

Fall 2 Wirtschaftliche Handänderung
Beispiel 1

Die im Jahre 1975 gegründete „Niesenblick AG“ mit Sitz Grindelwald ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 100 an der Bahnhofstrasse in Grindelwald. Sie betrieb seit 1975 das Hotel Niesenblick (mit Restaurant) neben dem Bahnhof. Am 12. Dezember 2007 verkaufte Fritz Meyer sämtliche Aktien der Niesenblick AG an die Bank X. Der Kaufpreis für die Aktien betrug CHF 2,6 Mio. Das Hotel samt Restaurant wurde bis 15. April 2008 (Saisonende) weitergeführt. Am 5. Mai 2008 wurde damit begonnen, das Hotelgebäude abzureissen. Die Bank X will ein Bürogebäude erstellen und die Räume im Parterre für eine eigene Bankfiliale mieten. Die übrigen Räumlichkeiten wird die Niesenblick AG an Dritte vermieten. Die Jahresabschlussbilanz der Niesenblick AG per 31.10.2007 (Ende Sommersaison, November geschlossen) präsentierte sich wie folgt:

Aktiven		Passiven	
flüssige Mittel	400'000	100'000	Kreditoren
Debitoren	20'000	2'900'000	Hypothek
Vorräte	80'000		
Umlaufvermögen	500'000	3'000'000	Fremdkapital
Mobiliar	350'000	200'000	Aktienkapital
Fahrzeuge	50'000	150'000	Reserven
Betriebsliegenschaft	2'500'000	50'000	Jahresgewinn
Anlagevermögen	2'900'000	400'000	Eigenkapital
Total Aktiven	3'400'000	3'400'000	Total Passiven

Der Verkehrswert der Vorräte betrug CHF 180'000 und der Verkehrswert der Liegenschaft belief sich auf CHF 5 Mio.

Frage 1: Ist hier eine Handänderungssteuer geschuldet?

Frage 2: Wenn ja, wie könnte man sie berechnen?

Frage 3: Ist hier eine GGSt geschuldet und wenn ja, wie könnte man sie berechnen?

Hinweis: BGE 91 I 467

[Merkblatt H](#) «wirtschaftliche Handänderung»

Fall 2 Wirtschaftliche Handänderung

Beispiel 2

Die Fischbach AG wurde 1980 gegründet, mit dem Zweck das Hotel Fischbach in Thun zu betreiben. Ihr gehört das Grundstück Nr. 200 in Thun. Im Jahre 2000 hat die Fischbach AG den Hotelbetrieb an den ehemaligen Direktor, Sämi Lienhard verpachtet. Sämi Lienhard führte den Hotelbetrieb als Einzelfirma bis Ende Sommersaison 2007 und entrichtete der Fischbach AG einen jährlichen Pachtzins für die Liegenschaft inkl. Grossinventar. Die Hotelkette Best Price wollte das Hotel Fischbach auf die Wintersaison 2007/2008 übernehmen. Im Hinblick auf diese Übernahme verkaufte Sämi Lienhard der Fischbach AG mit Vertrag vom 20. November 2007 sämtliche Aktiven und Passiven seiner Einzelfirma. Die Fischbach AG übernahm auch sämtliches Personal, inkl. Sämi Lienhard selber, der neu als Direktor angestellt wurde. Am 30. November 2007 verkauften 8 Privataktionäre sämtliche Aktien der Fischbach AG an die Hotelkette Best Price, zum Gesamtpreis von CHF 4 Mio. Die Übernahmebilanz der Fischbach AG per 30.11.2007 präsentierte sich wie folgt:

Aktiven		Passiven	
flüssige Mittel	400'000	100'000	Kreditoren
Debitoren	20'000	2'900'000	Hypothek
Vorräte	80'000		
Umlaufvermögen	500'000	3'000'000	Fremdkapital
Mobilien	350'000	200'000	Aktienkapital
Fahrzeuge	50'000	200'000	Reserven
Betriebsliegenschaft	2'500'000		
Anlagevermögen	2'900'000	400'000	Eigenkapital
Total Aktiven	3'400'000	3'400'000	Total Passiven

Der Verkehrswert der Vorräte betrug CHF 180'000 und der Verkehrswert der Liegenschaft belief sich auf CHF 5 Mio.

Frage 1: Löst dieser Sachverhalt Handänderungssteuern bzw. Grundstückgewinnsteuern aus?

Beispiel 3: Zusammenrechnungspraxis bei der Handänderungssteuer

Mit Vertrag vom 23. Januar 2014 räumte eine Erbengemeinschaft der Wohnbau AG ein befristetes Kaufrecht am Grundstück Biel Gbbl. Nr. 11111 ein. Der Kaufpreis wurde auf Fr. 1'760'000.-- festgesetzt. Am 15. April 2014 schloss die Wohnbau AG einen Totalunternehmer-Werkvertrag (nachfolgend: TU-Vertrag) mit der Baumann AG betreffend Bau einer Wohnsiedlung ab. Am 25. März 2015 übte die Wohnbau AG ihr Kaufrecht aus. Das Grundbuchamt Seeland beurteilte die Handänderung als Kauf einer schlüsselfertigen Baute und erhob die Handänderungssteuer mit Verfügung vom 1. Juli 2015 auf einer Bemessungsgrundlage von Fr. 24 Mio. (Landpreis inkl. Werklohn), ausmachend CHF 432'000 Steuerbetrag. Zwischen den Parteien (Erbengemeinschaft, Wohnbau AG und Baumann AG) bestehen keine rechtlichen oder wirtschaftlichen Verbindungen.

Lesen Sie dazu das Urteil Nr. 100.219.83U des bernischen Verwaltungsgerichts vom 17.8.2020.

In den Jahren 2014/2015 enthielt das Handänderungssteuergesetz nur den Abs. 1.

Wie wäre dieser Sachverhalt zu entscheiden, wenn sich der Sachverhalt 2023 abgespielt hätte, im Lichte des revidierten Art. 6a Abs. 2 HStG (Abs. 2 in Kraft seit 1.5.2022)?