



Merkblatt

Veräusserung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften bei der Grundstücksgewinnsteuer

Inhaltsverzeichnis

	Randnummer
A. Inhalt	1
B. Rechtliche Grundlagen	2–4
C. Geltungsbereich	5
D. Massgebende Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft	6–10
1. Begriff der Immobiliengesellschaft	6–9
2. Mehrheitsbeteiligung	10
E. Besteuerung des Veräusserungsgewinns	11–17
1. Steuerpflicht	11
2. Steuerberechnung	12–14
3. Deklaration und Mitwirkungspflichten	15–17
F. Steuersicherung, Steuerhaftung und Steuerbezug	18–21
1. Steuersicherung und Steuerhaftung	18–19
2. Steuerbezug	20–21
G. Gültigkeit und Publikation	22–23

A. Inhalt

- 1 Das vorliegende Merkblatt hat die Besteuerung von Gewinnen aus der Veräusserung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften mit der Grundstückgewinnsteuer zum Gegenstand.

B. Rechtliche Grundlagen

- 2 Gemäss § 104 Abs. 1 des Steuergesetzes vom 9. Februar 2000, StG, SRSZ 172.200, unterliegen Gewinne aus der Veräusserung von im Kanton gelegenen Grundstücken des Privat- und Geschäftsvermögens oder von Anteilen an solchen der Grundstückgewinnsteuer¹.
- 3 Die Grundstückgewinnsteuerpflicht wird durch jede Veräusserung begründet, mit der Eigentum an Grundstücken oder Anteilen an solchen übertragen wird (§ 106 Abs. 1 StG). Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen ausserdem Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über Grundstücke wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken. Darunter fallen auch Übertragungen massgebender Beteiligungen an Immobiliengesellschaften (§ 106 Abs. 2 Bst. a StG).
- 4 Nach § 4 Abs. 1 der Grundstückgewinnsteuerverordnung vom 29. Mai 2001, GGStV, SRSZ 172.213, gilt eine Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft als massgebend im Sinne von § 106 Abs. 2 Bst. a StG, wenn sie für sich oder im Zusammenwirken mit Drittpersonen die stimmkraftmässige Mehrheit verschafft oder wenn durch sie Sonderrechte an einer Wohneinheit oder Sondernutzungsrechte eingeräumt werden.

C. Geltungsbereich

- 5 Das Merkblatt findet Anwendung auf die Veräusserung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften durch eine natürliche oder juristische Person.

D. Massgebende Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft

1. Begriff der Immobiliengesellschaft

- 6 Als Immobiliengesellschaft gilt eine Gesellschaft, die ausschliesslich oder überwiegend die Nutzbarmachung der Wertsteigerung ihres Grundeigentums oder dessen Verwendung als Kapitalanlage bezweckt, d.h. deren Tätigkeit zur Hauptsache im Erwerb, in der Verwaltung, Vermietung, Verpachtung, Überbauung und im Wiederverkauf von Grundstücken besteht. Ein Unternehmen verfolgt dann «überwiegend» die Nutzbarmachung der Wertsteigerung seines Grundeigentums oder dessen Verwendung als sichere oder nutzbringende Kapitalanlage, wenn sein anderes Tätigkeitsgebiet im Rahmen des gesamten unternehmerischen Handelns qualitativ und quantitativ eine untergeordnete Stellung einnimmt.
- 7 Für die Beurteilung ist der Zeitpunkt unmittelbar vor der Beteiligungsveräusserung massgebend.

¹ Sog. monistisches System.

- 8 Die Veräusserung von Aktien einer Holdinggesellschaft, deren Tochtergesellschaften steuerlich als Immobiliengesellschaften qualifiziert werden, gilt als wirtschaftliche Handänderung an den Grundstücken der Tochtergesellschaften. Die Holdinggesellschaft gilt in diesen Fällen auch als Immobiliengesellschaft.
- 9 Dient das Grundeigentum dem Unternehmen ausschliesslich oder hauptsächlich als Grundlage eines Fabrikations-, Handels- oder sonstigen Geschäftsbetriebs, liegt eine Betriebsgesellschaft und keine Immobiliengesellschaft vor.

2. Mehrheitsbeteiligung

- 10 Für eine wirtschaftliche Handänderung wird die Veräusserung einer Mehrheitsbeteiligung (> 50 %) an einer Immobiliengesellschaft vorausgesetzt. Der Veräusserung einer Mehrheitsbeteiligung gleichgestellt werden:
 - Veräusserung von Stimmrechtsaktien, mit denen die Stimmrechtsmehrheit an der Generalversammlung verbunden ist;
 - aufeinander abgestimmte Übertragung durch Veräusserung verschiedener Minderheitsbeteiligungen, die zusammen eine Mehrheitsbeteiligung ergeben; massgebender Veräusserungszeitpunkt bei einer gestaffelten Übertragung ist der Zeitpunkt der Übertragung desjenigen Anteils, mit dem insgesamt eine massgebende Beteiligung als übertragen gilt²;
 - Veräusserung eines Minderheitsanteils, der ausschliesslich mit einem Sondernutzungsrecht an einem Grundstück (z.B. Stockwerkeigentumseinheit) verbunden ist.

Eine wirtschaftliche Handänderung liegt jeweils nur dann vor, wenn die Verfügungsfähigkeit über die Grundstücke der betreffenden Gesellschaft auf die erwerbende Person übergeht.

E. Besteuerung des Veräusserungsgewinns

1. Steuerpflicht

- 11 Steuerpflichtig ist die natürliche oder juristische Person, welche die Beteiligung an der Immobiliengesellschaft veräussert³. Mehrere steuerpflichtige Personen haben die Grundstücksgewinnsteuer entsprechend ihren Anteilen an der Beteiligung zu entrichten. Sie haften für die Steuerschuld solidarisch⁴.

2. Steuerberechnung

- 12 Der steuerbare Grundstücksgewinn entspricht dem Betrag, um den der Veräusserungserlös die Anlagekosten übersteigt⁵. Bei der Veräusserung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften setzt sich der Veräusserungserlös im Wesentlichen aus dem Kaufpreis für die

² § 4 Abs. 2 GGStV.

³ § 111 Abs. 1 StG; die Steuerpflicht kann durch Abrede zwischen den Parteien des Veräusserungsvertrags nicht geändert werden.

⁴ § 111 Abs. 2 StG.

⁵ § 113 Abs. 1 StG.

Beteiligung (gemäss Vertrag) und übernommenen Gesellschaftsschulden (Fremdkapital) zusammen. Abgezogen werden Abgeltungen für nichtliegenschaftliche Werte (Aktiven)⁶.

Zum Veräusserungserlös hinzuzurechnen ist die Grundstückgewinnsteuer, sofern sie durch den Erwerber bezahlt worden ist. Als anrechenbare Aufwendungen können Kosten und Abgaben, die unmittelbar mit der Veräusserung der Beteiligung verbunden sind, mit Einschluss von Provisionen an Drittpersonen, soweit sie üblich sind, abgezogen werden⁷.

- 13 Zu den Anlagekosten gehören der Buchwert der betroffenen Grundstücke⁸ im Zeitpunkt der Veräusserung und die wiedereingebrachten Abschreibungen. Abzuziehen sind im Buchwert enthaltene Unterhaltskosten, andere grundstückgewinnsteuerlich nicht anrechenbare Kosten und buchmässige Aufwertungen, die nicht aufgrund von wertvermehrenden Investitionen vorgenommen wurden.
- 14 Die Grundstückgewinnsteuer infolge Veräusserung einer Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft berechnet sich nach dem allgemeinen Grundtarif⁹. Sie erhöht oder ermässigt sich je nach der anrechenbaren Besitzesdauer¹⁰. Die Besitzesdauer beginnt mit der letzten steuerbegründenden Veräusserung und endet mit dem Übergang der Beteiligungsrechte¹¹.

3. Deklaration und Mitwirkungspflichten

- 15 Der Veräusserer der Beteiligung (steuerpflichtige Person) hat die Grundstückgewinnsteuererklärung «Veräusserung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften» der kantonalen Steuerverwaltung, Grundstückgewinnsteuer, Bahnhofstrasse 15, Postfach 1232, 6431 Schwyz, innert 30 Tagen nach der Veräusserung einzureichen. Allfällige Fristerstreckungsgesuche sind vor Fristablauf schriftlich und begründet derselben Stelle einzureichen¹². Die Steuererklärung und eine allfällige Vollmacht¹³ sind von der steuerpflichtigen Person zu unterzeichnen¹⁴. Diese hat der kantonalen Steuerverwaltung (Veranlagungsbehörde) alle Auskünfte zu erteilen und Unterlagen einzureichen, die für die Veranlagung und Berechnung der Steuer erforderlich sind¹⁵. Steuerpflichtige Personen mit Wohnsitz/Sitz im Ausland müssen zwingend einen in der Schweiz ansässigen Vertreter bestellen.
- 16 Da die Notariate und Grundbuchämter bei wirtschaftlichen Handänderungen nicht mitwirken, muss die steuerpflichtige Person die Steuerklärungsformulare bei der kantonalen Steuerverwaltung beziehen. Die Formulare können auf der Webseite der kantonalen Steuerverwaltung, Grundstückgewinnsteuer, heruntergeladen werden¹⁶.

⁶ Sofern im Kaufpreis für die Beteiligung enthalten.

⁷ § 116 Abs. 1 Bst. d StG; nicht abgezogen werden können sog. Eigenprovisionen, d.h. Provisionen, die sich der Veräusserer selbst ausrichtet oder die an Mitglieder eines Konsortiums oder Miteigentümer bezahlt werden.

⁸ Grundstücke des Geschäftsvermögens.

⁹ Nach Abzug des Freibetrags von CHF 2000; § 120 Abs. 1 StG.

¹⁰ § 120 Abs. 2 und 3 StG.

¹¹ § 121 Abs. 1 und 2 StG.

¹² § 161 Abs. 1 StG.

¹³ Die Vollmacht gilt nur für die betreffende Steuererklärung.

¹⁴ Treten mehrere Personen als Veräusserer auf, müssen alle die Steuerklärung und die Vollmacht unterzeichnen.

¹⁵ § 161 Abs. 2 StG.

¹⁶ <https://www.sz.ch/verwaltung/finanzdepartement/steuerverwaltung/grundstueckgewinnsteuer/formulare.html/8756-8758-8802-10332-10354-10475-10478>.

- 17 Kommt die steuerpflichtige Person ihren Deklarations- oder Mitwirkungspflichten nicht oder ungenügend nach, wird die Beteiligungsveräusserung nach pflichtgemäßem Ermessen veranlagt¹⁷. Eine Busse wegen Verletzung von Verfahrenspflichten oder infolge Steuerhinterziehung bleiben vorbehalten¹⁸.

F. Steuersicherung, Steuerhaftung und Steuerbezug

1. Steuersicherung und Steuerhaftung

- 18 Die veräussernde und erwerbende Person sind verpflichtet, die Beteiligungsveräusserung (nicht grundbuchliche Veräusserung) zum Zwecke der Steuersicherung mindestens fünf Tage im Voraus der kantonalen Steuerverwaltung zu melden¹⁹. Aufgrund der Angaben in der Veräusserungsmeldung wird der voraussichtliche Steuerbetrag von der kantonalen Steuerverwaltung festgelegt. Diese teilt den voraussichtlichen Steuerbetrag der veräussernden Person mit und informiert zusätzlich die erwerbende Person über das Bestehen einer Steuersicherungspflicht (ohne Betragsangabe), die Steuerhaftung bei Nichtleistung (vgl. N 19) und die Möglichkeit, sich vor der Veräusserung beim Amt für Finanzen (AFIN) über die Leistung der erforderlichen Steuersicherung zu erkundigen²⁰. Der voraussichtliche Steuerbetrag ist spätestens im Zeitpunkt der Beteiligungsveräusserung beim AFIN zu hinterlegen oder durch unbefristete Bankgarantie oder ebensolche solidarische Bankbürgschaft zu Gunsten des AFIN sicherzustellen²¹.
- 19 Sofern die steuerpflichtige Person zahlungsunfähig wird oder in der Schweiz nicht belangt werden kann, haftet die erwerbende Person:
- für den voraussichtlichen Steuerbetrag, soweit die verlangte Sicherstellung nicht geleistet wurde, und
 - für den Steuerbetrag, sofern die Veräusserung der kantonalen Steuerverwaltung nicht gemeldet wurde und keine Sicherstellung verlangt werden konnte²².

2. Steuerbezug

- 20 Die Grundstückgewinnsteuer wird 30 Tage nach der Veräusserung der Beteiligung an der Immobiliengesellschaft fällig²³. Als Veräusserungszeitpunkt gilt der zivilrechtliche Übergang der Beteiligungsrechte. Die Grundstückgewinnsteuer ist innert 30 Tagen seit Rechnungsstellung zu bezahlen²⁴.
- 21 Grundstückgewinnsteuern, die aufgrund einer Mitteilung über den voraussichtlichen Steuerbetrag oder einer Rechnung bezahlt wurden, werden bis zum Eintritt der Fälligkeit vollumfänglich, danach in dem den definitiven Steuerbetrag überschüssenden Umfang zu

¹⁷ § 149 Abs. 2 i.V.m. § 163 Abs. 1 StG.

¹⁸ § 201 f. StG; eine Steuerhinterziehung liegt vor, wenn eine steuerpflichtige Person schuldhaft bewirkt, dass eine Veranlagung zu Unrecht unterbleibt oder eine rechtskräftige Veranlagung unvollständig ist.

¹⁹ § 12 GGStV.

²⁰ § 13 Abs. 1–3 GGStV.

²¹ § 197 Abs. 1 StG; zu den Steuerhinterlagen und Steuersicherstellungen im Einzelnen vgl. § 26 f. GGStV.

²² § 197 Abs. 2 StG.

²³ § 21 Abs. 1 GGStV.

²⁴ § 21 Abs. 1 GGStV.

Gunsten der steuerpflichtigen Person verzinst (Vergütungszins)²⁵. Auf ausstehenden Grundstückgewinnsteuern wird ab Eintritt der Fälligkeit ein Verzugszins erhoben²⁶.

G. Gültigkeit und Publikation

- 22 Dieses Merkblatt gilt ab sofort. Es ersetzt das Merkblatt zur «Veräusserung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften» vom 1. Januar 2001.
- 23 Das Merkblatt wird im Internet publiziert.

Schwyz, 16. Dezember 2025

²⁵ § 22 Abs. 1 GGStV.

²⁶ § 23 Abs. 1 GGStV.