

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?

Beispiel Nr. 03: Wirtschaftliche Handänderung

Die X AG bezweckt laut Statuten den Betrieb einer Sägerei. Das Aktienkapital beträgt CHF 160'000, aufgeteilt in 160 Aktien à Nennwert 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 nun 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 Grundstückgewinnsteuer 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?