

BGE 98 IB 470 vom 10. November 1972

Bundesgericht (BGE), 1972-11-10, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_98 IB 470](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_98%20IB%20470)

FR: BGE 98 IB 470 du 10 novembre 1972

IT: BGE 98 IB 470 del 10 novembre 1972

Regeste

Regeste Wehrsteuer; verdecktes Eigenkapital einer Immobiliengesellschaft. Die Grundsätze, welche die Eidg. Steuerverwaltung im Merkblatt vom 10. Juli 1968 betreffend verdecktes Eigenkapital bei Immobiliengesellschaften niedergelegt hat, sind auch auf Immobiliengesellschaften anwendbar, die zu einem Anlagefonds gehören.

Erwägungen

E. 1

Die verwaltungsrechtliche Kammer hat bereits in einem unveröffentlichten Entscheid vom 12. November 1971, die Besteuerung des "verdeckten Eigenkapitals" und der darauf ausgerichteten Zinsen nach Massgabe des erwähnten Merkblattes der EStV vom 10. Juli 1968 unter dem Gesichtspunkt des WStB für gesetzmässig erklärt. Doch handelte es sich in jenem Falle nicht um eine Immobiliengesellschaft, die zu einem Anlagefonds gehörte. Seither hat die staatsrechtliche Abteilung am 21. Juni 1972 erklärt, es sei nicht willkürlich, Immobiliengesellschaften im Eigentum von Anlagefonds gleich zu behandeln wie die übrigen Immobiliengesellschaften und dementsprechend auch bei ihnen das verdeckte Eigenkapital und die darauf ausgeschütteten Zinsen nach Massgabe der kantonalen Steuergesetze zu erfassen. Demgegenüber hält die Rekurskommission des Kantons Luzern in dem von der Beschwerdeführerin zitierten Entscheid BGE 98 Ib 470 S. 473 vom 24. Juni 1971 (ZBl 73/1972, S. 73 ff.) dafür, bei derartigen Immobiliengesellschaften liege keine Steuerumgehung vor; es gehe nicht an, auf den wirtschaftlichen Sachverhalt abzustellen.

E. 2

Im erwähnten Entscheid vom 12. November 1971 hat das Bundesgericht festgehalten, Immobilienaktiengesellschaften, bei denen der einzige Aktionär das Grundkapital klein hält und die weiteren Mittel in der Form eines Darlehens zur Verfügung stellt, seien zwar zahlreich. Dies schliesse aber nicht aus, dass diese Form der Finanzierung sachlich unangemessen sei und nur aus Gründen der Steuerersparnis gewählt werde. Soweit das Darlehen die Grenzen überschreite, bis zu denen Dritte Kredite gewähren würden, trage es die Risiken gleich wie Eigenkapital und werde deshalb auch nur von Zeichnern des Eigenkapitals zur Verfügung gestellt. Würde man auf die zivilrechtliche Betrachtungsweise abstellen, so entgingen solche Immobiliengesellschaften weitgehend einer Besteuerung des Liegenschaftsertrages. Eine Form der Steuerumgehung werde nicht dadurch zu einer gesetzeskonformen Steuerersparnis, dass sie immer häufiger angewandt werde.

E. 3

Gegen diese Überlegungen wendet die Beschwerdeführerin an sich nichts ein. Sie macht nur geltend, bei Immobiliengesellschaften, die zu einem Anlagefonds gehörten, rechtfertige sich eine Ausnahme. Die Rekurskommission des Kantons Luzern, auf die sich die

Beschwerdeführerin beruft, stützt ihre Auffassung mit folgenden Überlegungen: a) Die der Immobiliengesellschaft vom Fonds zur Verfügung gestellten Mittel stammten von den Anlegern, also von Dritten, die keinen Einfluss auf die Verwaltung des Fonds und der Immobiliengesellschaft nehmen könnten. Von der Immobiliengesellschaft aus gesehen sei ein Darlehen des Fonds somit nicht nur rechtlich, sondern auch wirtschaftlich Fremdkapital. b) Der Immobilienanlagefonds bezwecke die kollektive Anlage der ihm von den Anlegern zur Verfügung gestellten Mittel in Immobilienwerten. Als solche gälten nach Art. 31 Abs. 2 lit. b AFG auch Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Grundkapital und Stimmen zu mindestens zwei Dritteln im Anlagefonds vereinigt seien. Angesichts der wirtschaftlichen Identität zwischen Anlagefonds und vollständig zu diesem gehörender Immobiliengesellschaft sei praktisch bedeutungslos, ob der Fonds der BGE 98 Ib 470 S. 474 Immobiliengesellschaft die Mittel in der Form einer Aktienbeteiligung oder in der Form eines Darlehens zur Verfügung stelle. Darlehensforderungen eigneten sich als Anlageform nicht weniger als Beteiligungen. Das vorgeschriebene Mindestkapital genüge der Immobiliengesellschaft durchaus für die Erfüllung ihrer Funktion, dem Anlagefonds die Anlage seiner Mittel in Liegenschaften grundbuchrechtlich zu ermöglichen. Die Anlage in Darlehensforderungen habe abgesehen von den niedrigen Gründungskosten der Gesellschaft den Vorteil, dass die Mittel einfacher und rascher dem wechselnden Kapitalbedarf der Gesellschaft angepasst werden könnten. Müsste das Grundkapital einen bestimmten, als normal geltenden Bruchteil des Verkehrswertes der Liegenschaften erreichen, so müsste es bei jedem Neuerwerb von Grundstücken erhöht werden. Auch andere Gründe als die der Steuerersparnis sprächen also für die üblich gewordene Gestaltungsform mit Mindestgrundkapital. Von einer sachwidrigen, absonderlichen, missbräuchlichen Rechtsgestaltung könne deshalb nicht gesprochen werden. c) Schliesslich habe der Bundesgesetzgeber bei der Ausgestaltung des AFG die Doppelbelastung der Anleger auf ein Minimum reduzieren wollen. Deshalb habe er davon abgesehen, die Anlagefonds mit Rechtspersönlichkeit auszustatten und die Möglichkeit des Direktbesitzes von Grundstücken durch die Fondsleitung auf Rechnung des Fonds geschaffen; die Vermeidung oder Begrenzung der Doppelbelastung rechtfertige sich, da die Anleger keine wirtschaftliche Betätigung, sondern lediglich eine wertbeständige Anlage und eine fachkundige Verwaltung ihres Vermögens anstrebten.

E. 4

Die staatsrechtliche Abteilung hat in ihrem Urteil vom 21. Juni 1972 diese Argumente der Luzerner Rekurskommission bereits zu einem wesentlichen Teil entkräftet. Was sie unter dem Gesichtspunkt der Willkür ausführt, hält auch bei freier Prüfung stand, wie sie der verwaltungsrechtlichen Kammer bei der Auslegung des WStB zusteht: a) Das Anlagefondsgesetz unterscheidet zwischen Eigenfinanzierung und Fremdfinanzierung. Die Eigenfinanzierung besteht in der Anlage der von den Anlegern zur Verfügung gestellten Mittel, die Fremdfinanzierung in der Aufnahme von Krediten bei Aussenstehenden. Die Fremdfinanzierung ist beschränkt durch die Art. 12 Abs. 2 und 35 Abs. 3 AFG (BGE BGE 98 Ib 470 S. 475 97 I 869). Grundkapital und Anlegerdarlehen kommen bei den Immobiliengesellschaften, die zu 100% zu einem Anlagefonds gehören, aus der gleichen Quelle. Nur ist diese Quelle ein Sondervermögen, das den Anlegern kollektiv zusteht, im Gegensatz zur gewöhnlichen Einmann-Immobiliengesellschaft, wo Grundkapital und Darlehen aus dem Vermögen der beherrschenden natürlichen oder juristischen Person stammen. Die Anleger sind deshalb nicht Dritte, sondern kollektive Risikoträger. b) Aus dem von der Beschwerdeführerin und von der Rekurskommission Luzern angerufenen Art.

31 Abs. 2 lit. b AFG ergibt sich nur, dass es durchaus üblich ist, den zu einem Anlagefonds gehörenden Immobiliengesellschaften die Mittel der Anleger teils in der Form der Beteiligung am Grundkapital, teils als Darlehen zur Verfügung zu stellen. Zur Frage, ob es sachgerecht ist, das Grundkapital möglichst klein zu halten, nimmt Art. 31 AFG in keiner Weise Stellung. Die Kleinhaltung des Grundkapitals ist zivilrechtlich zulässig. Nichts verpflichtet die zu einem Anlagefonds gehörigen Immobiliengesellschaften, bei Ausdehnung ihrer Tätigkeit ihr Kapital zu erhöhen. Das Verhältnis von Grundkapital zu Darlehen der Anleger ist, wie die Rekurskommission von Luzern zutreffend erklärt, praktisch irrelevant. Es ist deshalb der Rekurskommission Luzern und der Beschwerdeführerin zuzugeben, dass unter dem Gesichtspunkt der Funktion, die die Immobiliengesellschaft zu erfüllen hat, ein minimales Grundkapital genügt. Dies gilt aber nicht nur für die Immobiliengesellschaften von Anlagefonds, sondern für alle Immobiliengesellschaften, die einem einzigen oder einigen wenigen Aktionären gehören. Absonderlich ist und bleibt jedoch, dass solche mit einem ganz geringen Grundkapital ausgestattete Immobiliengesellschaften Eigentümer von Liegenschaften sind, deren Wert ihr Grundkapital oft um das zehnfache, hundertfache, ja sogar tausendfache übersteigt, was eben nur möglich ist, weil die Gesellschaften von ihrem oder ihren Geldgebern neben dem Grundkapital noch weitere, das Risiko mittragende Mittel als Darlehen erhalten. Es liegt auf der Hand, dass diese Lösung im wesentlichen nur zum Zwecke der Steuerersparnis gewählt wird. Ob sie geeignet ist, die Steuerpflicht nach Art. 49 und 60 WStB zu reduzieren, beurteilt sich ausschliesslich nach dem WStB. Das AFG hat darauf keinen Einfluss. Die aus der Besteuerung der Immobiliengesellschaft BGE 98 Ib 470 S. 476 resultierende Doppelbelastung ist - zu Recht oder Unrecht - vom geltenden WStB gewollt. c) Würde man die Immobiliengesellschaften von Anlagefonds anders behandeln als andere Immobiliengesellschaften so würde die kollektive Kapitalanlage gegenüber der individuellen Kapitalanlage in Immobiliengesellschaften bevorzugt. Nichts deutet darauf hin, dass der Bundesgesetzgeber je eine solche Bevorzugung wollte. Jedenfalls hat er dies nirgends zum Ausdruck gebracht. Aus dem AFG ergibt sich nur, dass die Fondsleitungen Grundstücke direkt - ohne Zwischenschaltung einer Immobiliengesellschaft - für Rechnung der Anleger erwerben können, um eine Doppelbelastung zu vermeiden. Wo dieses Vorgehen gewählt wird, entfällt dann in der Tat die Besteuerung des Liegenschaftsertrages durch die Kantone und Gemeinden am Ort der Liegenschaft, und es kommt lediglich zu einer Besteuerung der vom Anlagefonds ausgeschütteten Erträge oder Kapitalgewinne bei den Anlegern (MASSHARDT, Kommentar zur eidg. Wehrsteuer 1971-1982, Art. 21, N. 55; BOTTOLI, L'assoggettamento alle imposte dirette dei fondi d'investimento svizzeri, ASA 37/481). Wenn aber die Fondsleitungen auf den Direktbesitz der Liegenschaften verzichten und die Liegenschaften über eine Immobiliengesellschaft beherrschen, müssen sie sich damit abfinden, dass diese Immobiliengesellschaften steuerlich gleich wie andere Immobiliengesellschaften belastet werden. Richtig ist, dass für die Fondsleitungen von Anlagefonds häufig kein echtes Interesse an einer nur indirekten Beherrschung der Liegenschaften über Immobiliengesellschaften besteht. Die Gründe, die in der Regel zur Gründung einer Immobiliengesellschaft führen (leichtere Übertragbarkeit der Titel, Wegfall der Notariatsgebühren und gegebenenfalls auch der Handänderungssteuer, Wahrung der Anonymität der wirklichen Trägerschaft), spielen für die Anlagefonds keine Rolle (vgl. OLIVIER BOURGEOIS, Le statut fiscal des sociétés immobilières dans les cantons de Vaud et de Genève, thèse Lausanne 1964, S. 11 ff.); doch würde die Auflösung der Immobiliengesellschaft bei steigenden Grundstückspreisen häufig zu einer beachtlichen

Besteuerung von stillen Reserven führen. Sie wird deshalb unterlassen. Die Fondsleitungen müssen oft bereits gegründete Immobiliengesellschaften übernehmen und weiterführen, wenn sie eine bestimmte Liegenschaft erwerben wollen. Man kann BGE 98 Ib 470 S. 477 sich de lege ferenda fragen, ob bei den Immobiliengesellschaften von Anlagefonds ein Verzicht auf deren Besteuerung sich rechtfertigt. Solange aber der Gesetzgeber nicht in diesem Sinne entschieden hat, müssen für die Immobiliengesellschaften der Anlagefonds die gleichen Grundsätze über die Steuerumgehung und die wirtschaftliche Betrachtungsweise gelten wie für alle andern Immobiliengesellschaften. Es geht nicht an, dass diese Immobiliengesellschaften durch die Wahl eines minimalen Aktienkapitals praktisch steuerfrei bleiben, obwohl der Gesetzgeber die Besteuerung gewollt hat. Die von der Beschwerdeführerin und von der Steuerrekurskommission Luzern vertretene Auffassung ist somit nicht haltbar, und die Beschwerde daher abzuweisen.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.