

Der Steuerberater

Status des ausserkantonalen Liegenschaftenhändlers kann günstige Steuerfolgen haben – Opportunity-Fonds

Mehr Flexibilität im Handel mit Liegenschaften

verschiedene kantonale Gesetze für den (ausserkantonalen) Liegenschaftenhändler aufgestellt haben, aus steuerlicher Sicht bedenkenswert sein. Sie eröffnet interessante steuerliche Möglichkeiten und bietet mehr Flexibilität für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften.

Wer ist Liegenschaftenhändler?

Der Liegenschaftenshandel geht gemäss Definition des Bundesgerichts über die schlechte Verwaltung von Liegenschaften hinaus und umfasst in der Regel den planmässigen An- und/oder Verkauf von Grundstücken mit Gewinnabsicht. Darüber hinaus kann das Vorliegen weiterer Indizien die Qualifikation als Liegenschaftenhändler nach sich ziehen.

Die entsprechende Besteuerung kommt lediglich für Liegenschaftensbesitz in den so genannten monistischen Kantonen zur Anwendung, das heisst in denjenigen Kantonen, die den im Rahmen der Veräusserung einer Liegenschaft erzielten Gewinn sowohl von natürlichen wie auch von juristischen Personen mit der Grundstückgewinnsteuer erfassen. Dazu zählen unter anderem die Kantone Zürich, Bern, Basel-Stadt, Baselland, Tessin und Schwyz. Als ausserkantonaler Liegenschaftenhändler gilt ein Steuerpflichtiger lediglich dann, wenn er im Liegenschaftskanton nur auf Grund seines Liegenschaftensbesitzes steuerpflichtig ist.

Gewisse Kantone, zum Beispiel Zürich, haben spezielle Bestimmungen zur Besteuerung des Liegenschaftenhändlers in

ihre Steuergesetze aufgenommen. Zudem hat das Bundesgericht in jahrelang gefestigter Rechtsprechung die Regeln zur Besteuerung des ausserkantonalen Liegenschaftenhändlers entwickelt, die im interkantonalen Verhältnis den kantonalen Regeln grundsätzlich vorgehen.

Die bundesgerichtliche Rechtsprechung und zum Teil auch die kantonalen Normen kennen unter anderem folgende von den allgemeinen Grundsätzen abweichende Besonderheiten in der Besteuerung des (ausserkantonalen) Liegenschaftenhändlers. Unter gewissen Umständen kann der ausserkantonale Liegenschaftenhändler den Aufwandüberschuss auf die betreffenden Liegenschaften aktivieren und mit dem zukünftigen Gewinn verrechnen. Zudem hat er die Möglichkeit, den im Rahmen der Veräusserung einer Liegenschaft erzielten Veräusserungsverlust mit dem entsprechenden -gewinn zu verrechnen. Des Weiteren ist es dem ausserkantonalen Liegenschaftenhändler gestattet, unter besonderen Umständen die Grundstückgewinnsteuer vom steuerbaren Grundstücksgewinn abzuziehen.

Die Verkaufsstrategie planen

Diese Besonderheiten in der Besteuerung können die Steuerbelastung auf dem erzielten Grundstücksgewinn verringern. Von entscheidender Bedeutung für die erfolgreiche Umsetzung des Konzepts des (ausserkantonalen) Liegenschaftenhändlers sind dabei die im Voraus geplante Verkaufsstrategie sowie die Be-

stimmung des Sitzkantons des Liegenschaftenhändlers.

Von Interesse ist die Besteuerung als ausserkantonaler Liegenschaftenhändler besonders für diejenigen Steuerpflichtigen, die ihre Liegenschaften innert weniger Jahre veräussern wollen. Wird eine Liegenschaft nur kurze Zeit gehalten, sind die Grundstückgewinnsteuern höher und das Optimierungspotenzial somit grösser. Angesprochen sind dabei die Opportunity-Fonds, die ihren Liegenschaftensbesitz in kurzer Zeit veräussern wollen.

Wer kann profitieren?

Doch auch Immobiliengesellschaften können von der Besteuerung als (ausserkantonaler) Liegenschaftenhändler profitieren. Damit die Voraussetzungen für die Einstufung als Liegenschaftenhändler erfüllt werden können, sollte jedoch der «Handelsbestand» an Liegenschaften nach einer genauen Analyse in einer einzelnen Gruppengesellschaft separat zusammengefasst werden.

Unter dem Fusionsgesetz wird es möglich sein, Immobiliengesellschaften mit zunehmend geringeren Steuerfolgen umzustrukturieren. Damit sollten die Kosten bei der Umsetzung des Konzepts des ausserkantonalen Liegenschaftenhändlers auch für Immobiliengesellschaften durch die entsprechenden Steueroptimierungsmöglichkeiten kompensiert werden können.



Von Beatrice Jordi

Der Liegenschaftenhändler wird durch die ausführliche bundesgerichtliche Rechtsprechung ähnlich definiert wie der Wertschriftenhändler. Der Status als Liegenschaftenhändler oder als ausserkantonaler Liegenschaftenhändler kann für den Steuerpflichtigen – anders als mit der Qualifikation als Wertschriftenhändler – durchaus auch vorteilhafte Steuerfolgen haben. Besonders für so genannte Opportunity-Fonds wie auch für Immobiliengesellschaften kann die Besteuerung nach den Regeln, die das Bundesgericht sowie