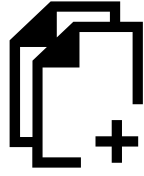


zsis)



UNTERLAGEN



Umstrukturierungen und Reorganisation, inkl. Ersatzbeschaffung von Immobilien

Cedric Roos, Master of Law, eidg. dipl. Steuerexperte
Senior Manager, Ernst & Young AG

Remo Keller, eidg. dipl. Steuerexperte
Vorsteher-Stellvertreter, Steuerverwaltung des Kantons Basel-Land

Fälle

1. Fall – Einführungsfall

Ersatzbeschaffung bei operativen Gesellschaften

Die X-AG, eine operative Gesellschaft mit Sitz in Zürich, hat im Jahr 2010 eine Betriebsliegenschaft (ebenfalls in Zürich) für CHF 3'200'000 gekauft. Während der Besitzesdauer hat die X-AG wertvermehrnde Aufwendungen in Höhe von CHF 800'000 aktiviert und ordentliche Abschreibungen in Höhe von insgesamt CHF 600'000 vorgenommen. Der Buchwert per 31. Dezember 2019 beträgt CHF 3'400'000.

Im Jahr 2020 verkauft die X-AG die Betriebsliegenschaft für CHF 5'000'000 zwecks gleichjähriger Reinvestition in eine neue Betriebsliegenschaft. Hierfür werden folgende Optionen geprüft:

Variante A: Kauf einer Betriebsliegenschaft in Zürich zum Preis von CHF 6'000'000.

Variante B: Kauf einer Betriebsliegenschaft in Zürich zum Preis von CHF 3'500'000.

Variante C: Kauf einer Betriebsliegenschaft in Zürich zum Preis von CHF 4'000'000. Zusätzlich zum Kaufpreis wird mit wertvermehrden Aufwendungen von CHF 500'000 gerechnet.

Frage 1: Was sind die Folgen für die X-AG bei der direkten Bundessteuer?

Frage 2: Was sind die Folgen für die X-AG bei der Grundstückgewinnsteuer?

Frage 3: Was sind die Folgen für die X-AG bei den Staats- und Gemeindesteuern?

2. Fall – Immobilienverwaltungsgesellschaft und Liegenschaftenhändler

Ersatzbeschaffung bei Immobiliengesellschaften

Die X-AG, eine reine Immobilienverwaltungsgesellschaft mit Sitz in Bern, verfügt über ein breites Portfolio an selbstgenutzten und fremdvermieteten Liegenschaften in Bern. Im Jahr 2020 prüft die X-AG einerseits eine Ersatzbeschaffung ihres Verwaltungshauptsitzes und andererseits den Ersatz einer Renditeliegenschaft.

Frage 1: Wie beurteilen Sie die Ersatzbeschaffung des Verwaltungshauptsitzes?

Frage 2: Wie beurteilen Sie die Ersatzbeschaffung einer Renditeliegenschaft?

Frage 3: Ändert sich Ihre Beurteilung, wenn die X-AG ein Liegenschaftenhändler ist?

Sachverhaltsergänzung

Die X-AG gehört zur X-Gruppe und hält alle Liegenschaften der X-Gruppe. Dazu gehören der Konzernhauptsitz und die durch andere Gruppengesellschaften betrieblich genutzte Liegenschaften der X-Gruppe. Sie vermietet die Liegenschaften zu Marktmieten an die anderen Gruppengesellschaften.

Frage 4: Ändert sich Ihre Beurteilung aufgrund der Sachverhaltsergänzung?

3. Fall – Update zum ISIS Seminar vom 10. März 2016, Fall 6

Ersatzbeschaffung bei Immobilienbeteiligungen

Die X-AG, eine operative Gesellschaft mit Sitz in Liestal, hat im Jahr 2010 eine 60 Prozent-Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft («Immo-AG I») für CHF 600'000 gekauft. Die Immo-AG I hält ein Mehrfamilienhaus in Liestal.

Im Jahr 2020 veräussert die X-AG ihre Beteiligung für CHF 1'000'000. Bis zum Verkauf wurden Wertberichtigungen von CHF 60'000 vorgenommen. Der Gewinnsteuerwert der Beteiligung vor Verkauf beträgt CHF 540'000, die Gestehungskosten per Verkauf betragen CHF 600'000.

Im gleichen Jahr 2020 kauft die X-AG wieder einen Anteil an einer Immobiliengesellschaft («Immo-AG II») mit Liegenschaften in Liestal, nämlich einen 60 Prozent-Anteil für CHF 900'000.

Frage 1: Was sind die Folgen für die X-AG bei der direkten Bundessteuer?

Frage 2: Was sind die Folgen für die X-AG bei der Grundstückgewinnsteuer?

Frage 3: Was sind die Folgen für die X-AG bei den Staats- und Gemeindesteuern?

Frage 4: Was sind die Folgen für die X-AG bei der Handänderungssteuer?

Frage 5: Wie beurteilen Sie die Situation, wenn die X-AG in Luxemburg ansässig ist?

Sachverhaltsergänzung 1

Die Immo-AG I hat das Mehrfamilienhaus im Jahr 2010 für CHF 3'000'000 erworben. Während der Haltedauer hat die Immo-AG I ordentliche Abschreibungen von CHF 300'000 und eine einmalige Wertberichtigung von CHF 100'000 vorgenommen.

Frage 6: Ergeben sich aus dem Verkauf durch X-AG Steuerfolgen bei der Immo-AG I?

Sachverhaltsergänzung 2

Die Immo-AG I veräussert das Mehrfamilienhaus im Jahr 2021 für CHF 4'000'000. Der Gewinnsteuerwert beträgt CHF 2'600'000. Neben dem Verkauf der Beteiligung durch die X-AG gab es keine weiteren Änderungen im Aktionariat.

Frage 7: Welche Steuerfolgen ergeben sich für die Immo-AG I beim Verkauf 2021?

4. Fall – Abspaltung eines Immobilienportfolios

Abspaltung eines Immobilienportfolios vom operativen Geschäft

Die X-AG, eine operative Gesellschaft mit Sitz und Betriebsliegenschaften in Basel, plant den Geschäftsbetrieb vom Immobilienportfolio zu trennen. Hierzu soll das Immobilienportfolio an eine neu gegründete Tochtergesellschaft übertragen werden, welche anschliessend an den Aktionär der X-AG ausgeschüttet wird (sog. «altrechtliche Spaltung»). Die Liegenschaften werden nach der Spaltung an Konzerngesellschaften vermietet. Für die Verwaltung der Liegenschaften wird die neu gegründete Gesellschaft eine Person (Vollzeitstelle) beschäftigen.

Übertragenes Immobilienportfolio:

Aktiven			Passiven		
Umlaufvermögen	CHF	2'000'000	CHF	28'000'000	Fremdkapital
Liegenschaften	CHF	28'000'000	CHF	2'000'000	Aktivenüberschuss
Total Aktiven	CHF	30'000'000	CHF	30'000'000	Total Passiven

Weitere Angaben zum Immobilienportfolio:

Anlagekosten: CHF 30'000'000

Verkehrswert: CHF 40'000'000

Variante A: Die geschätzten SOLL-Mieterträge betragen CHF 2'500'000.

Variante B: Die geschätzten SOLL-Mieterträge betragen CHF 1'900'000.

Variante C: Die geschätzten SOLL-Mieterträge betragen CHF 1'500'000. Zusätzlich zu den Bestandsimmobilien konnte sich die X-AG das Kaufrecht für eine weitere Liegenschaft sichern. Die geschätzten SOLL-Mieterträge dieser Liegenschaft betragen CHF 1'000'000.

Frage 1: Was sind die Folgen für die X-AG bei der direkten Bundessteuer?

Frage 2: Was sind die Folgen für die X-AG bei den kantonalen Steuern?

Frage 3: Was sind die Folgen für die X-AG bei der Grundstückgewinnsteuer?

Frage 4: Ergeben sich bei der X-AG weitere Steuerfolgen?

5. Fall – Umstrukturierungen bei Vorsorgeeinrichtungen

Ersatzbeschaffung bei juristischen Personen

Die X-Gruppe verfügt über eine Pensionskasse in der Rechtsform einer Stiftung («X-PK») mit Sitz in Luzern. Der Stiftungszweck ist die berufliche Vorsorge der Mitarbeiter der X-Gruppe und daher ist die X-PK gemäss Art. 56 lit. e DBG resp. § 70 Abs. 1 lit. e StG-LU subjektiv von der Gewinnsteuer befreit. Die X-PK plant ihre Liegenschaftsportfolio an eine Immobilien-Anlagestiftung gegen Aufgabe von 5 Prozent der Ansprüche (Beteiligung) an der Anlagestiftung zu übertragen.

Frage 1: Was sind die Folgen für die X-PK bei der direkten Bundessteuer?

Frage 2: Was sind die Folgen für die X-PK bei den Staats- und Gemeindesteuern?

Frage 3: Was sind die Folgen für die X-PK bei der Grundstückgewinnsteuer?

Frage 4: Was sind die Folgen für die X-PK bei den Handänderungssteuern?

Frage 5: Ergeben sich bei der X-PK weitere Steuerfolgen