

Latente Steuern bei Liegenschaftstransaktionen

Einleitung

Ist die Liegenschaft in eine Gesellschaft eingegliedert, steigt die Komplexität der gesamten Transaktion. Im Brennpunkt des Verkaufs stehen nicht zuletzt steuerliche Fragen, deren mögliche Auswirkungen hinsichtlich der geplanten Transaktion von grosser Bedeutung sind und den Verkaufspreis beeinflussen.

Share- oder Asset-Deal

Zuerst gilt es zu unterscheiden, ob der Verkauf als Asset- (Verkauf der Liegenschaft aus der Gesellschaft) oder Share-Deal (Verkauf der Aktien bzw. der GmbH-Anteile) abgewickelt wird. Ist die Geschäftstätigkeit einer Gesellschaft nur auf Immobilien ausgerichtet, spricht man hierbei von einer reinen Immobiliengesellschaft. Bei kleinen und mittleren Unternehmen kommt es häufig vor, dass eine Gesellschaft ihre eigentliche, frühere Geschäftstätigkeit aufgegeben hat und nur noch die Immobilie als Asset in der Firma hält. Auch hier spricht man schliesslich von einer Immobiliengesellschaft.

Bei Abwicklung einer Asset- oder Share-Deal-Transaktion sind die finanziellen sowie steuerrechtlichen Verhältnisse zentrale Elemente des Verkaufes. Die Finanzierung des Kaufpreises unterscheidet sich in den beiden Fällen, da die Bank eine Finanzierung einer Gesellschaft im Gegensatz zu einer reinen Liegenschaftsfinanzierung unterschiedlich beurteilt.

Entstehung latenter Steuern

Latente Steuern entstehen über Jahre hinweg, herbeigeführt durch Abschreibungen, Rückstellungen sowie stillen Reserven auf der Liegenschaft. Diese Abschreibungen bleiben beim Verkauf einer Gesellschaft bestehen. Auf der Differenz des gewinnsteuerlichen Buchwertes und dem Verkehrswert der Liegenschaft lasten die latenten Steuern. Findet eine Veräusserung der Liegenschaft aus der Gesellschaft an einen Dritten statt, würden die sogenannten wiedereingebrachten Abschreibungen als Verkaufserlös aufgerechnet werden. Dieser Tatbestand löst eine sofortige Steuerbelastung aus.

Geschickte Verhandlung

Die beste Lösung für den Verkäufer bildet demnach der Verkauf der Gesellschaftsanteile (Share-Deal), denn so können latente Steuern auf den Käufer überwältigt werden. In der Theorie ist diese Ausgangslage schnell erfasst, jedoch oft nicht mit der Praxis vereinbar, da der Käufer in den meisten Fällen nicht bereit ist, die Steuerlast bedingungslos zu übernehmen oder auch nicht zwingend die Gesellschaft kaufen möchte.

Jeder berechnete, theoretische Liegenschaftspreis ist bedeutungslos, wenn auf der Gegenseite kein Interessent auf exakt diesen Fall passt. So geht viel Zeit und Geld verloren, ohne dabei ans Ziel zu gelangen. Zentral sind die Rückmeldungen der potenziellen Käufer, um daraufhin den passenden Verkauf anzustreben. In diesem Fall lohnt sich die Unterstützung eines Experten, welcher die Verhandlungen mit der nötigen Finesse und Praxiserfahrung emotionslos und neutral vorantreibt und die für die Parteien hinsichtlich latenter Steuern beste Lösung anstrebt.