

# Eine Reorganisation ohne Steuerfolgen ist möglich

Ein Unternehmer kann die Reorganisation seines Betriebes mit Immobilien auch ohne Steuerfolgen gestalten. Er muss dabei aber einige Stolpersteine aus dem Weg räumen. Von Roland Böhi

Sein Betrieb lief über die Jahre hervorragend und so hat der umsichtige Patron für das Unternehmen – im vorliegenden Beispiel eine Garage – eine Aktiengesellschaft gegründet. Den erwirtschafteten Gewinn investierte er mit Blick auf eine sichere Geldanlage stets in Immobilien. Mittlerweile verfügt die Aktiengesellschaft sogar über ein hochrentables Portfolio an Mietobjekten.

Der Tag kommt, an dem der Patron an seine Pensionierung und die Veräusserung seines Unternehmens denkt. Lässt sich ein Käufer finden, will er die Aktiengesellschaft im Rahmen eines «Share Deals» mitsamt Betrieb verkaufen, damit der Veräusserungsgewinn nach Möglichkeit steuerfrei ist. Das Immobilienportfolio will er jedoch als

Unternehmen zu trennen. Nur: Ist das ohne drastische Steuerfolgen möglich?

## Umstrukturierung der Aktiengesellschaft

Eine direkte Übertragung des Immobilienportfolios von der Aktiengesellschaft auf den Patron empfiehlt sich aus steuerlicher Sicht nicht. Eine solche zivilrechtliche Handänderung würde je nach Kanton beziehungsweise Art der Übertragung entweder die Grundstücksgewinnsteuer auf dem Wertzuwachs-gewinn der Immobilien oder die Gewinnsteuer auf sämtlichen auf dem Immobilienportfolio verhafteten stillen Reserven auslösen.

Demgegenüber sieht das Schweizer Steuerrecht die Möglichkeit der steuerneutralen Übertragung von stillen



**Roland Böhi**  
Partner, Mitglied der Geschäftsleitung und Leiter des Steuerteams bei Prager Dreifuss

len Reserven im Rahmen bestimmter Umstrukturierungsformen vor. In diesem Sinne kann der Patron den Garagenbetrieb grundsätzlich mittels Ausgliederung auf eine Tochtergesellschaft der Aktiengesellschaft oder mittels Abspaltung auf eine Schwestergesellschaft aus der Aktiengesellschaft herauslösen. Hürden bieten aber beide Varianten: Für die Ausgliederung verankerte der Gesetzgeber eine fünfjährige Sperr-

frist. Während dieser kann die Tochtergesellschaft der Aktiengesellschaft nicht veräussert werden, ohne die negativen Steuerfolgen nachträglich auszulösen. Bei der Abspaltung muss trotz Übertragung des Unternehmens auf eine Schwestergesellschaft auch in der Aktiengesellschaft ein Betrieb verbleiben. Eine Sperrfrist kennt die Abspaltung aber nicht. Auf den ersten Blick erscheint darum eine Abspaltung attraktiver.

Auf den zweiten Blick fallen drei Besonderheiten einer steuerneutralen Abspaltung des Garagenbetriebs ins Auge: Erstens muss die Übertragung zu den Gewinnsteuerwerten erfolgen. Zweitens müssen sowohl die Aktiengesellschaft als auch die den Garagenbetrieb übernehmende Schwestergesellschaft in der Schweiz steuerpflichtig sein. Und drittens reicht der Fortbestand des Garagenbetriebs in der Schwestergesellschaft allein nicht aus, denn die Aktiengesellschaft muss nach der Abspaltung ebenfalls einen Betrieb weiterführen; im vorliegenden Beispiel einen Immobilienbetrieb. Die Schweizer Steuerbehörden formulieren hierzu allerdings seit Längerem eine eng gesteckte Definition und akzeptieren keinerlei Abweichungen davon.

«Auf den ersten Blick erscheint eine steuerneutrale Abspaltung des Immobilienportfolios attraktiver.»

## Steuerlich akzeptierter Immobilienbetrieb

Nach Ansicht der Schweizer Steuerbehörden qualifiziert die Aktiengesellschaft des Patrons nur dann als Immobilienbetrieb, wenn sie nach aussen am Markt auftritt, wenn mindestens eine Vollzeitstelle besetzt ist und wenn die Mieterträge den marktüblichen Personalaufwand dieser Vollzeitstelle um mindestens das Zwanzigfache übersteigen. Die Mieterträge sind hier der wunde Punkt: Weil die Steuerbehörden einen Jahreslohn von 100 000 Franken für die Immobilienverwaltung als marktüblich betrachten, beläuft sich der verlangte zwanzigfache Mietertrag auf rund 2 Millionen Franken.

Bei einer Immobilienrendite von 5 bis 6 Prozent müsste der Patron also über die Jahre ein Portfolio mit einem Verkehrswert von 40 bis 50 Millionen Franken aufgebaut haben. Diese Voraussetzung dürften in der Schweiz die wenigsten Unternehmer erfüllen – auch nicht unser Patron. Die Trennung mittels Abspaltung ist darum für ihn kein gangbarer Weg, der steuerfreie Kapitalgewinn nicht möglich.

## Rechtzeitige Weichenstellung empfehlenswert

Die Alternative: Mit der steuerneutralen Ausgliederung kann der Patron das Unternehmen getrennt von den Immobilien dennoch veräussern. Dazu muss er aufgrund der Sperrfrist mindestens fünf Jahre vor dem angestrebten Verkauf seinen Garagenbetrieb auf eine neu zu gründende Tochtergesellschaft übertragen. Nach Ablauf der fünfjährigen Sperrfrist steht dem Verkauf dieser Garagen-Tochtergesellschaft nichts mehr im Weg. Die verkaufende Immobilien-Aktiengesellschaft erzielt dadurch einen grösstenteils steuerfreien Kapitalgewinn. Diese kann den Kapitalgewinn sowie die erwirtschafteten Mieterträge als reduziert besteuerte Dividenden ausschütten oder in neue Immobilienprojekte investieren.

Der Patron muss sein Vorhaben aber zeitig beginnen, denn die entsprechenden

Fristen sind zwingend zu beachten. Nicht nur die Planung einer Umstrukturierung beansprucht für den Patron und dessen Steuerberater einigen Vorlauf, ebenso die vorgängig empfohlene Verhandlung mit den Steuerbehörden. Je früher, desto besser: Der Patron sollte am besten schon vor dem ersten Immobilienkauf überlegen, ob er die Immobilien über die Aktiengesellschaft oder privat aufbauen will. So kann er die Möglichkeit eines steuerfreien Kapitalgewinns auf der Veräusserung seines Unternehmens sicherer kalkulieren. Es gilt also, sämtliche Vor- und Nachteile frühzeitig abzuwägen.

**Roland Böhi**, promovierter Jurist, Rechtsanwalt und dipl. Steuerexperte, ist Partner, Mitglied der Geschäftsleitung und Leiter des Steuerteams bei Prager Dreifuss.

## Prager Dreifuss

**nzzcs.** · Prager Dreifuss mit Hauptsitz in Zürich und Niederlassungen in Bern, Zug und Brüssel ist eine der führenden Schweizer Kanzleien für Wirtschaftsrecht. Rund 45 Juristinnen und Juristen suchen für ihre Klientinnen und Klienten ganzheitliche, innovative, den rechtlichen und ökonomischen Gegebenheiten angepasste Lösungen auf höchster Qualitätsstufe. Das Augenmerk gilt gleichermaßen den gesetzlichen Fragen als auch der Kontrolle geschäftlicher Risiken.

ANZEIGE

## Blum & Grob & Sie

RECHTSANWÄLTE

Steuern  
optimieren?

Wir zeigen  
Ihnen wie.



Näher dran für eine bessere Beratung.

[blumgrob.ch](http://blumgrob.ch)