

Grundstückkäufe über Treuhandgeschäfte

Vermeidung von Interessenboni

Urs Bürgi, Rechtsanwalt, Zürich

Bis anhin war der Immobilienmarkt ein Verkäufermarkt. Der Nachfrageüberhang liess die Verkäufer den Preis bestimmen. Die Abhängigkeit des Kaufinteressenten akzentuiert sich drastisch in den Fällen, in denen dem Verkäufer erkennbar ist, dass der erstere ein besonderes Erwerbsinteresse besitzt.

Zu denken ist an die Situationen, in denen ein Nachbar, sei es zur Arrondierung seines bestehenden Immobilienbesitzes für eine nur durch den Zukauf realisierbare Arealüberbauung, sei es zur Bildung von Baulandreserven, vom Anstösser eine Liegenschaft erwerben möchte. Tritt er in eigenem Namen auf, so hat er seinem Nachbarn sicher einen über dem «Marktpreis» liegenden Kaufpreis, einen sogenannten «Nachbarbonus» zu entrichten.

Nicht nur das *Arrondierungsinteresse*, sondern auch die *Zahlungskraft des Käufers* kann sich auf die Preisbildung für diesen nachteilig auswirken. Als Beispiel sei der *multinationale Konzern* genannt, der einen Gesellschaftssitz in eine steuergünstige Schweizer Gemeinde verlegen will und hiezu eine grössere Baulandparzelle benötigt.

Die Aufzählung liesse sich beliebig fortsetzen. Wie können sich solche Käufer vor einer diesbezüglichen Übervorteilung durch den Verkäufer schützen?

Sie dürfen nicht selber als Kaufinteressent in Erscheinung treten, sondern sollten eine *Vertrauensperson* (Rechtsanwalt, Treuhandfachmann etc.) beiziehen, die an ihrer Stelle auftritt. In der Rechtsprache wird diese Vertrauensperson *Treuhand* und der Auftraggeber (hier der Kaufinteressent) *Treugeber* genannt.

Kein eigenes Auftreten als Käufer

Kann der Verkäufer weder aus den Vermögens- und/oder Eigentumsverhältnissen des wirklichen Käufers etwas ableiten noch über den künftigen Verwendungszweck etwas mutmassen, so wird sich der Preis nur nach Angebot und Nachfrage bilden.

Viele Käufer, die sich in der vorbeschriebenen Lage befinden, sehen wegen der *Steuern* vom Bezug eines Treuhänders ab. Sowohl der Erwerb des Grundstückes auf den Namen des Treuhänders als auch seine Weiterübertragung auf den Enderwerber sind nämlich grundsteuerpflichtig.

Auch der blosser Abschluss eines Grundstückkaufvertrages zwischen dem Verkäufer und dem Treuhänder unter Vereinbarung einer Substitutionsklausel zugunsten eines Dritten (in casu für den nicht genannt sein wollenden, tatsächlich Interessierten) lässt die Beteiligten in der Regel nicht einer zweimaligen Besteuerung der Transaktion (Verkäufer/Treuhandler und Treuhänder/Enderwerber) entgehen.

Steuerprobleme

Wenn auch der tatsächlich Interessierte als (End-)Erwerber aufgrund der vertraglich vereinbarten Substitutionsklausel in den zwischen Verkäufer und Treuhänder geschlossenen Kaufvertrag eintritt und so vom Verkäufer die Liegenschaft direkt zu ursprünglich vereinbartem Preis und Bedingungen beanspruchen und sich übertragen lassen kann, nehmen die Steuerbehörden, unabhängig davon, dass der Treuhänder zivilrechtlich nie Eigentümer der fraglichen Liegenschaft geworden ist, ein «Kettengeschäft» an, das steuerrechtlich wie eine zivilrechtliche Handänderung behandelt (wirtschaftliche Handänderung) und besteuert wird.

Lösung

Es sind den Steuerbehörden vor Eingehung der zivilrechtlichen Rechtsgeschäfte die tatsächlichen und wirtschaftlichen Motive offenzulegen, damit der Fiskus nicht auf die wirtschaftliche Handänderung schliessen kann. In der Tat handelt es sich nämlich auch nicht um eine solche: Der Treuhänder handelt wohl in eigenem Namen, aber auf Rechnung des Treugebers und Enderwerbers.

Folgende Unterlagen sind bei den Steuerbehörden zu deponieren:

- der *Treuhandvertrag* zwischen Treuhänder und Treugeber (Enderwerber) betreffend die treuhänderische Käuferstellung des ersten und der Rechte und Pflichten der beiden;
- der *Grundstückkaufvertrags-Entwurf* zwischen dem Verkäufer und dem Treuhänder, enthaltend die Substitutionsklausel;
- der *Vertragsübertragungs-Entwurf* zwischen dem Verkäufer, dem Treuhänder und dem Treugeber (Enderwerber).

Es empfiehlt sich ferner, gegenüber den Steuerbehörden zu erklären, dass der unterzeichnete Treuhandvertrag und die beiden Grundstückserwerbsvertrags-Entwürfe vor deren Beurkundung vorgelegt würden, um die Qualifikation der Transaktion als wirtschaftliche Handänderung im Sinne von Art. 161 Abs. 2 lit. a und 178 Abs. 2 lit. a StG ZH auszu-schliessen.

Schliesslich ist die Erklärung an die Steuerbehörden mit dem Hinweis zu ergänzen, dass dieses Kaufvorgehen die Vermeidung der Forderung zum Beispiel eines sogenannten Nachbarbonus in Form eines höheren Kaufpreises, der durch Kenntnis der Käuferschaft aller Voraussicht nach verlangt würde, bezwecke.

Das hievordargestellte Erwerbsmodell erbringt dem Erwerber im Gegensatz zum Erwerb unter Bezug eines Treuhänders *ohne* Offenlegung des Mandatsverhältnisses und der Motive gegenüber den Steuerbehörden – sofortige Übertragung des Grundstückes auf den Enderwerber vorausgesetzt – im Kanton Zürich eine *Steuerersparnis* bei den Handänderungssteuern von 2% des Kaufpreises bzw. bei einem Kaufpreis von beispielsweise 2 Mio. Fr. den nicht zu vernachlässigenden Betrag von 40 000 Fr. Einen weit höheren Betrag dürfte der Enderwerber jedoch mit der Verhinderung des Interessenbonus einsparen.

Stolperstein Bodenrecht

Der guten Ordnung halber ist daraufhinzuweisen, dass der Grundstückserwerb durch den Treuhänder bzw. der Abschluss des Kaufvertrages mit Substitutionsklausel für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke die *fünfjährige Sperrfrist* des betreffenden Bodenrechtsbeschlusses auslöst und dass die Übertragung des Grundstückes auf den Treugeber bzw. dessen Eintritt ins Verpflichtungsgeschäft kraft der Substitutionsklausel vor Fristablauf der *Bewilligung* (Veräusserung ohne Gewinn; Art. 4 Abs. 1 lit. a BBVn1G) der zuständigen kantonalen Behörde bedarf. ■

Anzeige

Hauswartungen LIEGENSCHAFTEN-SERVICE

- Betreuung von Liegenschaften aller Art
- Gebäudeunterhalt, Reinigungen
- Rasenpflege, Gartenunterhalt
- Industrie-, Platz- und Flächenreinigung
- 24-Stunden-Service

Erwin Jakober, Brunastrasse 181, 8951 Fahrweid,
Telefon 01 748 42 72