

**Beispiel Nr. 01: Gegenstand der Grundstückgewinnsteuer**

Die Ehegatten Sommer haben im Februar 2010 für CHF 400'000.-- eine Bauparzelle gekauft. Im Jahre 2015 haben sie darauf ein Einfamilienhaus erstellt (Baukosten CHF 600'000.--). Im Sommer 2020 haben sie das Haus zum Preis von CHF 1,2 Mio. verkauft.

**FRAGEN:**

Wie wird der Grundstücksverkauf besteuert

- nach DBG?
- nach StG?

**Beispiel Nr. 02: Gegenstand der Grundstückgewinnsteuer**

A, B und C gründen eine Aktiengesellschaft mit einem Aktienkapital von CHF 600'000.-  
 -. A bringt als Sacheinlage ein Grundstück in die Gesellschaft ein. Er hat dieses Grundstück seinerzeit für CHF 200'000.-- käuflich erworben; heute beträgt der Verkehrswert des Grundstückes CHF 500'000.--. B und C möchten zu gleichen Teilen wie A an der Gesellschaft beteiligt sein. Sie machen deshalb eine Bareinlage von je CHF 500'000.-  
 -. Die Gründungsbilanz der Aktiengesellschaft sieht wie folgt aus:

Gründungsbilanz

AKTIVEN

PASSIVEN

Grundstück	200'000.--	600'000.--	Aktienkapital
Bank	1'000'000.--	600'000.--	Reserven
	-----		
	1'200'000.--	1'200'000.--	
	=====		

FRAGEN:

Welches sind die steuerlichen Folgen für A, B und C

- nach DBG?
- nach StG?

Welches sind die Steuerfolgen auf Ebene AG, insbesondere wenn die AG die Liegenschaft später verkauft?

Hinweise:

ASA 61, 616; NStP 1993, 171

**Beispiel Nr. 03: Wirtschaftliche Handänderung**

Die X AG bezweckt den Betrieb einer Sägerei. Das Aktienkapital beträgt CHF 160'000, aufgeteilt in 160 Aktien à nom. CHF 1'000. Die X AG ist seit einiger Zeit nicht mehr aktiv. Ihre letztjährige Abschlussbilanz präsentierte sich wie folgt:

Aktiven		Passiven	
Bankguthaben	80'000	640'000	Hypothek
Liegenschaft	720'000	160'000	Aktienkapital
Total	800'000	800'000	Total

Herr Sager hat die X AG vor Jahren gegründet und verkauft im Jahre n sämtliche Aktien der X AG zum Preis von CHF 1,6 Mio. an die B AG. Die Gründungsbilanz sah so aus:

Aktiven		Passiven	
Bankguthaben	100'000	900'000	Darlehen
Maschinen	700'000	160'000	Aktienkapital
Liegenschaft	260'000		
Total	1'060'000	1'060'000	Total

**FRAGE:**

Löst dieser Aktienverkauf beim Verkäufer eine Grundstücksgewinnsteuer aus?  
Wenn ja, wie wird diese berechnet?

**VARIANTE:**

Was ändert, wenn Herr Sager nur 70 Aktien hält und an die B AG verkauft, wenn Frau Liechti ebenfalls ihre 50 Aktien der X AG an die B AG verkauft?

**Hinweis:**

Merkblatt H „wirtschaftliche Handänderung“

**Beispiel Nr. 04: Wirtschaftliche Handänderung**

Die Ehegatten Hummel sind Alleinaktionäre der Hummel Holding, die wiederum drei Tochtergesellschaften hat, darunter die H-Immobilien AG. Die Ehegatten Hummel möchten die H-Immobilien AG direkt halten und kaufen deshalb der Holding sämtliche Aktien der H-Immobilien AG (zum Marktwert) ab.

**FRAGE:**

Löst dieser Aktienverkauf bei der Holding eine Grundstückgewinnsteuer aus?