

# NEWSLETTER 5

FEBRUAR 2023

## STEUERRELEVANTE INFORMATIONEN

**Die Genfer Steuerbehörden haben kürzlich eine neue Praxis für die Veräusserung von Immobiliengesellschaften beschlossen. Um eine Mehrfachbesteuerung desselben Steuersubstrats zu vermeiden, ist es ab sofort möglich, in der Steuerbilanz einer Immobiliengesellschaft, deren Anteile veräussert wurden, eine Berichtigung («Step-up») des steuerlich massgebenden Werts der gehaltenen Immobilien vorzunehmen.**

In Kantonen mit einem dualistischen System zur Besteuerung von Grundstückgewinnen kann die Veräusserung von Anteilen einer Gesellschaft («Share Deal»), die steuerlich als Immobiliengesellschaft behandelt wird, zu einer Mehrfachbesteuerung desselben Steuersubstrats führen.

So kann eine natürliche Person, die Anteile an einer Immobiliengesellschaft mit Immobilien in den so genannten dualistischen Kantonen in ihrem Privatvermögen hält, beim Verkauf ihrer Anteile einen Gewinn erzielen, der der Grundstückgewinnsteuer unterliegt (vergleichbar mit dem Verkauf einer Immobilie).

Diese Änderung der wirtschaftlichen Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft führt jedoch zu keiner Änderung in der Handelsbilanz dieser Gesellschaft. So wird bei einer späteren Veräusserung der Immobilie(n) durch die Gesellschaft die stille Reserve, die zuvor im Rahmen des Share Deals der Grundstückgewinnsteuer unterlag, möglicherweise mit der Gewinnsteuer ein zweites Mal besteuert.

In der Tat haben sich insbesondere mehrere Westschweizer Kantone trotz eines alten Entscheids des Bundesgerichts (BGE «Ravugn» aus dem Jahr 1976) bisher geweigert, eine Berichtigung («Step-up») des steuerlich massgebenden Werts von Immobilien vorzunehmen, die von einer Immobiliengesellschaft gehalten werden, welche wiederum Gegenstand eines Share Deals war.

In diesem Zusammenhang haben die Genfer Steuerbehörden kürzlich beschlossen, ihre bisherige Praxis zu ändern und von nun an die Berücksichtigung einer Berichtigung («Step-up») des steuerlich massgebenden Werts der Immobilien einer Immobiliengesellschaft zuzulassen, die Gegenstand einer Transaktion war, bei der eine Steuer auf Gewinne und Grundstückgewinne (IBGI) generiert wurde<sup>1</sup>. Diese neue Praxis wurde durch die Information Nr. 1/2023 formalisiert, die die kantonale Steuerverwaltung am 27. Januar 2023 veröffentlicht hat.

Der Step-up wird unter folgenden Bedingungen anwendbar sein:

<sup>1</sup> Die Frage, wie der «Step-up» beim Verkauf einer gewinnsteuerpflichtigen Immobiliengesellschaft (mit Immobilien in Genf) durch eine steuerbefreite

juristische Person angewendet wird, bleibt offen und sollte mit den Genfer Steuerbehörden diskutiert werden.

- Die Meldung einer besteuerten stillen Reserve, die dem tatsächlich der IBGI unterliegenden Kapitalgewinn entspricht, ist nur auf der Ebene der kantonalen und kommunalen Steuer gültig. Tatsächlich werden Grundstückgewinne nicht auf Bundesebene besteuert;
- Die besteuerte stille Reserve wird der Kapitalsteuer unterworfen;
- Der Step-up erfolgt einzeln, das heisst Gebäude für Gebäude;
- Die Besteuerung des Share Deals erfolgte zu einem Mindestsatz von 10 %. Zur Erinnerung: Der IBGI-Satz kann in Genf bei einer Besitzdauer von 25 Jahren und mehr bei 0 % liegen;
- Die Immobiliengesellschaft beantragt den Step-up spätestens vor Eintritt der Rechtskraft der Besteuerung für das Steuerjahr, in dem die Anteile der Gesellschaft veräussert wurden;
- Die Immobiliengesellschaft muss die Aufhebung des Steuergeheimnisses beim Verkäufer der Anteile erwirken, so dass das Finanzamt die Bemessungsgrundlage für den Step-up an die Gesellschaft weitergeben kann;
- Für den Antrag auf Step-up ist keine besondere Form erforderlich. Im Prinzip wird dieser Antrag entweder über einen Antrag auf Ruling oder im Rahmen der Steuererklärung der Immobiliengesellschaft gestellt.

des Steuergeheimnisses zur Verfügung gestellt. Dieser Genehmigung muss eine Kopie eines Identitätsausweises des Verkäufers beigelegt sein.

### Schlussfolgerung

Diese neue Praxis wird die Übertragung von Immobiliengesellschaften mit im Kanton Genf gelegenen Immobilien erleichtern, da Fragen bezüglich der Übernahme der latenten Steuer vermieden werden können.

### Kommentar

Auf der Grundlage dieser Ausführungen wird daher dringend empfohlen, dass der Käufer bei der Erstellung des Vertrags über den Erwerb von Anteilen (SPA – share purchase agreement) eine Klausel einfügt, wonach der Verkäufer die Aufhebung des Steuergeheimnisses zugunsten der Immobiliengesellschaft genehmigt, so dass diese über die notwendigen Informationen verfügt, um den Step-up für sich in Anspruch zu nehmen. Zu diesem Zweck hat die Genfer Steuerverwaltung auf ihrer Internetseite ein Muster für die Genehmigung der Aufhebung