

An die Bezirksschreibereien und Fertigungsbehörden der Gemeinden

Weisung Nr. 8

zur Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer

Verdeckte Gewinnausschüttungen; Verhältnis zur Grundstückgewinnsteuer

Immer wieder ist die Steuerverwaltung, insbesondere die Abteilung für juristische Personen, mit der Beurteilung von Tatbeständen der **verdeckten Gewinnausschüttung** konfrontiert. Verdeckte Gewinnausschüttungen liegen dann vor, wenn eine Kapitalgesellschaft (Aktiengesellschaft oder Genossenschaft) an ihre Beteiligten (in der Regel an einen beherrschenden Hauptaktionär oder diesem nahe stehende Personen) ohne entsprechende Gegenleistung namhafte geldwerte Vorteile zukommen lässt. Solche verdeckte Gewinnausschüttungen stellen z.B. übersetzte Saläre der Aktiengesellschaft an den Hauptaktionär, als Fremdkapitalzinsen getarnte Dividenden, die zur Verfügungstellung von Leistungen aller Art zu unersetzten Preisen oder auch der Verkauf eines Aktivums weit unter dem Verkehrswert dar.

Solche verdeckte Gewinnausschüttungen werden, weil sie in der Aktiengesellschaft den steuerbaren Gewinn zu Unrecht schmälern, als steuerbarer Ertrag aufgerechnet und zudem beim Empfänger (Aktionär oder diesem nahe stehende Person) als Einkommen besteuert, weil sie für diesen eine unentgeltliche Leistung darstellen, die ihm eben verdeckt anstatt über die Dividenden-Ausschüttung zugeflossen ist.

In letzter Zeit sind der Steuerverwaltung auch vermehrt Fälle begegnet, wo Aktiengesellschaften solchen Personen **Liegenschaften** weit unter dem Verkehrswert veräussert haben, beispielsweise zu einem Vorzugspreis von Fr. 250.000.-- anstatt zum Verkehrswert von Fr. 350.000.--.

Nach dem oberwähnten Grundsatz ist die steuerliche Lösung bei der **direkten Bundessteuer** relativ einfach. Die Aktiengesellschaft hat zusätzliche Fr.100.000.-- als Ertrag zu versteuern und der empfangende Aktionär ebenso Fr.100.000.-- als zusätzliches Einkommen.

Schwieriger gestaltet sich die Besteuerung bei der **Staatssteuer**, weil hier der Liegenschaftsgewinn teilweise durch die **Ertragssteuer**, teilweise aber durch die **Grundstückgewinnsteuer** als Objektsteuer erfasst wird. Soweit Abschreibungen auf der Liegenschaft zugelassen worden sind, unterliegt der daraus resultierende Buchgewinn der Ertragssteuer, die Differenz zwischen dem Anlagewert zusätzlich Index und dem Veräusserungspreis aber der **Grundstückgewinnsteuer** als Objektsteuer.

Insgesamt ist aber auch hier die Aktiengesellschaft durch den wesentlich zu tiefen Verkauf der Liegenschaft entreichert worden. Diese steuerlich unzulässige Gewinnschmälerung kann hier aber anders als bei der direkten Bundessteuer - systembedingt nur bei der Grundstückgewinnsteuer selbst korrigiert werden, weil die Ertragssteuer nicht in den Bereich der Grundstückgewinnsteuer eingreifen darf. Dies hat zur Folge, dass in solchen Fällen von wesentlich unter dem Verkehrswert liegenden Grundstückveräusserungen an Aktionäre oder nahestehende Personen der verkündete Veräusserungspreis **steuerlich** nicht anerkannt werden kann, sondern als Veräusserungspreis der **Verkehrswert** massgebend ist. Dies ergibt einen entsprechend höheren Grundstücksgewinn. Nur auf diese Weise ist gewährleistet, dass bei der Aktiengesellschaft auch bei der **Staatssteuer** der durch die verdeckte Gewinnausschüttung geschmälerete Geschäftsgewinn insgesamt besteuert wird (Vergleiche auch Urteil des Verwaltungsgerichtes des Kantons Zürich vom 23.4.76 in RB 1976 Nr. 79).

Der höhere Verkehrswert gilt selbstredend dann auch für die Veranlagung der Handänderungssteuer.

Es versteht sich andererseits, dass bei der Weiterveräußerung der Liegenschaft durch den Aktionär dieser bei der Grundstückgewinnsteuer als Gestehungswert nicht den seinerzeit verkündeten, sondern den höheren bei der Besteuerung der verdeckten Gewinnausschüttung angerechneten Verkehrswert geltend machen kann, falls nicht die besonderen Regeln des Verkehrswertes vor 20 Jahren (Abs. 3 StG) zur Anwendung gelangen.

Wenn Ihnen bei der Ausstellung von Grundstückgewinnsteuer-Rechnungen so Tatbestände begegnen, bitten wir Sie, diese unserer Abteilung Grundstückverkehr zu melden, damit das Nötige veranlasst werden kann, damit solche verdeckten Gewinnausschüttungen nicht nur bei der direkten Bundessteuer, sondern auch der Staatssteuer (Grundstückgewinnsteuer-Veranlagung beim Veräußerer- und Einkommenssteuer beim Empfänger) entsprechend richtig besteuert werden.

Wir danken Ihnen für Ihre Bemühungen.

Der Steuerverwalter



Dr. H.P. Salzgeber

Liestal, 5. Juni 1985 Sa/el