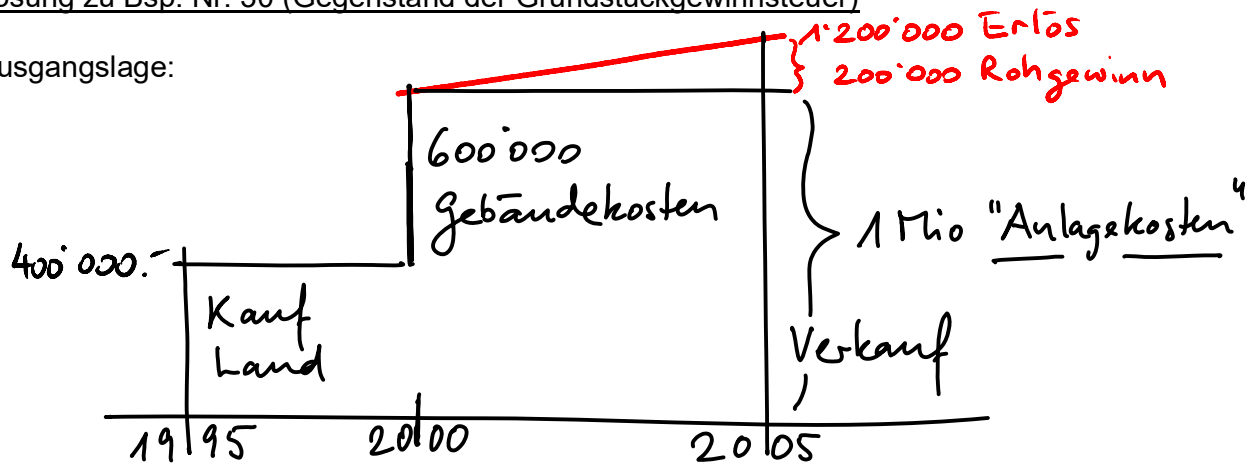


Lösung zu Bsp. Nr. 30 (Gegenstand der Grundstückgewinnsteuer)

Ausgangslage:



Standard Prüfungsprogramm GGSt

StG 126: Steuerpflicht: Veräusserer eines Grundstücks im Kanton BE
Sowohl bei PV als auch bei GV, deshalb „monistisches System“ (andere Kantone unterwerfen nur private Grundstücksgewinne der GGSt und erfassen geschäftliche Grundstücksgewinne mit der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer).
Siehe aber StG 129 bzgl. gewerbsmässigen Immobilienhandel:

StG 129: Abgrenzung zur Einkommens- bzw. Gewinnsteuer:

Regel: GGSt gilt auch bei Immobilien im Geschäftsvermögen

Ausnahme: beim sog. gewerbsmässigen Immobilienhandel: Der Grundstücksgewinn unterliegt der Eink'st. bzw. Gewinnsteuer, wenn kumulativ folgende drei Bedingungen erfüllt sind:

- Immobilienhändler (Handel mit Immobilien = Geschäftszweck)
- Grundstück gehört zum Handelsbestand (Umlaufvermögen)
- Verkäufer hat mind. 25% Mehrwert geschaffen

Vgl. dazu auch unten, Beispiel 34

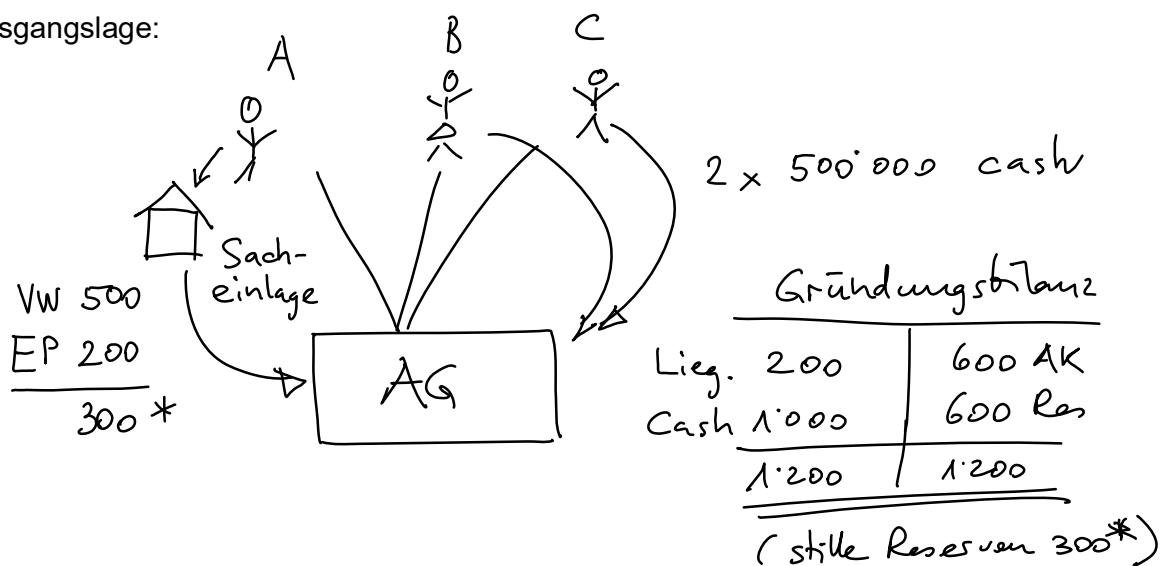
StG 130 „Veräusserung“ (Abs. 1: zivilrechtliche Handänderung, Abs. 2 wirtschaftliche Handänderung)

StG 131 Steueraufschub prüfen

StG 137 Steuerberechnung, Grundformel: „Erlös – Anlagekosten = Rohgewinn“

Lösung zu Bsp. Nr. 31 (Sacheinlagegründung)

Ausgangslage:



1. Ebene Aktionär:

A bringt ein Grundstück als Sacheinlage in die AG ein und erhält dafür Aktien.

StG 130/1: „Einbringung in eine Gesellschaft“ = Veräußerung

StG 138: Erlös = Wert seiner Aktien, und zwar der VERKEHRSWERT (nicht der Nennwert), d.h. 1/3 von CHF 1,5 Mio. (Eigenkapital inkl. stille Reserven).

StG 137: Rohgewinn hier also CHF 300'000.-- (Erlös CHF 500'000.-- minus Anlagekosten CHF 200'000.--)

2. Ebene AG:

Einbringung unter dem VW ist zulässig, steuerlich aber eine verdeckte Kapitaleinlage (BGE 2A.157/2001, StR 2002, S. 392). Laut BGer muss sich die AG auf dem zu tiefen Buchwert behaften lassen, d.h. bei späterer Realisierung erfolgt bei der AG noch einmal eine Gewinnbesteuerung. Heftige Kritik von Gurtner in StR 2002, S. 547 (stilles Agio, das später offengelegt wird, ist laut Gurtner zwingend den Reserven zuzuweisen, wäre also erfolgsneutral).

Bernisch: Praxisfestlegung in NStP 1993, S. 171 ff.

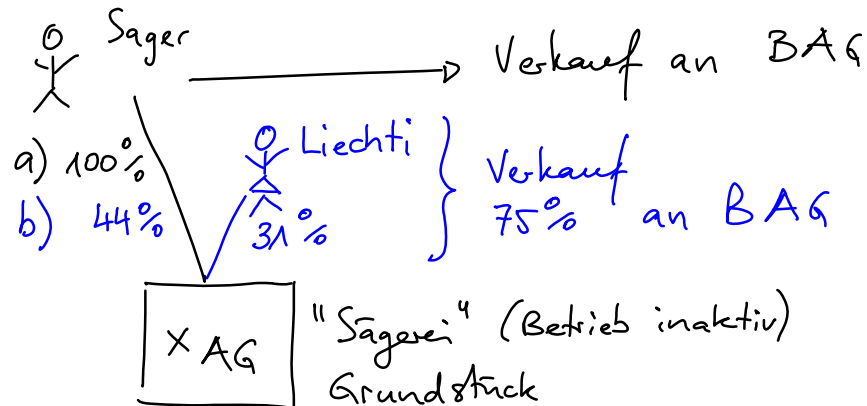
Seit 1.1.2011: Kapitaleinlageprinzip – was ändert?

Laut DBG 20/3 ist die Rückzahlung von Einlagen, Aufgeldern und Zuschüssen,... steuerfrei. Das sollte an sich auch für verdeckte Kapitaleinlagen gelten (eine verdeckte KE ist genauso wenig Gewinn der AG wie eine offene).

Die ESTV ist aber der Meinung, dass das Kapitaleinlageprinzip für vKE nicht gelte, wegen Art. 5/1^{bis} VStG. Dort wird (allerdings nur für die Verrechnungssteuer) verlangt, dass Kapitaleinlagen in der Handelsbilanz separat verbucht werden (bei vKE erfolgt indessen keine Verbuchung der Kapitaleinlage), vgl. dazu das Kreisschreiben der ESTV vom 9.12.2010 zum Kapitaleinlageprinzip, Ziff. 3.2. M.E. ist das unhaltbar. Das DBG verlangt für den Aktionär keine Verbuchung.

Lösung zu Bsp. Nr. 32 (Wirtschaftliche Handänderung)

Ausgangslage:



Zivilrechtlich: Aktienverkauf (bewegliches Vermögen)

Wirtschaftlich: der Käufer erwirbt de facto das Grundstück (Betrieb inaktiv)

StG 130/2/a: zwei Kriterien:

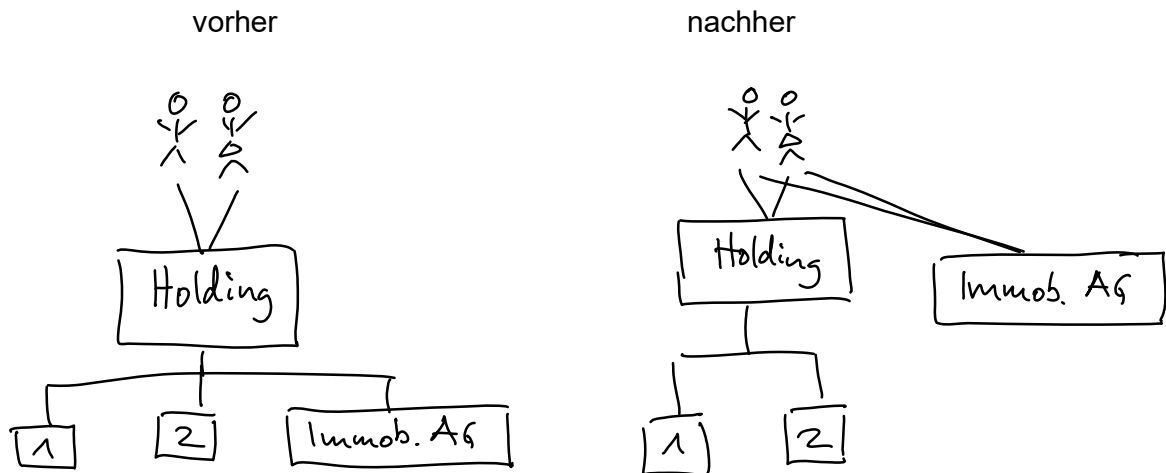
- Immobiliengesellschaft: hier de facto zu bejahen, weil keine betriebliche Aktivität vorliegt, sondern nur noch Immobilien verwaltet werden
- Mehrheitsbeteiligung:
 - a) klar zu bejahen (100%)
 - b) aus Sicht der Verkäufer handelt es sich je um eine Minderheitsbeteiligung, massgebend ist aber die Sicht des Käufers

Gewinnberechnung, siehe Beilage

Grundprinzip: Ausgehend vom Aktienpreis und der Bilanz muss der zugrundeliegende Immobilienwert isoliert werden, sowohl bezüglich Erlös, als auch bezüglich Erwerbspreis. Dazu addiert man zum Aktienwert das Fremdkapital (Hypotheken reduzieren den Aktienpreis) und man subtrahiert alle nichtlienschaftlichen Werte, insbesondere Bankguthaben und dergleichen.

Lösung zu Bsp. Nr. 33 (Wirtschaftliche Handänderung)

Ausgangslage:



StG 130/2/a: die Kriterien „Veräußerung Mehrheitsbeteiligung“ und „Immobilien-gesellschaft“ sind eindeutig erfüllt,

ABER es liegt wirtschaftlich keine Handänderung vor, weil die Ehegatten Hummel wirtschaftlich betrachtet vorher wie nachher die Verfügungsgewalt über die Grundstücke innehaben.