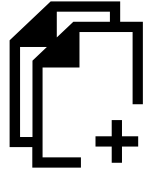


zsis)



UNTERLAGEN



ISIS-Seminar „Steuerliche Aspekte der Nachlassplanung bei Grundeigentum“

**Steuerfolgen des erb- und schenkungssteuerrechtlichen Übergangs von
Grundstücken**

Fallbeispiele

Dr. iur. Philip Funk

Rechtsanwalt, Notar, dipl. Steuerexperte, Partner Voser Rechtsanwälte, Baden

Zürich Oerlikon, 28. November 2019

Fall 1: Erbvorbezugsgemeinschaft

Am 4. Juli 2011 hat Andreas Schindler seinen sämtlichen fünf Nachkommen kraft "Schenkung" zwei Grundstücke (Alpenstrasse und Feldweg) in Winterthur übertragen. Die Beschenkten übernahmen als Gegenleistung u.a. eine bestehende Grundpfandschuld und wurden bei beiden Grundstücken als Gesamteigentümer zufolge einfacher Gesellschaft im Grundbuch eingetragen.

Vier Monate später, am 12. November 2011, verstarb Andreas Schindler. Die fünf Geschwister erwarben durch Erbgang als Alleinerben vier weitere Grundstücke ihres Vaters in Winterthur. Mit Vertrag vom 4. Mai 2013 "über Ausscheidung von Gesellschaftern und von Miterben aus einer Erbgemeinschaft" traten drei der Geschwister bezüglich des Grundstücks Alpenstrasse aus der Erbgemeinschaft aus, so dass die Brüder Emil und Oskar Schindler Gesamteigentümer dieses Grundstücks wurden. Ebenso bildeten die Erben von Andreas Schindler hinsichtlich der durch Erbgang erworbenen Grundstücke weitere, je zwei Grundstücke umfassende reduzierte Erbgemeinschaften. Am 30. Oktober 2014 trat Emil Schindler seinen Gesamthandsanteil am Grundstück Alpenstrasse seinem Bruder Oskar Schindler ab, der dadurch Alleineigentümer wurde.

Führen die Handänderungen vom 4. Juni 2011, 4. Mai 2013 und 30. Oktober 2014 zu Grundstückgewinnsteuerfolgen?

Lösungshinweise:

vgl. StE ZH B 42.32 1996 Nr. 5

Fall 2: Gemischte Schenkung

Franz Flückiger schenkt seine in seinem Alleineigentum stehende Liegenschaft im Dezember 2011 seinen Kindern Beat und Claudia. Gleichzeitig räumt er sich und seiner Ehefrau die lebenslängliche Nutzniessung an der Liegenschaft ein. Gegeben sind folgende Eckwerte:

- Verkehrswert des Grundstücks CHF 1'000'000
- Gesamtgegenleistung CHF 800'000
 - davon Nutzniessung CHF 400'000
 - davon Hypothek CHF 400'000
- Schenkung CHF 200'000

Welches sind die Steuerfolgen in den Kantonen Zürich, Aargau und Bern?

Lösungshinweise

MORITZ SEILER, Grundstückgewinnsteuerliche Folgen der Schenkung mit Nutzniessungsvorbehalt, ASA 80 (2012), S. 633 ff.

Fall 3: Gemischte Schenkung mit Gewinnanteilsrecht

Axel (57) und Barbara (53) Seeger sind verheiratet. Sie haben die beiden Töchter Ursula (29) und Silvia (24). Die Eltern entschliessen sich, ihr selbst bewohntes Einfamilienhaus auf die Tochter Ursula zu übertragen, da sie selbst in eine kleinere Wohnung ziehen möchten und Ursula verheiratet ist und bereits selbst zwei kleine Kinder hat.

Das Einfamilienhaus wird von einem externen Liegenschaftenschätzer auf CHF 1'200'000 geschätzt. Der Abtretungspreis wird auf CHF 1'000'000 festgesetzt. Die Bezahlung des Kaufpreises wird wie folgt vereinbart:

Übernahme der Hypothekarschuld	CHF	450'000
Zinsloses Darlehen der Eltern	CHF	200'000
Ausgleichspflichtiger Erbvorbezug	CHF	300'000
Abzug für latente Grundstückgewinnsteuer	CHF	<u>50'000</u>
Total wiederum Kaufpreis	CHF	1'000'000

Die Schwester Silvia unterzeichnet den Kaufvertrag ebenfalls und bestätigt, mit dem Kaufpreis einverstanden zu sein. Gleichzeitig wird für die Dauer von 5 Jahren ein Gewinnanteilsrecht zu Gunsten der Eltern und der Schwester Silvia vereinbart, sofern das Grundstück von Ursula zu einem höheren Preis als CHF 1'000'000 verkauft werden sollte.

Drei Jahre später wird die Ehe von Ursula geschieden und sie sieht sich gezwungen, das Grundstück zu verkaufen. Sie erzielt einen Verkaufspreis von CHF 1'300'000.

Fragen:

1. Welche Steuerfolgen hat die Übertragung des Grundstücks von den Eltern auf Ursula?
2. Wie ist die Einräumung des Gewinnanteilsrechts steuerlich zu beurteilen?
3. Welche Steuerfolgen hat der Verkauf des Grundstücks durch Ursula?

Lösungshinweise:

vgl. StE B 42.32 ZH 2004 Nr. 7; StE B 23.45.2 DBG/FR 2016 Nr. 11;
BGE 2C_119/2009; BGE 2C_162/2016; 2C_163/2016 (ASA 85 S. 323);
BGE 2C_559/2019

Fall 4: Betriebsgesellschaft mit Immobilien

Peter Amsler ist Eigentümer der sehr erfolgreichen Amsler Informatik AG. Er ist 55 Jahre alt und möchte die Gesellschaft im Laufe der nächsten Jahre verkaufen. Allerdings möchte er den Betrieb ohne Immobilien verkaufen, weil erstens die Gesellschaft ohne Immobilien deutlich leichter wäre und weil er zweitens die Immobilien als «Altersvorsorge» behalten möchte.

Die Bilanz der Amsler Informatik AG sieht wie folgt aus:

Amsler Informatik AG

Aktiven (TCHF)	Passiven (TCHF)
Umlaufvermögen 1'000	Fremdkapital 1'000
Immobilien 3'000 1)	Aktienkapital 500
	Reserven 2'500

1) Verkehrswert TCHF 5'000

Frage:

Herr Amsler fragt Sie an, ob es eine Möglichkeit gibt, Immobilien und Betrieb möglichst steuergünstig zu trennen.

Fall 5: Verkauf einer Immobiliengesellschaft an Sohn durch eine Holdinggesellschaft

Pierre Spalinger wohnt in Baden AG. Er ist Alleineigentümer der Spalinger Holding AG mit Sitz in Zug. Diese hat 2007 die äusserst erfolgreiche Spalinger Logistics AG für CHF 8 Mio. an ein französisches Logistik- und Transportunternehmen verkauft. Als einzige Tochtergesellschaft zurückgeblieben ist die PS Immobilien AG mit Sitz in Spreitenbach.

Die Bilanzen per 31. Dezember 2009 präsentieren sich wie folgt:

Spalinger Holding AG			
Bank	9'600	Aktienkapital	1'000
Beteiligung PS Immobilien AG	<u>400</u>	Reserven	<u>9'000</u>
	10'000		10'000

PS Immobilien AG			
Bank	200	Hypothek	1'800
Immobilie A ¹⁾	300	Aktienkapital	100
Immobilie B ²⁾	<u>2'000</u>	Reserven	<u>600</u>
	2'500		2'500

¹⁾ Verkehrswert: 4'000, Kauf 1962 für 1'625

²⁾ Verkehrswert: 2'800, Kauf 1999 für 2'000

Herr Spalinger hat vier Kinder. Er möchte die Immobiliengesellschaft der jüngsten Tochter Jasmine verkaufen. Er gelangt deshalb mit folgenden Fragen an Sie:

1. Welche Steuerfolgen resultieren beim Verkauf der Aktien der PS Immobilien AG?
2. Welche Steuerfolgen resultieren beim Verkauf der Aktien der Spalinger Holding AG?
3. Soll die Tochter Jasmine die Aktien direkt oder über eine Käuferholding erwerben?
4. Soll die überschüssige Liquidität mittels Dividende aus der Spalinger Holding genommen werden? Mit welchen Steuerfolgen wäre diesfalls zu rechnen?