

## NEUIGKEITEN UND TIPPS AUS DER PRAXIS

### GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER: BERECHNUNG DER HALTEDAUER – EIN PRAXISFALL

In dualistischen Kantonen wird anlässlich einer Veräusserung eines Grundstücks entweder die Einkommens- bzw. die Gewinnsteuer erhoben, wenn es sich um ein Grundstück im Geschäftsvermögen handelt, oder es fällt die Grundstückgewinnsteuer an, wenn es sich um Grundstücke handelt, die im Privatvermögen gehalten werden.

Wenn die Grundstückgewinnsteuer erhoben wird, ist die Besitzesdauer zu berechnen, da sie regelmässig eine Steuerermässigung (bei langer Besitzesdauer) bzw. eine Steuererhöhung (bei kurzer Besitzesdauer) bewirkt.

Massgebend für die Berechnung der Besitzesdauer ist die letzte steuerbegründende Handänderung/Veräusserung. Einer Veräusserung gleichgestellt und damit die Besitzesdauer unterbrechend sind Rechtsgeschäfte, die hinsichtlich der Verfügungsgewalt über Grundstücke wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken (insbesondere die wirtschaftliche Handänderung, d.h. bei Verkauf der Aktienmehrheit einer Immobilien-gesellschaft) oder – in dualistischen Kantonen – die Überführungen von Grundstücken vom Privat- ins Geschäftsvermögen einer natürlichen Person. Ein Steuer-aufschub unterbricht die Besitzesdauer nicht.

In einem Praxisfall (betroffen war ein dualistischer Kanton) hat sich kürzlich die Frage gestellt, wie sich die Besitzesdauer berechnet, falls der letzte (gewinn-)steuerbegründende Tatbestand keine Veräusserung (oder ein der Veräusserung gleichgestellter Tatbestand) ist, sondern eine steuersystematische Realisation (Besteuerung der stillen Reserven) in Form einer nicht steuerneutralen Abspaltung. In casu wurde der Betriebsteil ohne die Liegenschaft auf eine neue AG abgespalten. Die übertragende AG führte keinen Betrieb weiter, sondern hielt nur noch die Liegenschaft. Führt eine solche nicht steuerneutrale Umstrukturierung gleichwohl zu einer Unterbrechung der Besitzesdauer?

Ein anderes Beispiel einer solchen steuersystematischen Realisation ist etwa die Überführung einer Liegenschaft vom Geschäfts- ins Privatvermögen einer natürlichen Person.

Nach herrschender Praxis mehrerer dualistischer Kantone wird die Besitzesdauer durch die Überführung einer Liegenschaft vom Geschäfts- ins Privatvermögen mangels Handänderung/Veräusserung nicht unterbrochen, obwohl ein steuerbegründender Tatbestand vorliegt und die Einkommenssteuer erhoben wird. Im Kanton Aargau ist in § 48 StGV AG gar explizit geregelt, dass eine Überführung vom Geschäftsvermögen ins Privatvermögen die Besitzesdauer nicht unterbricht.

Diese Handhabung sollte nach unserem Dafürhalten auch im Falle einer nicht steuerneutralen Umstrukturierung gelten. Wenn wie in unserem Fall bei einer Abspaltung nur eine Liegenschaft zurückbleibt und Gewinnsteuern erhoben werden (steuersystematische Realisation), weil in Bezug auf die zurückbleibende Liegenschaft das Betriebserfordernis nicht erfüllt ist, liegt keine Handänderung/Veräusserung oder ein gesetzlich gleichgestellter Tatbestand vor. Folglich wird auch die Besitzesdauer an der zurückbleibenden Liegenschaft nicht unterbrochen.

Allerdings hat sich in der Praxis gezeigt, dass die Steuerbehörden mitunter die Meinung vertreten, dass eine steuersystematische Realisation in Form einer nicht steuerneutralen Umstrukturierung in Bezug auf die Besitzesdauer einer Liegenschaft wie ein Verkauf zu behandeln ist. Nach dieser Meinung wird die Besitzesdauer folglich durch eine nicht steuerneutrale Abspaltung unterbrochen. Dies mit der Begründung der Verletzung des Betriebserfordernisses bei der zurückbleibenden, nur noch die Liegenschaft haltenden Gesellschaft.

Die Auswirkungen dieser Ansicht sind u.U. gravierend: Wurde die entsprechende Liegenschaft vor der nicht steuerneutralen Umstrukturierung bereits länger gehalten, führt eine Unterbrechung der Besitzesdauer zu einer bedeutend höheren Grundstückgewinnsteuer. Unser Fall liegt zurzeit in Beurteilung bei einer kantonalen Steuerrekurskommission. Wir werden Sie über diese praxisrelevante Frage auf dem Laufenden halten.

*Oktober 2018*