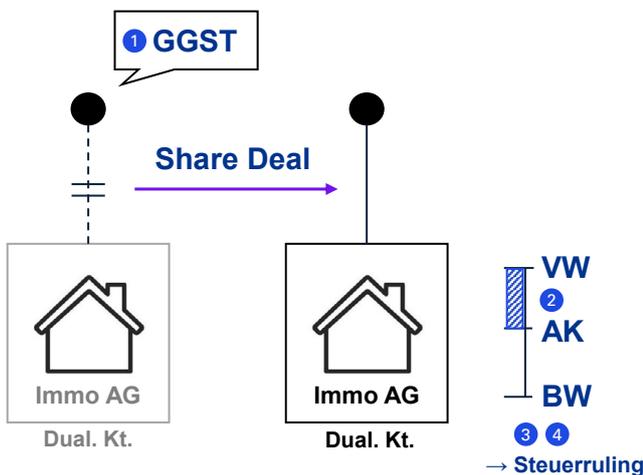


# Geltendmachung des Step-ups in dualistischen Kantonen

Die Besteuerung des Immobilien Share Deals ist um eine kantonale Besonderheit reicher  
Tax & Legal

## Der Immobilien Share Deal und die besteuerte stille Reserve

Im kürzlich erschienenen Fachartikel von Jennifer Vis und Marc Schilling werden die Ergebnisse einer schweizweiten Erhebung dargelegt, welche die Steuerfolgen eines Immobilien Share Deals in Kantonen mit dualistischem System zum Inhalt hat ([Link](#)). Wird beim Verkauf von Aktien an einer Immo AG die Grundstücksgewinnsteuer ('GGST') erhoben, kann bei einem späteren Grundstücksverkauf durch die Immo AG bei der Veranlagung der Gewinnsteuer in den meisten Kantonen der bereits besteuerte Wertzuwachsge- winn als besteuerte stille Reserve geltend gemacht werden (weiterführende Erklärungen unter folgendem [Link](#)). Als Voraussetzung hierfür ist die besteuerte stille Reserve



### Erläuterungen:

- 1 Erhebung Grundstücksgewinnsteuer 'GGST'
- 2 Bemessungsgrundlage für GGST beim Share Deal = Wertzuwachsge- winn auf der Liegenschaft (Differenz Verkehrswert 'VW' abzügl. Anlagekosten 'AK')

### Aktuelle Fragestellungen:

- 3 Deklaration besteuerte stille Reserve (2) im steuerbaren Eigenkapital der Immo AG
- 4 Sicherstellung Vermeidung steuerliche Doppelbelastung bei zukünftigem Grundstücksverkauf

jedoch in der Steuerbilanz der Immo AG beim steuerbaren Kapital zu deklarieren. So war zumindest die bisherige An- sicht verschiedener Kantone - die Kantone Luzern, Neuen- burg und Zug (Beispiele) forderten dies aber bislang nicht. Die Folgen einer solchen Deklaration sind die Erhöhung der Kapitalsteuer sowie allenfalls die Möglichkeit «neue» steuerliche Abschreibungen auf eben dieser besteuerten stillen Reserve vorzunehmen.

## Bundesgerichtsurteil 9C\_703/2023 vom 15. Oktober 2024

Sachverhalt: B SA mit Sitz im Kanton Waadt verkaufte 50% der Aktien an der A SA (Immo AG mit Sitz und Grund- stücken im Kanton Waadt) an die C SA (ebenfalls mit Sitz in Kanton Waadt), sodass letztere nach der Transaktion 100% der A SA Aktien hielt. Die Transaktion löste die GGST aus. In der Folge wurden die besteuerten stillen Re- serven in der Steuerbilanz der A SA deklariert und in den Folgejahren abgeschrieben, der handelsrechtliche Buch- wert blieb dagegen unverändert (tief). Vorliegend fand kei- ne Folgeveräusserung des Grundstücks statt. Das Bundes- gericht bestätigte das Urteil der Vorinstanz (CDAP – Vaud: [Fl.2022.0126](#)) wie folgt: Ausgehend vom Massgeblich- keitsprinzip der Handelsbilanz besteht vorliegend keine steuergesetzliche Korrektornorm, welche für eine solche Geltendmachung der besteuerten stillen Reserve herange- zogen werden könnte. Die Beschwerde der A SA wurde entsprechend abgewiesen. Im Resultat können keine steuerwirksamen Abschreibungen getätigt werden.

## Praxisrelevanz und Empfehlung

Die Berücksichtigung eines infolge Share Deals mit der GGSt besteuerten Wertzuwachsge- winns für die Zwecke der Gewinnsteuern auf Stufe der Immo AG ist aufgrund Vermeidung einer steuerlichen Doppelbelastung äusserst relevant.

Entsprechend positiv ist zu werten, dass das Bundesge- richtsurteil [2C\\_355/2012 vom 10. Oktober 2012](#), welches

das Fundament für die Anrechnung eines bereits besteuerten Wertzuwachsge­winns bei einer späteren Veräuße­rung des Grundstücks durch eine Immo AG darstellt, im aktuellen Urteil 9C\_703/2023 nicht in Frage gestellt wur-

de. Da im aktuellen Fall keine effektive Grundstücksveräußerung stattfand, wurde der Sachverhalt kurzum als stark anders gelagert eingeschätzt («le cas d'espèce était largement différent»).

## Mit dem neusten Urteil wird ...



... die bisherige Rechtsprechung des Bundesgerichts (Urteil 2C\_355/2012) dahingehend bestätigt, dass aus steuersystematischen Gründen der allfällig zuvor be­steuerte Wertzuwachsge­winns aufgrund wirtschaftlicher Eigentumsübertragung bei einem späteren Grundstückverkauf als besteuerte stille Reserve zu berücksichtig­ ist.



... die vom Kanton Waadt angewendete Besteuerungs­weise ersichtlich (Erhebung einer GGST selbst bei einer juristischen Person als Veräußerin, nochmalige Besteue­rung des Wertzuwachsge­winns bei einer späteren Veräußerung des Grundstücks durch die Immo AG und schliesslich Anrechnung einer bezahlten GGST bei einer zukünftigen Liquidation der Immo AG bei der Besteue­rung des Liquidationserlöses basierend auf [LI Art. 75](#)).



... in Abgrenzung zum Fall einer tatsächlichen (späte­ren) Veräußerung der Liegenschaft präzisiert, dass keine ausreichende gesetzliche Grundlage für eine steuerliche Neubewertung aufgrund wirtschaftlicher Handänderung (im Zeitpunkt der Veräußerung der Beteiligungen) besteht.



... somit eine Rechtsunsicherheit erzeugt, inwiefern eine besteuerte stille Reserve beim steuerbaren Kapitel durch die Immo AG zu deklarieren ist oder eben nicht. Dies vor dem Hintergrund, dass dies bislang doch einige Kantone als Voraussetzung forderten, damit der bereits besteuerte Wertzuwachsge­winns bei einer späteren Grundstücksveräußerung durch die Immo AG nicht nochmals besteuert wird.

Um Unklarheiten betreffend Anforderungen an eine kor­rekte Steuerdeklaration, der Geltendmachung steuerlicher Abschreibungen sowie der Sicherstellung einer zukünftigen Berücksichtigung des bereits besteuerten Wertzu-

wachsge­winns zu klären, ist vor dem Hintergrund dieser neusten Entwicklungen die Einreichung eines Steuer­rulings mit den zuständigen Steuerbehörden äusserst empfehlenswert.

## Kontakte

### KPMG AG

Badenerstrasse 172  
Postfach  
8036 Zürich

[kpmg.ch/realstate](https://www.kpmg.ch/realstate)



### Christoph Frey

Partner  
Real Estate Tax

+41 58 249 29 71  
[cfrey@kpmg.com](mailto:cfrey@kpmg.com)

### Jennifer Vis

Manager  
Real Estate Tax

+41 58 249 26 29  
[jvis@kpmg.com](mailto:jvis@kpmg.com)

### Marc Schillig

Assistant Manager  
Real Estate Tax

+41 58 249 24 57  
[mschillig@kpmg.com](mailto:mschillig@kpmg.com)

Die hierin enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und beziehen sich daher nicht auf die Umstände einzelner Personen oder Rechtsträger. Obwohl wir uns bemühen, genaue und aktuelle Informationen zu liefern, besteht keine Gewähr dafür, dass diese die Situation zum Zeitpunkt der Herausgabe oder eine künftige Situation akkurat widerspiegeln. Die genannten Informationen sollten nicht ohne eingehende Abklärungen und professionelle Beratung als Entscheidungs- oder Handlungsgrundlage dienen. Bei Prüfkunden bestimmen regulatorische Vorgaben zur Unabhängigkeit des Prüfers den Umfang einer Zusammenarbeit. Sollten Sie mehr darüber erfahren wollen, wie KPMG AG personenbezogene Daten bearbeitet, lesen Sie bitte unsere Datenschutzerklärung, welche Sie auf unserer Homepage [www.kpmg.ch](https://www.kpmg.ch) finden.

© 2024 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Gruppengesellschaft der KPMG Holding LLP, die Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen ist, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.