

TG_GERICHTE TVR-2024-37 vom 17. Februar 2020

TG Obergericht, 2020-02-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/tg_gerichte_TVR-2024-37

FR: TG_GERICHTE TVR-2024-37 du 17 février 2020

IT: TG_GERICHTE TVR-2024-37 del 17 febbraio 2020

Volltext

Wirtschaftliche HandÄnderung, Verkauf einer Immobilien-GmbH. Â§ 126 StG , Â§ 127 StG , Â§ 27 StV Der Verkauf einer GmbH, deren Bilanz hauptsÄchlich aus Immobilien besteht und deren Betrieb nicht aktiv weitergefÄhrt wird, ist als wirtschaftliche HandÄnderung zu qualifizieren, wenn der Verkaufspreis im Wesentlichen dem Wert der Liegenschaften gleichkommt. Mit Kaufvertrag vom 17. Februar 2020 verÄusserte der Rekurrent das gesamte Stammkapital von Fr. 20'000.-- der A GmbH (rÄckwirkend per 1. Januar 2020) an X zum Preis von Fr. 207'009.93. Die Gesellschaft bezweckte das Verlegen von BodenbelÄgen und wies per 31. Dezember 2019 bei einer Bilanzsumme von Fr. 2'335'348.02 einen Immobilienbestand von Fr. 2'310'622.05 auf. Davon entfielen Fr. 80'622.05 auf den GeschÄftssitz und Fr. 2'230'000.-- auf sechs Stockwerkeigentumseinheiten. Am 20. Februar 2020 wurde das Äbernahmeobjekt in B GmbH umfirmiert. Gleichzeitig erfolgte eine ZweckÄnderung. Die B GmbH bezweckt nun die Vermittlung, Einkaufsberatung und das Betreiben von Immobilien, die Erbringung von Dienstleistungen in allen Bereichen des Bauwesens und die Äbernahme von GeneralunternehmerauftrÄgen im In- und Ausland. Zudem erfolgte ebentags eine Sitzverschiebung. Am 15. Januar 2020 liess der Rekurrent am frÄheren Sitz der B GmbH die Einzelfirma C eintragen, welche das Verlegen von BodenbelÄgen bezweckt. Am 7. Oktober 2021 grÄndete der Rekurrent wiederum neu eine A GmbH am gleichen GeschÄftssitz. Die VeranlagungsbehÄrde erblickte in der VerÄusserung sÄmtlicher Stammanteile der B GmbH eine wirtschaftliche HandÄnderung und verfÄgte am 7. August 2023 einen steuerbaren GrundstÄckgewinn von Fr. 208'500.-- mit einem Steuerbetrag von Fr. 83'400.--. Die dagegen erhobene Einsprache vom 6. September 2023 wies die Vorinstanz mit Entscheid vom 30. November 2023 ab. Die Steuerrekurskommission weist den dagegen erhobenen Rekurs ab. Aus den ErwÄrgungen: 4. Gewinne aus der VerÄusserung von GrundstÄcken des PrivatvermÄgens natÄrlicher Personen unterliegen der GrundstÄckgewinnsteuer (Â§ 126 Abs. 1 Ziff. 1 StG). Der VerÄusserung von GrundstÄcken ist die VerÄusserung von Anteilen an solchen gleichgestellt (Â§ 126 Abs. 2 StG). Die Steuerpflicht wird durch jede VerÄusserung begrÄndet, mit der Eigentum an einem GrundstÄck Äbertragen wird (Â§ 127 Abs. 1 Satz 1 StG). Als VerÄusserung gelten auch RechtsgeschÄfte, die hinsichtlich der VerfÄgungsgewalt Äber GrundstÄcke wirtschaftlich wie eine VerÄusserung im Sinne von Absatz 1 wirken (Â§ 127 Abs. 2 Ziff. 1 StG). Als RechtsgeschÄfte, die hinsichtlich der VerfÄgungsgewalt Äber GrundstÄcke wirtschaftlich wie VerÄusserungen wirken, ist insbesondere eine VerÄusserung einer beherrschenden Beteiligung an einer ImmobilienÄgesellschaft oder -genossenschaft anzusehen (Â§ 27 Abs. 1 Ziff. 1 der StV). Allgemein liegt eine wirtschaftliche HandÄnderung immer dann vor, wenn wesentliche Teile der wirtschaftlichen VerfÄgungsgewalt Äber ein GrundstÄck vom bisherigen VerfÄgungsberechtigten

(wirtschaftlichen Eigentümer) auf einen Dritten übergehen, ohne dass dabei die zivilrechtlichen Eigentumsverhältnisse eine Änderung erfahren (fehlende grundbuchliche Mutation; Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. Aufl., Zürich 2021, § 216 N 60).

4.1 In ständiger Rechtsprechung nimmt das Bundesgericht einen der Gewinn- oder Handänderungssteuer unterliegenden Übergang des Grundeigentums bei Rechtsgeschäften an, mit denen die wirtschaftliche Verfügungsgewalt über eine Liegenschaft durch die Übertragung von Beteiligungsrechten an Immobiliengesellschaften übergeht. Bei der Qualifikation einer Gesellschaft als Betriebs- oder als Immobiliengesellschaft ist nicht auf den subjektiven Willen der Beteiligten, sondern auf objektive Merkmale abzustellen (Urteil des Bundesgerichts 2C_1044/2014 vom 26. November 2015 E. 2.3 und E. 2.4.3.). Ob eine Gesellschaft als Immobiliengesellschaft betrachtet werden kann, bestimmt sich somit in erster Linie nach dem Gesellschaftszweck. Besteht dieser ausschliesslich oder mindestens zur Hauptsache darin, Grundstücke, d.h. Liegenschaften, in das Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Rechte, Bergwerke oder Miteigentumsanteile an Grundstücken zu erwerben, zu verwalten, zu nutzen und zu veräussern, so kann von einer Immobiliengesellschaft gesprochen werden. Bildet dagegen der Grundbesitz bloss die sachliche Grundlage für einen Fabrikations-, Handels- oder sonstigen Geschäftsbetrieb, so liegt keine Immobilien-, sondern eine Betriebsgesellschaft vor (BGE 104 Ia 251 E. 3a).

4.2 Demgegenüber ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung bei der Übertragung von Beteiligungen an Betriebsgesellschaften eine grundsteuerlich zu erfassende wirtschaftliche Handänderung am Grundeigentum nur ausnahmsweise und bei aussergewöhnlichen Verhältnissen anzunehmen (Urteil des Bundesgerichts 2C_1044/2014 vom 26. November 2015 E. 2.5.3.). Denn bei der Übertragung einer Betriebsgesellschaft lässt sich die Transaktion objektiv nicht auf den Handwechsel an Grundstücken reduzieren, die Verfügungsmacht über die Grundstücke ist lediglich ein Ausfluss der viel weitergehenden Beherrschung des gesamten Unternehmens, die der Käufer mit dem Erwerb der Beteiligung erlangt (Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, a.a.O., § 216 N. 94). Wird der Betrieb nach Veräusserung der Mehrheitsbeteiligung fortgeführt, liegt die Veräusserung von Beteiligungen an einer Betriebsgesellschaft und somit keine wirtschaftliche Handänderung vor. Es wird dabei aber vorausgesetzt, dass die bisherige Betriebsgesellschaft den Betrieb als Gesellschaft selbst (aktiv) weiterführt. Wird die aktive Betriebsführung auf eine andere Gesellschaft übertragen, handelt es sich bei der Gesellschaft, welche diese aktive Betriebsführung aufgibt, nicht mehr um eine Betriebsgesellschaft, auch wenn diese Gesellschaft weiterhin das Risiko des Betriebs trägt (Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, a.a.O., § 216 N. 96a). Dabei kommt es bei der steuerlichen Beurteilung des Rechtsgeschäfts nicht nur auf die Vorstellungen des Verkäufers an; ebenso massgebend sind die Absichten des Käufers. Der wirtschaftliche Gehalt des Rechtsgeschäfts - die Frage also, ob der vereinbarte Aktienpreis für einen Betrieb oder nur für den Grundbesitz bezahlt worden ist - lässt sich nur unter Einbezug der Vorstellungen beider Vertragsparteien beurteilen (Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, a.a.O., § 216 N. 96b). So wurde der Gewinn aus dem Verkauf sämtlicher Aktien einer Gesellschaft, die in der eigenen Liegenschaft ein Hotel betrieb, als wirtschaftliche Handänderung qualifiziert, weil der Aktienkäufer von Anfang an entschlossen war, das bestehende Hotelgebäude abzurechen und durch einen Neubau mit anderer Zweckbestimmung (Bankfiliale) zu ersetzen. Daher hatte der Hotelbetrieb auf den Preis der Aktien keinen oder doch nur einen untergeordneten Einfluss; der Verkaufspreis war zur

Hauptsache durch den Bodenwert bestimmt (BGE 91 I 467 E. 2 S. 472 f.). 4.3 Ob eine wirtschaftliche HandÄnderung vorliegt, bestimmt sich nach den Verhältnissen, insbesondere der tatsächlichen Tätigkeit der Gesellschaft, zum Zeitpunkt der VerÄusserung. Es wird also auf den Zeitpunkt abgestellt, in dem die VerÄugungsmacht Äbergeht bzw. auf die tatsächliche AusÄbung der mit dem Grundeigentum verbundenen Befugnisse (Urteil des Bundesgerichts 2C_1044/2014 vom 26. November 2015 E. 2.4.3.). Bei der Äbertragung der Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft ist dies im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (Vorliegen der Äbereinstimmenden WillenserklÄrungen), wobei bei der Beurteilung auch die kÄnftigen Absichten der Beteiligten einzubeziehen sind. Der Nachweis einer wirtschaftlichen HandÄnderung obliegt der SteuerbehÄrde. Diese hat aufzuzeigen und zu beweisen, dass die steuerpflichtige Person die eigentumsÄhnlichen Befugnisse an einer Liegenschaft durch Äbertragung auf eine Drittperson ausgeÄbt hat und durch welchen Vorgang dies geschehen ist (Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, a.a.O., Â§ 216 N. 71 f. und N. 96a). 5. (â!) 5.1 und 5.2 (â!) 5.3 Unbestritten ist, dass die B GmbH bis zum Verkaufszeitpunkt einen Betrieb gefÄhrt hat. Der Rekurrent verlegte gemÄss eigener Darstellung persÄnlich keramische Wand- und Bodenplatten und erzielte damit UmsÄtze, welche die hauptsÄchliche Ertragsgrundlage fÄr die Gesellschaft bildeten. Er bezog dÄr einen Lohn aus der GmbH. Der KÄufer X amtet als GeschÄftsfÄhrer der Y AG. Diese bezweckt die Erbringung von Dienstleistungen in allen Bereichen des Immobilienwesens und die Äbernahme von GeneralunternehmerauftrÄgen. Der Rekurrent bestÄtigt selbst, dass er mit dem Verkauf seiner Anteile aus den Diensten der B GmbH ausschied und seinen Beruf als Bodenleger fÄr keramische BelÄge ohne Unterbruch zunÄchst als SelbstÄndigerwerbender (Einzelfirma C) und spÄter als Mitarbeiter der neu gegrÄndeten A GmbH ausÄbte. Er hatte nicht vor, fÄr die B GmbH tÄtig zu werden. Mit dem Kauf der B GmbH Äbernahm der KÄufer weder einen Mitarbeiter oder einen Auftrag, noch fÄhrte er bestehende GeschÄftsbeziehungen fort (wie etwa mit dem Zulieferer der Platten). Auch stellte er keinen neuen Plattenleger ein. Es liegen keine Anhaltspunkte dÄr vor, dass die B GmbH nach der GeschÄftsÄbernahme Platten verkauft oder verlegt hat. Auch der bisherige GeschÄftssitz der B GmbH diente nach dem Verkauf der Anteile nicht mehr als Grundlage fÄr den Betrieb. Mit der Äbernahme erfolgte zeitgleich ein Sitzwechsel, wo sich der Sitz der dem KÄufer gehÄrenden Y befindet. Die Liegenschaft am ehemaligen GeschÄftssitz wurde am 13. April 2023 verkauft. Zudem findet der Plattenhandel oder -verkauf weder im neuen Namen noch der neuen Zwecksetzung der B GmbH seinen Niederschlag. Diese UmstÄnde deuten darauf hin, dass der bisherige Betrieb der B GmbH fÄr den KÄufer von keinerlei Interesse war. Dass der bisherige Betrieb der B GmbH nicht fortgefÄhrt wurde, widerspiegelt sich auch in deren Erfolgsrechnung. Fielen im Jahr 2019 und damit vor Verkauf der Gesellschaft noch Lohnkosten von Fr. 129'455.45 an, wurden im Jahr 2020 keinerlei LÄhne mehr ausbezahlt. Ein Lohnaufwand von Fr. 0.-- ist auch nicht durch den Ausbruch der Corona-Pandemie zu rechtfertigen. Vielmehr ist dadurch erstellt, dass im Jahr 2020 kein Mitarbeiter fÄr die B GmbH arbeitete, auch nicht zu Beginn des Jahres vor dem grossflÄchigen Ausbruch der Pandemie in der Schweiz. Die vom Rekurrenten erwÄhnte Homepage der B GmbH ist aktuell nicht mehr auffindbar (Stand April 2024). WÄhrend die B GmbH im Jahr 2019 einen Umsatz aus Produktion von Fr. 104'186.29 generierte, erzielte sie im Jahr 2020 Äberhaupt keinen Umsatz. Zwar wies sie im Jahr 2021 wieder einen Umsatz von Fr. 41'542.-- aus, jedoch scheint wenig

glaubhaft, dass der Umsatz auf dem bisherigen Geschäftsbereich der B GmbH grÄ¼ndet. Im Jahr 2022 sank der Umsatz denn auch bereits wieder auf Fr. 5'000.--. Hinzu kommt, dass diesem Umsatz betrÄ¼chtliche Mietzinseinnahmen gegenÄ¼berstehen. Die Mietzinseinnahmen der Wohnungen der B GmbH beliefen sich im Jahr 2019 auf Fr. 87'768.75, im Jahr 2020 auf Fr. 97'951.00, im Jahr 2021 auf Fr. 98'856.00 und im Jahr 2022 auf Fr. 96'516.00. Auch ein Blick auf die Bilanzsumme der B GmbH deutet darauf hin, dass fÄ¼r den KÄ¼ufer nicht deren Betrieb, sondern lediglich deren Immobilien von Interesse waren. So wies die B GmbH per 31. Dezember 2019 bei einer Bilanzsumme von Fr. 2'335'348.02 einen Immobilienbestand von Fr. 2'310'622.05 auf. Unter all diesen genannten UmstÄ¼nden muss davon ausgegangen werden, dass der Verkaufspreis der Stammanteile dem KÄ¼ufer im Wesentlichen dem Wert der Liegenschaften gleichkam. Ein Interesse am Betrieb der B GmbH bestand nicht. Eine vom Rekurrenten behauptete Zusammenarbeit mit dem KÄ¼ufer hÄ¼tte auch ohne Verkauf der Firma realisiert werden kÄ¼nnen. FÄ¼r den KÄ¼ufer waren lediglich die Immobilien von Interesse. Der Betrieb wurde nicht in aktivem Zustand Ä¼bergeben und nicht weitergefÄ¼hrt. Vielmehr fÄ¼hrte der Rekurrent seinen Betrieb unter neuem Namen selbst nahtlos weiter. Daran Ä¼ndern auch die Investitionen in einen Show Room und eine AusstellungsflÄ¼che nichts. (â!) 5.4 Zusammenfassend ist der Verkauf der B GmbH an X als wirtschaftliche HandÄ¼nderung zu qualifizieren, welche beim Rekurrenten die GrundstÄ¼ckgewinnsteuer auslÄ¼st. (â!) Entscheid der Steuerrekurskommission STRE.2024.5 vom 25. Juli 2024 ×

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