

# WARUM LIEGENSCHAFTEN IN EINE AKTIENGESELLSCHAFT GEHÖREN

Lars Dubach, lic. iur. Rechtsanwalt und Notar

**WILD DUBACH AG**  
RECHTSANWÄLTE | NOTARIAT

# Wann ist eine Immobilien AG überhaupt sinnvoll?

Wenn...

- ...die Immobilie an Dritte vermietet wird (also nicht selbstbewohnt wird).
- ...der Mietzinsgewinn der Vermögensbildung dient (also nicht für den Lebensunterhalt benötigt wird).

-> die selbstbewohnte Wohnung oder das selbstbewohnte Einfamilienhaus gehört somit **nicht** in eine AG.

# Steuervorteil Immobilien AG

- Der Mietzinsgewinn kann in der AG belassen werden. -> **Keine Einkommenssteuer auf Mietzinseinnahmen**
- Unternehmensgewinnsteuer ca. 12% vs. Einkommenssteuer ca. 20% -> **Steuervorteil ca. 8%**
- **Verlustvortrag** nur bei Immobilien AG möglich

Verlustvortrag ist der Übertrag eines Verlustes (z.B. wegen einer umfangreichen Sanierung) in bis zu sieben Folgejahre. Damit fällt nicht nur einmalig keine Gewinnsteuer an, sondern ggf. über bis zu sieben weitere Jahre.

üblicher Jahresgewinn aus Mietzinseinnahmen:	CHF 100.000/Jahr
Sanierung im Jahr 2023	CHF 800.000
Verlust im Jahr 2023	CHF 800.000
Verlustvortrag CHF 800.000 auf die Jahre <b>2024-2030</b>	<b>keine Gewinnsteuer</b>

Wenn die Liegenschaft privat gehalten würde, müssten in den Jahren 2024-2023 Einkommensteuern auf die jährlichen Einnahmen von CHF 100.000 bezahlt werden. -> **Steuervorteil ca. CHF 140.000**

# Risiko Liegenschaftenhändler (bei privat gehaltenen Immobilien)

- Wer als privater Liegenschafteneigentümer von der Ausgleichskasse/WAS als Liegenschaftenhändler eingestuft wird, bezahlt auf alle Einnahmen (Mietzinseinnahmen und Veräusserungsgewinne) **zusätzlich 10% AHV Beiträge** (faktische Steuer).
- Wie werde ich Liegenschaftenhändler? Viel schneller als man denkt...!
  - Planmässiges, professionelles Vorgehen und Gewinnerzielungsabsicht durch Verkauf der Immobilie an Drittpersonen
  - z.B. Erstellung eines neuen Renditeobjektes mit Teilverkauf von STWE Einheiten

-> **Bei der Immobilien AG besteht dieses Risiko nicht.**

Weitere Informationen auch hier:

[https://steuerbuch.lu.ch/index/band\\_2\\_weisungen\\_stg\\_\\_unternehmenssteuerrecht\\_selbstaendigeerwerbstaetigkeit.html](https://steuerbuch.lu.ch/index/band_2_weisungen_stg__unternehmenssteuerrecht_selbstaendigeerwerbstaetigkeit.html)

# Haftungsbeschränkung

- Wer eine Immobilie in einer AG hält, haftet für die Verbindlichkeiten der AG nicht persönlich.

# Erbrecht

- Die Teilung einer Immobilien AG auf Erben ist einfacher als die Teilung von Liegenschaften selber.
- Beispiel:
  - A) die Teilung von zwei unterschiedlichen Immobilien auf drei Erben ist kompliziert und kann nur mit einem Wertgutachten und Ausgleichszahlungen zwischen den Erben erfolgen.
  - B) Die Teilung einer Immobilien AG mit diversen Liegenschaften auf drei Erben kann einfach und beliebig erfolgen. Bei drei Erben, kann jeder Erbe  $\frac{1}{3}$  der Aktien erhalten. Ein Wertgutachten und Ausgleichszahlungen erübrigen sich.

# Keine Grundstücksgewinnsteuer

- Wenn eine Immobilien AG eine Liegenschaft z.B. im **Kanton Luzern** veräussert, fällt nur die Unternehmensgewinnsteuer, aber keine Grundstücksgewinnsteuer an.
- Die Unternehmensgewinnsteuer beträgt ca. 12%
- Die Grundstücksgewinnsteuer 17% - 35% (je nach Haltedauer der Liegenschaft)

# Übertragung einer bereits privat gekauften Immobilie in eine AG

- Der Übertragung ist handänderungssteuerpflichtig (1.5% des Kaufpreises, mindestens des Katasterwertes in Luzern)
- Der optimale Kaufpreis ist zu berechnen (idealerweise gemischte Schenkung, um Grundstückgewinnsteuer zu vermeiden)
- In Kantonen mit Schenkungssteuer (z.B. ZH) und/oder hoher Handänderungssteuer (z.B. BS, VD, SO) lohnt sich die Übertragung oft nicht.
- Steht auf dem privat gehaltenen Grundstück aber eine umfangreiche Sanierung oder ein Neubauprojekt an, ist die vorgängige Überführung in eine Immobilien AG auf jeden Fall prüfenswert.



# Warum Immobilien AG und nicht Immobilien GmbH?

- Für den Kauf einer Immobilie werden ohnehin mindestens CHF 100'000 Eigenkapital benötigt.
- Die Übertragung von Beteiligungen (Stammanteilen) ist bei der GmbH aufwändiger und kostspieliger als bei der AG.
- Der Eigentümer der GmbH ist öffentlich ersichtlich (im Gegensatz zur AG).
- Gründungs- und Bewirtschaftungskosten sind identisch.

# Nachteile Immobilien AG

- Oft etwas schlechtere Hypothekarkonditionen (weil der Aktionär nicht persönlich haftet)
- Gründungskosten für die Immobilien AG (ca. CHF 1.500 – CHF 2.000 + Handelsregistergebühren)
- Buchhaltungs- und Jahresabschlusskosten (wiederkehrend)
- Höhere Anforderungen an die Buchhaltung

# Fazit

Renditeobjekte gehören in eine AG!

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

# **DIE SANIERUNGSKÜNDIGUNG STOLPERSTEINE UND LÖSUNGSWEGE**

Nicolas Camara, lic. iur. Rechtsanwalt

**WILD DUBACH AG**  
RECHTSANWÄLTE | NOTARIAT

# Welche Möglichkeiten bestehen zur Durchführung einer Sanierung?

- Sanierung im bewohnten Zustand.
- Leerkündigung der Liegenschaft vor der Sanierung.

# Vorteile und Nachteile einer Leerkündigung

- Schnelle Sanierung
- Kosten- und Zeitaufwand wird reduziert
- Flexiblere Gestaltung der Mietzinse nach der Sanierung
- Leerstandrisiko
- Mietzinsausfälle
- Negative Publicity

# Gesetzliche Grundlagen

- Grundsätzlich handelt es sich bei der Sanierungskündigung stets um eine ordentliche Kündigung (Art. 266a OR).
- Die ordentliche Kündigung eines Mietvertrags setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus.
- Einzige Schranke bildet der Grundsatz von Treu und Glauben: Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen diesen Grundsatz verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR; vgl. auch Art. 271a OR).
- Eine Begründung der Kündigung ist nicht erforderlich, muss jedoch auf Verlangen begründet werden.
- Eine mangelnde oder fehlerhafte Begründung kann jedoch in der Praxis dazu führen, dass ein Fehlen eines schützenswerten Kündigungsinteresses besteht.
- Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung verstösst eine Kündigung im Hinblick auf Umbau- oder Sanierungsarbeiten, die eine Weiterbenutzung des Mietobjekts erheblich einschränken, nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben.
- Werden die geplanten Arbeiten hingegen nicht oder nur unerheblich erschwert oder verzögert, wenn die Mieterschaft im Mietobjekt verbleibt, besteht kein schützenswerter Grund für die Vermieterschaft, dennoch zu kündigen (grundlegend: BGE 135 III 112 E. 4.2 S. 120).

# Wann ist eine Sanierungskündigung gültig?

- Genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt liegt zum Zeitpunkt der Kündigung vor.
- Auf Grundlage des Projekts kann abgeschätzt werden, ob die geplanten Arbeiten eine Räumung des Mietobjekts erforderlich machen.
- Erfolgt eine Kündigung im Hinblick auf ein Projekt, das noch nicht so weit fortgeschritten ist, um diese Frage gestützt auf den Stand des Projekts im Zeitpunkt der Kündigung beurteilen zu können, verstösst sie gegen Treu und Glauben (BGE 140 III 496 E. 4.2.2 S. 499 mit Hinweisen).
- Ein eingereichtes Baugesuch oder eine Baubewilligungen sind grundsätzlich nicht erforderlich.
- Sanierung von nur einzelnen Wohnungen und Ungleichbehandlung von Mietern ist zulässig.



# Was gilt es zu beachten, wenn der Mieter eine Begründung verlangt?

- Der Mieter muss aufgrund der Begründung evaluieren können, ob sein Verbleib in der Liegenschaft die Sanierungsarbeiten behindern würde.
- Allgemeine Hinweise auf «umfassende Sanierung» oder «Instand Bringung der Wohnung» genügen nicht.
- Massgeblich für das Vorhandensein der konkreten Sanierungspläne ist der Zeitpunkt der Kündigung.

# Zusammenfassung der Gültigkeitsvoraussetzungen

- Der Entscheid über die Art und den Umfang der Sanierung ist grundsätzlich ausschliesslich Sache des Vermieters. Sein Interesse, die Mietverhältnisse aufzulösen, um die Arbeiten rasch und günstig zu erledigen, anstatt eine längerdauernde Renovationsphase mit Mietzinsreduktionen zugunsten der Mieter in Kauf zu nehmen, ist zu schützen.
- Eine Sanierungskündigung ist grundsätzlich zulässig, wenn die Arbeiten die Weiterbenutzung des Mietobjekts erheblich einschränken. Dies ist der Fall, wenn die Arbeiten nach dem Auszug des Mieters rascher und günstiger ausgeführt werden können.
- Zum Zeitpunkt der Kündigung liegt ein ausgereiftes Sanierungsprojekt vor.
- Der Mieter muss aufgrund der Begründung abschätzen können, ob ein Sanierungsprojekt besteht, das durch seinen Verbleib im Mietobjekt behindert würde.

# Sanierungskündigung und Sperrfrist

- Die Sperrfristen (Art. 271a OR) sind bei Sanierungskündigungen zu beachten.
- Sanierungsarbeiten können verzögert werden, wenn einzelnen Mietern aufgrund einer Sperrfrist nicht gekündigt werden kann.

# Wann ist eine Sanierungskündigung zu vermeiden?

- Der Vermieter muss finanziell in der Lage sein, auch ein längeres Leerstandrisiko tragen zu können.
- Tiefere Mieteinnahmen aufgrund nur teilweiser Vermietung müssen verkraftbar sein.
- Zwischennutzungen erzielen meist nur einen verminderten Mietertrag.
- Achtung: Erstreckungsverfahren auch bei zulässiger Kündigung möglich.

# Vorgehen bei einer geplanten Sanierungskündigung

- Abklärung der Kündigungsfristen der jeweiligen Mieter. Bestehen Sperrfristen oder laufende Verfahren?
- Sicherstellung eines umfassenden Sanierungsprojekts zum Zeitpunkt der Kündigung.
- Begründung der Kündigung unter Verweis auf die konkret geplanten Arbeiten.
- Vollständige Dokumentation des Sanierungsprojekts im Hinblick auf mögliche Verfahren erstellen.
- Unterstützung der Mieter bei der Suche nach neuen Wohnmöglichkeiten und evtl. finanzielle Unterstützung
- Unnötige Schlichtungs- und Gerichtsverfahren im Vorfeld der Kündigung vermeiden.

# Pro und Contra einer frühzeitigen Information der Mieter

- Mieter könnten die Vorinformation missbrauchen und Streitigkeiten und Schlichtungsverfahren provozieren.
- Eine aktive und Transparente Kommunikation nach der Kündigung ist hingegen hilfreich.
- Aussergerichtliche Vergleiche und Lösungen suchen.
- Schaffung von Win-Win-Situationen / Offenheit für Zusammenarbeit mit Mietern.
- Evtl. Hinzuziehen von Mediatoren.

# Weitere Fragen?

Die vorliegenden Präsentationen finden Sie hier:



Herzlichen Dank für Ihr Interesse.