

Jubiläumsfachheft

55 Jahre CONVISA

Halten von Liegenschaften | Vorsorgeauftrag | GAFI-Revision



Kompetent, persönlich, umfassend

Gegründet 1960, ist die CONVISA heute als CONVISA AG und CONVISA Revisions AG eine der führenden Beratungs-, Wirtschaftsprüfungs- und Treuhandgesellschaften von KMUs im Raum Zentralschweiz/Zürichsee. Ein Team von 15 Mandatsleitern/Rechtsanwälten und rund 35 Sachbearbeitern und Mitarbeitern unterstützt unsere Klientschaft in den Bereichen Buchführung und Abschluss, Wirtschaftsprüfung, Unternehmens-, Steuer-, Rechts- und Personalvorsorgeberatung. Unsere Klienten schätzen – zum Teil seit Jahrzehnten – die persönliche, engagierte und kompetente Beratung durch das CONVISA-Team.

Haben Sie Fragen? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktnahme.

Inhalt

CONVISA «bewahrend-dynamisch»	4
Der Vorsorgeauftrag – Bestimmen Sie Ihre Zukunft	5
GAFI-Revision – Neue Handlungspflichten für Aktionäre und Verwaltungsräte mit weitreichenden Sanktionen	8
Halten von Liegenschaften – Direktbesitz oder Immobiliengesellschaft; Liegenschaftenhandel	13

CONVISA

«bewahrend-dynamisch»

Die beiden Begriffe sind in sich widersprüchlich. Ein Widerspruch erzeugt Vielschichtigkeit und steten Wandel, was den wahren Kern der CONVISA trifft.

Bewahrend, im Sinne der Beständigkeit, erfüllen wir die Bedürfnisse unserer Kunden seit bereits 55 Jahren, indem wir unseren Leitsätzen treu bleiben: Partnerschaftlich und damit unabhängig aufgebaut, erarbeiten wir für Sie individuelle, umfassende und dennoch einfache (ebenso ein scheinbarer Widerspruch!), praxisorientierte Lösungen. Wir setzen auf Erfahrung, wahren hohe Vertraulichkeit und ergänzen unsere langfristig ausgerichtete Beratung mit personeller Kontinuität in der Kundenbeziehung.

Dynamisch hat sich die CONVISA in den letzten 55 Jahren entwickelt – vom Drei-Mann/Frau-Betrieb hin zu einem mittelständischen Unternehmen mit rund 50 Mitarbeitenden an drei Standorten in der Zentralschweiz. Auch die stete Veränderung der Grundlagen und des erforderlichen Wissens wurde und wird aktiv und dynamisch verfolgt, aufgenommen und für unsere Kunden nutzbar gemacht.

Diese «bewahrend-dynamische» Haltung der CONVISA pflegen wir in diesem Jahr bereits seit 55 Jahren.

55 Jahre sind für ein Dienstleistungsunternehmen ein spezielles Jubiläum. Erfreulich ist, dass wir neben vielen langjährigen sowie neuen Kunden auch Unternehmen in unserem Mandantenstamm führen dürfen, welche seit 1960 und somit seit 55 Jahren die Beratung und Unterstützung der CONVISA nachfragen und schätzen.

Für das uns und unserer Dienstleistung entgegengebrachte Vertrauen danken wir Ihnen herzlich. Das ganze CONVISA-Team wird sich auch in Zukunft «bewahrend-dynamisch» für Ihre Anliegen und Fragen einsetzen und dabei sicherstellen, dass zeitgemässe, innovative und zugleich bedürfnisgerechte Lösungen erbracht werden.

Der Vorsorgeauftrag

Bestimmen Sie Ihre Zukunft

1. Wahrung der Selbstbestimmung durch einen Vorsorgeauftrag

Eine handlungsfähige Person kann mit einem Vorsorgeauftrag für den Fall ihrer eigenen Urteilsunfähigkeit (bspw. Demenz oder unfallbedingte schwere Behinderung) eine oder mehrere Personen mit der Erledigung gewisser Angelegenheiten beauftragen. Dabei kann der Vorsorgeauftrag nur für Teile oder für die gesamte Personen- und Vermögenssorge sowie die Vertretung im Rechtsverkehr erteilt werden.

Mit der Errichtung eines Vorsorgeauftrages kann man als Vorsorgeauftraggeber in dreifacher Hinsicht selbstbestimmt entscheiden:

- Wahl der Person, die den Vorsorgeauftrag wahrnehmen soll
- Bestimmung des Tätigkeitsfeldes des Vorsorgebeauftragten
- Verbindliche Anweisungen an den Vorsorgebeauftragten

Erlässt eine Person weder einen Vorsorgeauftrag noch eine Patientenverfügung, kommen im Falle ihrer Urteilsunfähigkeit die gesetzlichen Massnahmen (Art. 374 ff. ZGB) zur Anwendung, wonach Ehegatten und allenfalls weitere Personen ein (beschränktes) Vertretungsrecht haben. Sofern die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB) zum Schluss kommt, dass zum Wohl und zum Schutz einer hilfsbedürftigen Person weitere Massnahmen erforderlich sind, kann sie beispielsweise eine Beistandschaft (Art. 390 ff. ZGB) errichten. Besteht jedoch ein Vorsorgeauftrag, so geht dieser der Errichtung einer Beistandschaft vor, womit mit einem Vorsorgeauftrag die Einsetzung eines (amtlichen) Beistandes vermieden werden kann.

2. Inhalt des Vorsorgeauftrages

Bei Vorsorgeaufträgen wird zwischen den drei Teilbereichen Personensorge, Vermögenssorge und Vertretung im Rechtsverkehr unterschieden. Die Personensorge umfasst den eigenen Körper, d.h. die Fürsorge in persönlichen Angelegenheiten sowie die (physischen und psychischen) Hilfestellungen im Alltag. Gegenstand der Vermögenssorge sind das Einkommen und das Vermögen samt deren Verwaltung. Ergänzend umfasst der Vorsorgeauftrag auch die Vertretung im Rechtsverkehr, so dass der Vorsorgebeauftragte im Rahmen der Personen- und Vermögenssorge stellvertretend für den Vorsorgeauftraggeber Rechtshandlungen vornehmen kann.

Die **Personensorge** umfasst beispielsweise folgende Bereiche:

- Fürsorge in persönlichen Angelegenheiten bzw. Hilfestellung im Alltag
- Entscheide über persönliche und medizinische Betreuung
- Sicherstellung des physischen und psychischen Wohles
- Entscheide des Alltags bzw. der Alltagsgestaltung
- Einweisung in ein Spital / Unterbringung in einem Pflegeheim

Die **Vermögenssorge** umfasst beispielsweise folgende Bereiche:

- Regelung der finanziellen und wirtschaftlichen Angelegenheiten
- Einkommens- und Vermögensverwaltung (inkl. Wahrnehmung des Zahlungsverkehrs)
- Verfügung über Konti, Depots, Schliessfächer etc.
- Verfügung über Grundeigentum
- Wahrnehmung von Aktionärsrechten (bspw. Stimm- und Wahlrecht)

Die **Vertretung im Rechtsverkehr** umfasst beispielsweise folgende Bereiche:

- Abschluss und Kündigung von Verträgen
- Vertretung gegenüber Dritten, Amtsstellen, Gerichten, Versicherungen, Privaten (allenfalls Einleitung von Prozessen und Verfahren)
- Entbindung von Behörden und Banken vom Amts- bzw. Berufsgeheimnis

3. Die Person des Vorsorgebeauftragten

Wie einleitend bereits erläutert, steht es dem Vorsorgeauftraggeber frei, eine (oder mehrere) beliebige natürliche oder juristische Person(en) mit dem Vorsorgeauftrag zu beauftragen. Als Vorsorgebeauftragte kommen in Frage:

- natürliche Personen wie Ehegatten, Eltern, Kinder, Freunde etc.
- juristische Personen, d.h. beispielsweise eine Aktiengesellschaft (AG) oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Die beauftragte Person muss für ihre Aufgaben auch tatsächlich geeignet sein (persönliche Nähe, Vertrauen, Fachkenntnisse, zeitliche und räumliche Verfügbarkeit etc.).

Für den Fall, dass die primär ausgewählte Person den Auftrag nicht annehmen kann oder will, kann auch ein Ersatzbeauftragter eingesetzt werden.

4. Form und Errichtung des Vorsorgeauftrages

Der Vorsorgeauftraggeber muss im Zeitpunkt der Errichtung des Vorsorgeauftrages handlungsfähig, d.h. urteilsfähig und volljährig sein. Der Vorsorgeauftrag kann in folgenden beiden Formen errichtet werden:

- handschriftlich: Der Vorsorgeauftrag wird – wie ein Testament – vollständig von Hand geschrieben, datiert und unterzeichnet. Hierbei empfiehlt sich die Verwendung einer passenden Vorlage.
- öffentliche Urkunde: Der Vorsorgeauftrag wird von einer Urkundsperson ausgearbeitet, vom Vorsorgeauftraggeber unterzeichnet und durch eine Urkundsperson (Notar) öffentlich beurkundet.

5. Inkraftsetzung des Vorsorgeauftrages bei Eintritt der Urteilsunfähigkeit

Der Vorsorgeauftrag entfaltet seine Wirkung erst, wenn der Vorsorgeauftraggeber – bspw. durch Krankheit oder durch Unfall – urteilsunfähig geworden ist. In einem solchen Fall prüft die KESB, ob der Vorsorgeauftrag gültig errichtet worden ist und ob die Urteilsunfähigkeit auch tatsächlich eingetreten ist. Danach klärt sie ab, ob die beauftragte Person geeignet erscheint und auch bereit ist, den Auftrag anzunehmen. Bei Erfüllung der Voraussetzungen stellt sie sodann eine sog. «Ernennungsurkunde» aus, welche dem Vorsorgebeauftragten als Legitimationsausweis dient, um sich gegenüber Dritten (Behörden, Banken usw.) als Vorsorgebeauftragter ausweisen bzw. die vorgesehenen Handlungen rechtsgültig vornehmen zu können.

6. Fazit

Mit einem Vorsorgeauftrag können Sie für den Fall Ihrer Urteilsunfähigkeit, die infolge eines Unfalles oder einer Krankheit eintreten kann, gezielt und nach Ihren persönlichen Wünschen und Bedürfnissen vorsorgen. Ein Vorsorgeauftrag bietet sich Personen jeden Alters an, wenn spezifische Wünsche in Bezug auf die Personen- oder Vermögenssorge bestehen oder wenn aufgrund der persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse (Grundeigentum oder Beteiligung an einem Unternehmen) das Bedürfnis besteht, dass auch im Falle der Urteilsunfähigkeit das Vermögen ohne behördliche Mitwirkung verwaltet und Rechtsgeschäfte abgeschlossen werden können.

Gerne unterstützen wir Sie beim Erstellen eines Vorsorgeauftrages.

GAFI-Revision – Neue Handlungspflichten für Aktionäre und Verwaltungsräte mit weitreichenden Sanktionen

Das Eidgenössische Parlament hat am 12. Dezember 2014 das Bundesgesetz zur Umsetzung der 2012 revidierten Empfehlungen der Groupe d'action financière (GAFI) beschlossen. Mit diesem Gesetz, welches zur Hauptsache die Erhöhung der Transparenz juristischer Personen und der an ihnen wirtschaftlich Berechtigten bezweckt, wurden neben anderem etliche Regelungen im OR und ZGB angepasst bzw. eingefügt, welche teilweise bereits per 1. Juli 2015 in Kraft getreten sind. Diese Gesetzesänderungen sind von erheblicher Tragweite und betreffen sämtliche Aktiengesellschaften und GmbHs. Sie begründen für die Gesellschafter neue Meldepflichten und für die Verwaltungsräte neue Dokumentations- und Aufbewahrungspflichten, deren Nichtbeachtung weitreichende Folgen haben kann.

1. Neue Meldepflichten für Aktionäre

1.1. Meldepflicht für Inhaberaktionäre

Wer Inhaberaktien einer nicht an einer Börse kotierten Gesellschaft hält oder erwirbt, muss den Erwerb sowie seine Personalien der Gesellschaft melden. Er muss dabei seinen Besitz an den Inhaberaktien nachweisen und sich mit einem amtlichen Ausweis identifizieren. Inhaberaktionäre können somit gegenüber der Gesellschaft künftig nicht mehr anonym bleiben, sondern müssen der Gesellschaft ihre Identität bekanntgeben.

Diese neue Meldepflicht ist an keinen Schwellenwert geknüpft; auch der Erwerb bloss einer einzigen Inhaberaktie ist der Gesellschaft zu melden. Die Meldung hat innerhalb eines Monats seit Eigentumsübergang zu erfolgen, unabhängig davon, aus welchem Grund das Aktieneigentum übergeht. Meldepflichtig ist somit etwa auch ein Aktienerwerb infolge Erbschaft oder Sacheinlage/Fusion von Gesellschaften. Auch die Begründung eines Nutzniessungsrechts an Inhaberaktien führt zur Meldepflicht. Diese sehr weit reichende Meldepflicht gilt schliesslich auch für das Halten und den Erwerb von Partizipationsscheinen, welche auf den Inhaber lauten.

Personen, welche bei Inkrafttreten der neuen Regelung am 1. Juli 2015 bereits Inhaberaktien halten oder über ein Nutzniessungsrecht an Inhaberaktien verfügen, müssen die Meldepflicht gegenüber der Gesellschaft bis spätestens 31. Dezember 2015 erfüllen.

Auch wenn für die Meldung keine bestimmte Form vorgeschrieben ist, empfehlen wir eine schriftliche Meldung (Brief, Fax oder E-Mail).

Der Aktionär hat der Gesellschaft zudem jede spätere Änderung seines Namens bzw. seiner Firma sowie seiner Adresse zu melden.

Solange die Meldepflicht nicht erfüllt ist, ruhen die Mitgliedschaftsrechte. Der Aktionär ist somit insbesondere nicht zur Teilnahme an der GV berechtigt und verfügt auch über keine Stimmrechte. GV-Beschlüsse, welche in Missachtung dieser Bestimmung erfolgen, sind anfechtbar bzw. allenfalls sogar nichtig. Der Aktionär, welcher seine Meldepflicht nicht rechtzeitig erfüllt, verwirkt zudem seine Vermögensrechte und hat somit insbesondere auch keinen Dividendenanspruch. Dividenden, welche in Missachtung dieser Regelung ausbezahlt werden, erfolgen somit ohne Rechtsgrund und sind rückforderbar. Die Vornahme solcher Dividendenzahlungen durch den Verwaltungsrat begründet eine aktienrechtliche Verantwortlichkeit, was bei Zahlungsausfällen der Gesellschaft drastische Folgen für jedes einzelne VR-Mitglied haben kann. Holt der Aktionär seine Meldung später nach, können die ab dem Zeitpunkt der Meldung entstehenden Vermögensrechte wiederum geltend gemacht werden.

1.2. Meldepflicht für wirtschaftlich Berechtigte bei Inhaber- und Namenaktien

Eine neue Meldepflicht besteht auch für den Erwerber einer qualifizierten Beteiligung an einer Aktiengesellschaft, unabhängig davon, ob diese Inhaber- oder Namenaktien ausgegeben hat. Eine qualifizierte Beteiligung liegt vor, wenn eine Person alleine oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten Inhaber- oder Namenaktien einer nicht an einer Börse kotierten AG erwirbt und dadurch 25 % des Aktienkapitals oder der Stimmen erreicht oder überschreitet.

Meldepflichtig ist der Aktionär. Gegenstand der Meldung ist die wirtschaftlich berechtigte Person. Bei dieser handelt es sich in allen Fällen zwingend um eine natürliche Person. Wirtschaftlich berechtigt im Sinne der neuen OR-Regelung ist dabei die natürliche Person, für die der Aktionär letztendlich handelt bzw. in deren Vermögen sich die Transaktion auswirkt («Person am Ende der Kontrollkette»). Wird eine qualifizierte Beteiligung von einer juristischen Person gehalten, sind jene natürlichen Personen zu melden, welche an dieser juristischen Person beteiligt sind.

Beispiel: Das Aktienkapital der «X AG» steht zu je 50 % im Eigentum der «Z Holding AG» und von Peter Muster. An der «Z Holding AG» ist Peter Muster zu 85 % beteiligt; seine drei Nachkommen halten zudem je 5 %.

Eine qualifizierte Beteiligung an der «X AG» halten Peter Muster sowie die «Z Holding AG». Als wirtschaftlich Berechtigte sind im Aktienregister der «X AG» daher Peter Muster sowie seine drei Nachkommen aufzuführen. Die drei Nachkommen sind im Aktienregister der «X AG» einzutragen, obwohl sie selber an dieser nicht direkt qualifiziert beteiligt sind.

In der Praxis besteht weitgehend Einigkeit darüber, dass der Gesetzgeber bei dieser Regelung deutlich über das Ziel hinausgeschossen hat und deren vollständige Umsetzung weder sinnvoll und nötig, noch praktikabel ist. Es bleibt daher zu hoffen, dass der Gesetzgeber diesen Irrläufer ebenfalls erkennt und rasch korrigieren wird.

Die Meldung ist bei Inhaberaktien innerhalb eines Monats seit dem Aktienerwerb vorzunehmen; wer per 1. Juli 2015 bereits Inhaberaktien hält, muss die qualifizierten Betei-

ligungsverhältnisse bis spätestens 31. Dezember 2015 melden. Bei Namenaktien geht das Aktieneigentum erst mit der Meldung bzw. der darauf beruhenden Eintragung im Aktienbuch über; per 1. Juli 2015 bereits bestehende qualifizierte Beteiligungsverhältnisse bei Namenaktien sind nicht zu melden.

Eine Meldepflicht besteht auch bei jeder späteren Änderung des Namens bzw. der Firma sowie der Adresse der wirtschaftlich Berechtigten.

Für die Nichtbeachtung dieser Meldepflicht gelten die gleichen Sanktionen wie bei der Meldepflicht für Inhaberaktien: Die Mitgliedschaftsrechte ruhen und die Vermögensrechte sind bis zur Nachholung der Meldung verwirkt.

2. Neue Dokumentations- und Aufbewahrungspflichten für die Verwaltungsräte

2.1. Verzeichnis über die Inhaberaktien sowie Verzeichnis über die wirtschaftlich berechtigten Personen

Wie eine Aktiengesellschaft mit Namenaktien bereits bisher ein Aktienbuch zu führen hat, sind Aktiengesellschaften mit Inhaberaktien künftig zur Führung eines Verzeichnisses über ihre Inhaberaktien verpflichtet.

Unabhängig davon, ob eine Aktiengesellschaft Namen- oder Inhaberaktien ausgegeben hat, hat sie zudem ein Verzeichnis über die meldepflichtigen wirtschaftlich berechtigten Personen zu führen.

Der Verwaltungsrat ist für die Führung der Verzeichnisse verantwortlich. Diese sind so zu führen, dass in der Schweiz jederzeit darauf zugegriffen werden kann.

Das Gesetz umschreibt den notwendigen Inhalt der Eintragungen (vollständiger Name bzw. Firma, Adresse, Geburtsdatum, Staatsangehörigkeit).

Die Pflicht zur Führung der neuen Verzeichnisse besteht seit 1. Juli 2015. Es ist möglich, das bestehende Aktienbuch bei Namenaktien bzw. das Aktionärsregister bei Inhaberaktien mit dem Verzeichnis der wirtschaftlich berechtigten Personen zu vereinen und somit je AG bloss ein einziges Register zu führen.

Bei den Verzeichnissen handelt es sich grundsätzlich um rein gesellschaftsinterne Dokumente. Sie werden weder gegenüber Dritten offengelegt, noch sind sie dem Handelsregister einzureichen.

2.2. Aufbewahrungspflicht

Der Verwaltungsrat ist verpflichtet, sämtliche Belege, welche einer Eintragung in das Aktienbuch bzw. Aktionärsverzeichnis zugrunde liegen, während zehn Jahren nach Streichung der betreffenden Person aus dem Verzeichnis aufzubewahren.

3. Identische Pflichten zur Meldung, Verzeichnissführung und Dokumentationspflicht für GmbHs

Waren bei einer GmbH die Beteiligungsverhältnisse der Gesellschaft bereits bisher zwingend zu melden, besteht neu bei qualifizierten Beteiligungen zusätzlich eine Meldepflicht der wirtschaftlich Berechtigten. Zum Inhalt der Meldung wie auch zu den Folgen einer unterlassenen Meldung gelten die gleichen Regelungen wie bei einer Aktiengesellschaft mit Namenaktien.

Die GmbHs haben künftig ebenfalls ein Verzeichnis über die meldepflichtigen qualifizierten Beteiligungen zu führen. Dieses Verzeichnis kann mit dem Anteilbuch gemeinsam geführt bzw. in das Anteilbuch integriert werden.

Die Aufbewahrungspflicht gemäss Ziff. 2.2 gilt auch für GmbHs.

4. Weitere Neuerungen infolge der «GAFI-Revision» im ZGB und OR

4.1. Eintragungspflicht von Familien- und kirchlichen Stiftungen

Ab 1. Januar 2016 müssen alle neu errichteten privatrechtlichen Stiftungen in das Handelsregister eingetragen werden, damit sie ihre Rechtspersönlichkeit erlangen. Bestehende Familienstiftungen und kirchliche Stiftungen bleiben als juristische Personen anerkannt, müssen aber innerhalb von fünf Jahren in das Handelsregister eingetragen werden. Aufgrund dieser neuen Eintragungspflicht sind neu sämtliche im Handelsregister eingetragenen Familienstiftungen und kirchlichen Stiftungen zur Buchführung und Rechnungslegung gemäss den Bestimmungen des OR verpflichtet.

4.2. Erweiterte Verzeichnispflicht bei Genossenschaften

Bisher hatte die Verwaltung einer Genossenschaft einzig ein Verzeichnis über die Genossenschafter zu führen, welche für Genossenschaftsschulden ganz oder teilweise haftbar sind oder den Nachschusspflichten unterliegen. Dieses Verzeichnis ist weiterhin zu führen und dem Handelsregister einzureichen.

Neu hat die Verwaltung ab 1. Juli 2015 bei jeder Genossenschaft zudem ein Verzeichnis über sämtliche Genossenschafter zu führen, in welches die Personalien und die Adresse der Genossenschafter einzutragen sind. Dieses Verzeichnis muss so geführt werden, dass in der Schweiz jederzeit darauf zugegriffen werden kann.

Zudem sind auch bei einer Genossenschaft alle Belege, welche einer Eintragung in das Genossenschafterverzeichnis zugrunde liegen, während zehn Jahren seit Streichung der betreffenden Person aus dem Verzeichnis aufzubewahren.

5. Weitere Gesetzesänderungen infolge der «GAFI-Revision» / Schwere Steuervergehen als Vortaten zur Geldwäscherei

Mit der GAFI-Revision wurde eine Vielzahl weiterer rechtlicher Bestimmungen angepasst. Wir beschränken uns an dieser Stelle auf den Hinweis, dass neu auch ein schweres Steuervergehen Vortat zur Geldwäscherei bildet.

Als Vortat zur Geldwäscherei galt bislang einzig die Verfügung über Vermögenswerte, die aus einem Verbrechen stammen oder der Verfügungsmacht einer kriminellen Organisation unterliegen. Der Kreis der Vortaten wird nun neu ergänzt durch die sogenannten qualifizierten Steuervergehen. Als solche gelten der Steuerbetrug, wenn die hinterzogenen Steuern pro Steuerperiode mehr als CHF 300'000 Franken betragen, unabhängig davon, ob der Steuerbetrug im In- oder Ausland begangen wurde. Ein Steuerbetrug begeht, wer gefälschte oder inhaltlich unwahre Urkunden (wie Geschäftsberichte, Lohnabrechnungen usw.) verwendet.

Die Neuumschreibung der Vortaten zur Geldwäscherei gilt ab 1. Januar 2016. Ab diesem Zeitpunkt begangene qualifizierte Steuervergehen lösen eine Meldepflicht gegenüber der Meldestelle für Geldwäscherei (MROS) aus.

6. Handlungsbedarf

- Erstellung bzw. Ergänzung des Aktienbuchs/Anteilbuchs/Genossenschafterverzeichnisses mit den notwendigen Registern und Angaben
- Sicherstellung, dass in der Schweiz jederzeit auf das Verzeichnis zugegriffen werden kann; Festlegung der Zuständigkeit für die Führung und Aufbewahrung des Verzeichnisses
- Fortlaufende Nachführung und Ablage aller Belege, welche einer Eintragung im Verzeichnis zugrunde liegen
- Beachten der Meldepflicht für Inhaberaktionäre einschliesslich Fristen (Ziff. 1.1)
- Beachten der Meldepflicht des wirtschaftlich Berechtigten für Inhaber- und Namenaktien bei qualifizierten Beteiligungen einschliesslich Fristen (Ziff. 1.2)

Die CONVISA unterstützt Sie gerne bei der Erfüllung Ihrer Pflichten als Aktionär und VR-Mitglied. Wir überprüfen und bereiten die notwendigen Verzeichnisse und weiteren Dokumente für Sie vor und beraten Sie bei allen Fragen rund um die Ablage und Aufbewahrung der Dokumente.

Halten von Liegenschaften Direktbesitz oder Immobiliengesellschaft Liegenschaftshandel

Wer die Absicht hat, Wohneigentum zu erwerben, kann dank der aktuellen Tiefzinsphase von sehr tiefen Hypothekarzinsen profitieren. Zudem können Schuldzinsen und Unterhaltskosten vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden, wenn auch der Eigenmietwert das steuerbare Einkommen wieder erhöht. Auch auf die Vermögenssteuer wirkt sich Wohneigentum positiv aus, da die Hypotheken das steuerbare Vermögen reduzieren und der Steuerwert von Wohneigentum teilweise unter dem Marktwert liegt.

Wie gestaltet sich die steuerliche Situation jedoch, wenn aus Renditeüberlegungen in Mehrfamilienhäuser oder Gewerbeliegenschaften investiert wird? Sollen diese Liegenschaften privat gehalten werden, oder soll eine Immobiliengesellschaft gegründet werden, welche ihrerseits die Rendite-Liegenschaften erwirbt? Und was, wenn ein Weiterverkauf der Liegenschaft nicht ausgeschlossen werden kann oder von Anfang an geplant wird? Diese Fragen sollen am folgenden Beispiel erläutert werden.

Das Ehepaar Amrein wohnt in Freienbach und erwirbt eine Liegenschaft in Einsiedeln, welche nach sieben Jahren mit einem Gewinn von CHF 250'000 verkauft wird. Die Investition ergibt jährlich folgenden Ertrag:

Mietertrag	CHF	500'000
Unterhaltskosten	CHF	- 50'000
Schuldzinsen	CHF	- 150'000
Nettommietertrag	CHF	300'000

Nettozufluss aus Vermietung im Privatvermögen

Hält das Ehepaar die Liegenschaft im Privatvermögen und ist der Maximalsteuersatz anwendbar, so hat das Ehepaar Amrein nach Steuern folgenden Betrag zur Verfügung:

Nettommietertrag	CHF	300'000
Staatssteuern ¹ (ca. 16 %)	CHF	- 49'000
Bundessteuern (11.5 %)	CHF	- 35'000
Zur Verfügung nach Steuern	CHF	216'000

¹ Kantons-, Bezirks-, Gemeinde- und Kirchensteuer

Nettozufluss aus Vermietung über Immobiliengesellschaft

Wird die Liegenschaft indirekt über eine Immobiliengesellschaft gehalten, so können zusätzlich zu den Schuldzinsen und Unterhaltskosten auch die Gewinnsteuern zum Abzug gebracht werden. Der verfügbare Ertrag ermittelt sich wie folgt:

Nettomietsertrag	CHF	300'000
Staatssteuern (ca. 9 %)	CHF	- 24'000
Bundessteuern (8.5 %)	CHF	- 21'000
Zur Verfügung nach AG-Steuern	CHF	255'000

Das Ehepaar kann jedoch erst nach erfolgter Dividendenausschüttung über den Gewinn ihrer Immobiliengesellschaft verfügen, weshalb die latenten Steuern (wiederum zum Maximalsteuersatz) auf der möglichen Dividendenausschüttung ebenfalls zu berücksichtigen sind:

Zur Verfügung nach AG-Steuern	CHF	255'000
Staatssteuern (ca. 5.5 %)	CHF	- 14'000
Bundessteuern (6.9 %)	CHF	- 17'000
Zur Verfügung nach Steuern	CHF	224'000

Nach Abzug aller Steuern stehen dem Ehepaar aus der indirekten Investition also CHF 224'000 zur Verfügung. Die Gesamtsteuerbelastung ist vorliegend beim indirekten Halten der Liegenschaft somit leicht tiefer.

Nettozufluss aus Verkauf im Privatvermögen

Der Gewinn von CHF 250'000 unterliegt der kantonalen Grundstückgewinnsteuer von 30 %, wobei die ersten CHF 40'000 etwas tiefer besteuert werden. Aufgrund der Halte-dauer von vollen sieben Jahren reduziert sich die Grundstückgewinnsteuer um 16 %.

Bruttogewinn Verkauf	CHF	250'000
GGST	CHF	- 59'000
Zur Verfügung nach Steuern	CHF	191'000

Nettozufluss aus Verkauf Immobiliengesellschaft

Verkauft die Immobiliengesellschaft die Liegenschaft, fallen ebenfalls Grundstückgewinnsteuern an. Zusätzlich unterliegt der Gewinn der Bundessteuer. Die latente Steuer

auf dem restlichen Betrag (zukünftige Dividendenausschüttung) muss ebenfalls noch abgezogen werden.

Bruttogewinn Verkauf	CHF	250'000
GGST	CHF	- 59'000
Bundessteuer	CHF	- 15'000
Gewinn auf Stufe AG	CHF	176'000
Latente Steuern auf Dividende	CHF	- 22'000
Zur Verfügung nach Steuern	CHF	154'000

Die Gesamtsteuerbelastung ist beim Verkauf der Liegenschaft durch die Immobiliengesellschaft also wesentlich höher als beim Verkauf aus dem Privatvermögen.

Neben den vorher erwähnten Steuerfolgen sind bei der Beurteilung noch folgende Faktoren zu berücksichtigen.

Was für das private Halten spricht:

- Wird eine Liegenschaft nicht mehrheitlich geschäftlich genutzt, besteht die Möglichkeit, jedes Jahr zwischen dem jeweils höheren effektiven oder pauschalen Liegenschaftsunterhaltsabzug zu wechseln.
- Es entstehen keine administrativen Mehrkosten wie bei einer Immobiliengesellschaft (Buchführung, zusätzliche Steuererklärung etc.).
- Eine Wertsteigerung der Liegenschaft unterliegt weder der direkten Bundessteuer noch der latenten Ausschüttungslast.
- Bei Selbstnutzung einer Wohnung beträgt der Eigenmietwert 65 % der Marktmiete. Wird die selbstgenutzte Wohnung über die Immobiliengesellschaft gehalten, müsste die Immobiliengesellschaft grundsätzlich die höhere Marktmiete in Rechnung stellen.

Was für eine Immobiliengesellschaft spricht:

- Auf den Liegenschaften können grundsätzlich Abschreibungen vorgenommen werden (sofern die Gesellschaft nicht Liegenschaftenhandel betreibt), so dass die laufende Steuerbelastung wesentlich reduziert werden kann.
- Unterhaltskosten können immer im vollen Umfang zum Abzug gebracht werden. Übersteigen sie die Einnahmen, kann ein Verlust auf das nächste Jahr vorgetragen werden.
- Die laufende Steuerbelastung ist bei der Immobiliengesellschaft tiefer, und es kann Steuerplanung durch die Zuweisung von Schulden betrieben werden.
- Die Dividendenausschüttung kann auf einen idealen Zeitpunkt verschoben werden. Wird keine Dividende ausgeschüttet, so wird das übrige Einkommen – je nach indivi-

dueller Situation – zu einem wesentlich tieferen Steuersatz besteuert, und die Steuerlast der Dividende wird in die Zukunft verschoben.

- Bei Verkauf der Anteile der Immobiliengesellschaft aus dem Privatvermögen fällt keine Bundessteuer an.
- Bei Schenkung oder Vererbung der Anteile der Immobilienliegenschaft werden nicht Immobilien, sondern Aktien verschenkt oder vererbt, so dass es für die Erbschafts- und Schenkungssteuern unerheblich ist, in welchem Kanton die Liegenschaften liegen. Nur der Schweizerische Wohnsitz des Schenkers bzw. Erblassers ist relevant.
- Die Gesellschaft kann so viele Liegenschaften kaufen und verkaufen wie sie will. Auch der Zeitpunkt des Verkaufs ist egal. Die Aktionäre werden nie zu gewerbsmässigen Liegenschaftenhändlern, die privat gehaltenen Liegenschaften bleiben Privatvermögen. Wenn jedoch Liegenschaftsverkäufe aus dem Privatvermögen vorgenommen werden, besteht immer die Gefahr, als gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler qualifiziert zu werden.

In einer Gesamtbetrachtung dürfte das Halten von Immobilien über eine Immobiliengesellschaft für Rendite-Liegenschaften normalerweise steuerlich vorteilhafter sein als das Halten im Privatvermögen. Diese Aussage gilt grundsätzlich auch, wenn die mit der Unternehmenssteuerreform III beabsichtigte Erhöhung der privilegierten Dividendenbesteuerung von heute 50 % (z.B. Kt. SZ) bzw. 60 % (Bund) auf einheitlich 70 % für Bund und alle Kantone erfolgen würde. Insbesondere, wenn regelmässig Käufe und Verkäufe von Liegenschaften geplant sind, ist diese Tätigkeit aus steuerlichen Überlegungen über eine Immobiliengesellschaft abzuwickeln, wie die nachstehenden Ausführungen nochmals unterstreichen.

Liegenschaftshandel

Immer wieder werden private Liegenschaftsverkäufer unverhofft als gewerbsmässige Liegenschaftenhändler qualifiziert. Vor allem Erben, die keine Aufteilung des Nachlasses vorgenommen haben und deshalb als Erbengemeinschaft an gemeinsamen Liegenschaften wertvermehrende Investitionen vornehmen lassen, aber auch Personen, die z.B. ein schon vor Jahren erworbenes Grundstück endlich mit einem Mehrfamilienhaus überbauen und anschliessend die einzelnen Wohnungen veräussern, sehen sich plötzlich als gewerbsmässige Liegenschaftenhändler besteuert.

Ein gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler muss auf dem Gewinn aus Verkauf einer Liegenschaft nicht nur die kantonale Grundstückgewinnsteuer, sondern auch Bundessteuer und AHV abliefern, weil die verkaufte Liegenschaft als Geschäftsvermögen qualifiziert. Auch Mieterträge unterliegen nicht mehr nur der Einkommenssteuer von Kanton und Bund, sondern zusätzlich der AHV. Die Qualifikation hat sehr weitreichende Folgen, denn ein gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler wird grundsätzlich sein Leben lang als solcher besteuert.

Würde das Ehepaar Amrein als gewerbsmässige Liegenschaftenhändler qualifiziert, so würde der oben genannte Verkauf der Liegenschaft dazu führen, dass zusätzlich zur

Grundstückgewinnsteuer die Bundessteuer sowie die AHV anfallen würden. Vom Gewinn von CHF 250'000 würden dem Ehepaar netto nur noch CHF 138'000 zufließen, somit wesentlich weniger als beim Verkauf der Liegenschaft durch die Immobiliengesellschaft.

Bruttogewinn Verkauf	CHF	250'000
GGST	CHF	- 59'000
Bundessteuer	CHF	- 28'000
AHV	CHF	- 25'000
Zur Verfügung nach Steuern	CHF	138'000

Während in früheren Jahren dem gewerbsmässigen Liegenschaftenhändler nur seine eigene Wohnung plus eine Ferienwohnung als Privatvermögen zugestanden wurden, alle anderen Immobilien aber automatisch als Geschäftsvermögen qualifiziert wurden, ist heute anerkannt, dass auch ein gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler noch weitere Liegenschaften im Privatvermögen halten kann und jede Liegenschaft einzeln zu beurteilen ist. Das Verwaltungsgericht Schwyz hat diese Rechtsprechung im Entscheid vom 18. Juni 2015, in welchem die steuerpflichtige Person durch die CONVISA AG vertreten wurde, bestätigt, und die frühere Praxis sogar ausdrücklich als «unstatthafte Infizierungstheorie» bezeichnet.

Ob und wann eine Person die Merkmale und Voraussetzungen eines gewerbsmässigen Liegenschaftenhändlers erfüllt, wurde durch die inzwischen umfangreiche Gerichtspraxis definiert. Die Hauptmerkmale sind:

- systematische und planmässige Art und Weise des Vorgehens
- Häufigkeit der Liegenschaftsgeschäfte
- Einsatz spezieller Fachkenntnisse (Beizug Immobilienfachmann)
- Besitzdauer der Liegenschaft
- Einsatz erheblicher Fremdmittel
- Reinvestition des Verkaufserlöses in neue Liegenschaften
- Realisierung im Rahmen einer Personengesellschaft

Es müssen nicht alle genannten Merkmale vorliegen. Vielmehr sind die Gesamtumstände des Einzelfalls zu berücksichtigen, um eine Beurteilung der vorgenommenen Tätigkeit als gewerbsmässig einzustufen, was die Einstufung jedoch nicht vereinfacht. Dank der Ablehnung der früher angewandten «Infizierungstheorie» bleibt für den gewerbsmässigen Liegenschaftenhändler zwar nun auch Raum für private Kapitalanlageliegenschaften, was dessen steuerliche Situation verbessert. Dennoch ist es sinnvoll, für Käufe und Verkäufe von Liegenschaften eine Immobiliengesellschaft einzusetzen, um die Qualifikation als gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler zu vermeiden.

Auskunft

Selbstverständlich können Sie sich bei Fragen oder Unklarheiten an Ihren Ansprechpartner bei der CONVISA wenden. Wir stehen Ihnen für weiterführende Informationen gerne zur Verfügung.

CONVISA AG

CONVISA Revisions AG

Schwyz

Hauptsitz

Herrengasse 14
6430 Schwyz
www.convisa.ch

Tel. 041 819 60 60
Fax 041 819 60 69
info@convisa.ch

Pfäffikon

Filiale

Eichenstrasse 2
8808 Pfäffikon
www.convisa.ch

Tel. 055 415 40 60
Fax 055 415 40 69
info@convisa.ch

Altdorf

Filiale

Schiesshüttenweg 6
6460 Altdorf
www.convisa.ch

Tel. 041 872 00 30
Fax 041 872 00 31
info@convisa.ch