücke tatsächlich und wirtschaftlich wie Veräusserungen wirken gleichgestellt.

In der Praxis der Steuerveranlagungsbehörde ist der Begriff der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt jeweils auszulegen. Grundsätzlich ist jeder Einzelfall zu prüfen.

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. Dabei werden die letzten drei Jahre zusammengerechnet. Die Steuerpflicht entsteht jedoch erst im Zeitpunkt jener Übertragung, bei welcher Total mehr als 50 % der Beteiligung erreicht wurde.

Minderheitsbeteiligte veräussern zusammen mehr als 50 % ihrer Anteile

Ein Übergang der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt liegt ebenfalls vor, wenn mehrere Minderheitsbeteiligte zusammen mehr als 50 % der Anteile an einer Immobiliengesellschaft 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.

Beispiele

- A ist zu 100 % an der ImmoCo beteiligt. A veräußert B 50 % der Kapitalanteile, wodurch A und B neu zu jeweils 50 % an der ImmoCo beteiligt sind.
Keine wirtschaftliche Handänderung, da Mehrheitsbeteiligung nicht übergeht
- A ist zu 100 % an der ImmoCo beteiligt. A veräußert B 51 % der Kapitalanteile, wodurch B neu zu 51 % an der ImmoCo beteiligt ist.
Wirtschaftlichen Handänderung, da Mehrheitsbeteiligung übergeht → steuerbar
- A und B sind je zu 50 % an der ImmoCo beteiligt. A veräußert B 2 % der Kapitalanteile, wodurch B neu zu 52 % an der ImmoCo beteiligt ist.
Keine wirtschaftliche Handänderung, da Mehrheitsbeteiligung nicht übergeht
- A und B sind zu je 30 %, C ist zu 40 % an der ImmoCo beteiligt. A und B verkaufen ihre Anteile gemeinsam an C, wodurch C neu zu 100 % an der ImmoCo beteiligt ist.
Wirtschaftliche Handänderung, da gemeinsam die Mehrheitsbeteiligung übergeht → steuerbar
- A und B sind zu je 30 %, C ist zu 40 % an der ImmoCo beteiligt. A und B verkaufen unabhängig voneinander ihre Anteile an C, wodurch C neu zu 100 % an der ImmoCo beteiligt ist.
Keine wirtschaftliche Handänderung, da Mehrheitsbeteiligung nicht übergeht (unabhängig voneinander)
- A ist zu 60 %, B zu 40 % an der ImmoCo beteiligt. A veräußert seine Anteile an sechs verschiedene Erwerber, welche danach zu jeweils 10 % an der ImmoCo beteiligt sind.
Wirtschaftliche Handänderung, da Mehrheitsbeteiligung übergeht → steuerbar

3.3 Zeitpunkt der Übertragung und Deklaration

Grundsätzlich gelten die Verhältnisse im Zeitpunkt der Übertragung der Anteile. Bei einer etappenweisen Veräußerung ist der jeweilige Zeitpunkt der einzelnen Veräußerungen massgebend. Steuerpflichtige Übertragungen im Sinne dieser Dienstanleitung sind von der veräußernden Person der Steuerverwaltung Obwalden, Abteilung Support & IT, Team Grundsteuern, unaufgefordert zu melden.

4. Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuern

4.1 Bemessungsgrundlage

Bemessungsgrundlage bei den Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuern ist der Kaufpreis des Grundstücks mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers. Bei der Übertragung von Mehrheitsbeteiligungen an Immobiliengesellschaften wird der Kaufpreis der dadurch übertragenen Liegenschaften wie folgt ermittelt:

Verkaufspreis der Beteiligungsrechte
+ Fremdkapital der Kapitalgesellschaft
- Werte nicht liegenschaftliche Aktiven
- Stille Reserven auf den nicht liegenschaftlichen Aktiven
= grundstückrelevanter Veräußerungserlös

Damit der Verkaufspreis bzw. der Veräusserungserlös berechnet werden kann, muss der Kaufvertrag der Beteiligungsrechte und die Bilanz per Datum des Verkaufs eingereicht werden. Allfällige stille Reserven bei den nicht liegenschaftlichen Aktiven werden bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage berücksichtigt.

Fallbeispiel:

Eine natürliche Person verkauft für CHF 1'000'000 sämtliche Aktien der Immobilien AG per 1.7.2025.

Bilanz der Immobilien AG per 30.06.2025 (in CHF)			
Flüssige Mittel	80'000	Fremdkapital	1'000'000
Wertschriften*	200'000	Aktienkapital	600'000
Liegenschaften	1'500'000	Reserven	180'000
	1'780'000		1'780'000

* Stille Reserven in den Wertschriften von CHF 50'000

Berechnung Bemessungsgrundlage:

Aktienkaufpreis	CHF	1'000'000
+ Fremdkapital der Aktiengesellschaft	CHF	1'000'000
./. nicht liegenschaftliche Aktive	CHF	330'000
(Flüssige Mittel, Wertschriften inkl. stille Reserven)		
= grundstückrelevanter Veräusserungserlös	CHF	1'670'000

4.2 Berechnung der Handänderungssteuer

Die Handänderungssteuer beträgt 1.5 % des grundstückrelevanten Veräusserungserlöses und ist, falls im Vertrag nicht anderes vereinbart wurde, vom Veräusserer und Erwerber der Beteiligungen je zur Hälfte zu bezahlen.

4.3 Berechnung der Grundstückgewinnsteuern

Der Grundstückgewinn besteht aus der Differenz zwischen Veräusserungserlös und Anlagekosten. Zu berechnen ist der auf dem Grundstück der Gesellschaft erzielte Gewinn und nicht der Kapitalgewinn auf den veräusserten Beteiligungsrechten. Die Grundstückgewinnsteuer ist vom Veräusserer der Beteiligungen zu bezahlen.

Fallbeispiel:

grundstückrelevanter Veräusserungserlös	CHF	1'670'000
- Erwerbspreis der Liegenschaft / Pauschalabzug	CHF	1'200'000
- Wertvermehrnde Investitionen	CHF	170'000
= Steuerbarer Grundstückgewinn	CHF	300'000

5. **Steuerfolgen Immobiliengesellschaft**

Der vom Veräusserer der Beteiligungsrechte versteuerte Grundstückgewinn kann bei der veräusserten Immobiliengesellschaft aufgrund des bereits versteuerten Grundstückgewinns bei den Kantons- und Gemeindesteuern als versteuerte stille Reserve nachgetragen werden.

Bei einem späteren Verkauf der Liegenschaft durch die Immobiliengesellschaft kann die versteuerte stille Reserve aufgelöst werden. Auf Stufe der Kantons- und Gemeindesteuern wird dadurch der zu versteuernde Gewinn verringert.

Die versteuerte stille Reserve muss von der Immobilien AG im entsprechenden Jahr der wirtschaftlichen Handänderung in der Steuererklärung deklariert werden.

Fallbeispiel:

Die Immobilien AG verkauft die Liegenschaften für CHF 2'000'000. Aufgrund der früheren wirtschaftlichen Handänderung hat die Immobilien AG versteuerte stille Reserven von CHF 300'000.

Verkaufspreis	CHF	2'000'000
- Buchwert Liegenschaften	CHF	1'500'000
- versteuerte stille Reserve	CHF	300'000
= Steuerbarer Kapitalgewinn	CHF	200'000

5. Quellen

- Cagianut/Höhn, Unternehmungssteuerrecht
- Rohner/Bolliger, Wirtschaftliche Handänderung im Grundsteuerrecht, Zürcher Steuerpraxis – Heft Nr. 2, Juni 2020
- Bolliger/Kumschick/Rohner, Verkauf von Immobiliengesellschaften – Eine steuerrechtliche Würdigung, Zürcher Steuerpraxis – Heft Nr. 2, Juni 2022