



Besonderheiten bei Paketverkäufen von Liegenschaften

Die Vermögensübertragung nach Fusionsgesetz bei Paketverkäufen von Immobilien hat einige unbestrittene Vorteile, zum Beispiel braucht es nur eine notarielle Zuständigkeit über die ganze Schweiz oder die Eigentumsübertragung erfolgt mit dem Eintrag ins Handelsregister. Trotzdem hat sich diese in der Praxis nicht durchsetzen können, denn es überwiegen die Nachteile wie die Publizität (alle Preise der einzelnen Liegenschaften sind öffentlich zugänglich) oder die solidarische Haftung des Verkäufers mit dem Käufer während dreier Jahre. Zudem gibt es arbeitsrechtliche Informationsvorschriften und eine Inventarpflicht.

Damit bleibt alles beim Alten: Paketverkäufe über mehrere Liegenschaften in diversen Kantonen werden wie früher einzeln verurkundet. Hier stellen sich eine Vielzahl juristische und wirtschaftliche Probleme, wie der Notar und Rechtsanwalt Markus Häusermann von der gleichnamigen Kanzlei in Bern betont.

Zum einen sind oft bis zu über 20 verschiedene Grundbuchämter involviert. Neben dem grossen administrativen Aufwand stellt sich die Frage, in welcher Reihenfolge sich der Vollzug abspielen soll. Zum anderen sind die Kosten bei Immobilienkäufen und -verkäufen in den verschiedenen Kantonen sehr unterschiedlich, müssen teilweise vorausbezahlt werden, und in einzelnen Kantonen besteht eine solidarische Haftung für Grundstückgewinnsteuern. Sobald ausländische Käufer ins Spiel kommen – und das ist dieser Tage sehr oft der Fall – stellen sich auch Fragen zur Lex Friedrich, die in den verschiedenen Kantonen wiederum unterschiedlich streng angewandt wird.

Wenn schliesslich der Verkauf ansteht, ist zu klären, ob es einen Portfoliogesamtvertrag braucht, ob dieser öffentlich beurkundet sein muss und wenn ja, in welchem Kanton. Zudem: Wann fliesst das Geld, wann geht das Eigentum über?

Aufgrund der Vielzahl rechtlicher Fragen (und dies haben grosse Immobilientransaktionen in der Schweiz deutlich gezeigt) lohnt sich bei Portfolioverkäufen nicht nur der Beizug von Immobilien-, sondern auch von auf diese Thematik spezialisierten Rechtsexperten. Diese kennen die kantonalen Abgaben, Gebühren und Vorschriften.

12.02.2008