Übertragung von Immobilien

Vergleich zwischen Einzelkaufverträgen und Vermögensübertragung

Karin Schmid
Fürsprecherin,
Häusermann + Partner, Bern

Am 1. Juli 2004 ist das Fusionsgesetz (FusG) in Kraft getreten und hat als wichtiges neues Rechtsinstitut die Vermögensübertragung eingeführt. Sie erlaubt den Transfer eines ganzen Unternehmens oder von Teilen davon mit Aktiven und Passiven. Will eine Gesellschaft eine oder mehrere Immobilien veräussern, so kann sie nun für die Übertragung zwischen einem herkömmlichen Kaufvertrag und der Vermögensübertragung wählen.

Die Vermögensübertragung eignet sich vor allem für die Übertragung von Immobilienportfolios mit Liegenschaften in mehreren Kantonen. Warum? Welches sind die Neuigkeiten, die Vor- und Nachteile gegenüber der konventionellen Übertragung mittels Einzelverträgen? Worauf ist zu achten?

Beratung und Kosten

Die Vermögensübertragung beruht auf einem schriftlichen Vertrag, der vom Verwaltungsrat abgeschlossen werden muss. Sollen Grundstücke übertragen werden, so bedürfen die entsprechenden Teile der öffentlichen Beurkundung. Dabei genügt eine einzige öffentliche Urkunde auch dann, wenn Grundstücke in verschiedenen Kantonen liegen. Die Urkunde muss durch einen Notar am Sitz der übertragenden Gesellschaft errichtet werden. Bei der Übertragung von mehreren Grundstücken in verschiedenen Kantonen bedeutet dies grundsätzlich eine Vereinfachung gegenüber Einzelkaufverträgen, bei denen jeweils ein Notar am Ort der Liegenschaften für die Verurkundung zuständig ist und deshalb mehrere Urkunden errichtet werden müssen.

Je nach Vertragswert, nach Zusammensetzung eines Immobilienportfolios und je nach dem Ort des Sitzes der übertragenden Gesellschaft, ergeben sich massive Differenzen bei den anfallenden Notariatsgebühren, und zwar um Zehn- wenn nicht um Hunderttausende von Franken. Im Anhang finden sich Beispiele mit Immobilienportfolios über 80 und 400 Millionen mit einem Vergleich zwischen den anfallenden Verurkundungsgebühren bei Einzelverträgen und bei Vermögensübertragungen in verschiedenen Kantonen. Wie die Beispiele zeigen, ist die Übertragung von Immobilienpaketen mittels Vermögensübertragung zwar in vielen Fällen günstiger. Namentlich bei Gesellschaften mit Sitz im Kanton Zürich bringt jedoch die Übertragung mittels Einzelkaufverträgen bei hohen Vertragswerten ganz erhebliche Kosteneinsparungen.

Auch bei niedrigen Vertragswerten kann sich jedoch ein Vergleich der Kosten lohnen, insbesondere wenn der relativ komplexe Vertrag für eine Vermögensübertragung in einem Kanton verurkundet werden muss, wo zusätzlich zu den in Prozenten berechneten Verurkundungsgebühren hohe Kosten für den zeitlichen Aufwand des Notars oder Anwalts anfallen.

Eigentumsübergang

Im Unterschied zu einem Kaufvertrag erfolgt bei der Vermögensübertragung der Übergang des Eigentums an Grundstücken nicht mit dem Grundbucheintrag, sondern mit dem Eintrag ins Handelsregister. Besondere Formalitäten wie die Indossierung von Schuldbriefen oder der Grundbucheintrag sind zur Eigentumsübertragung nicht erforderlich. Da die Eintragung im Handelsregister der Genehmigung durch das Eidgenössische Amt für das Handelsregister bedarf, entfaltet die Eintragung ihre Rechtswirkungen erst mit Erteilung der Genehmigung rückwirkend auf den Tag der Einschreibung in das Tagebuch.

Sobald ein Handelsregisterauszug mit den Eintragungen vorliegt, kann die Anmeldung beim Grundbuchamt erfolgen. Die Grundbuchanpassung muss so schnell wie möglich erfolgen, da das Risiko, dass die übertragende Partei (absichtlich oder unabsichtlich) weitere Verfügungen trifft, nicht ausgeschlossen werden kann. Um hier Risiken abzudecken, ist eine Kaufpreiszahlung über einen Escrow Agent/Notar empfehlenswert. Der Erwerber kann über die Grundstücke erst nach Eintragung im Grundbuch verfügen. Sofern für die Finanzierung Schuldbriefe errichtet werden sollen, muss dies deshalb vorgängig geschehen durch Einsichtnahme.

Publizität

Bei einer Vermögensübertragung muss der Vertrag im Gegensatz zu einem Kaufvertrag ein Inventar enthalten, in welchem die zu übertragenden Gegenstände des Aktiv- und des Passivvermögens eindeutig zu bezeichnen sind. Grundstücke, Wertpapiere und immaterielle Werte sind einzeln aufzuführen. Der Vertrag muss den gesamten Wert der zu übertragenden Aktiven und Passiven angeben und die allfällige Gegenleistung enthalten. Es ist zwar nicht nötig, den Wert jedes Grundstückes einzeln auszuweisen, gerade bei Grundstücken drängt sich aber aus steuerlichen Gründen die Festlegung von Einzelwerten auf. Da das Handelsregister samt den Belegen über die Eintragung Dritten zur Einsichtnahme offen steht, entsteht hier bei der Vermögensübernahme potenziell ein Konflikt mit allfälligen Geheimhaltungsinteressen der Parteien. Dies sollte bereits bei der Vertragsabfassung berücksichtigt werden oder aber mittels Einzelkaufverträgen vermieden werden.

Falls die übertragenen Aktiven mehr als 5 Prozent der Bilanzsumme der übertragenden Gesellschaft ausmachen, müssen die Gesellschafter im Anhang zur Jahresrechnung über die Vermögensübertragung informiert werden.

Gläubigerschutzbestimmungen

Das FusG sieht für die Vermögensübertragung spezielle Gläubigerschutzbestimmungen vor. Die bisherigen Schuldner haften für die vor der Vermögensübertragung begründeten Schulden während dreier Jahre solidarisch mit dem Käufer. Dadurch entsteht den Parteien ein zusätz-

licher Abklärungs- und Regelungsbedarf: Je nachdem kann das Einverständnis von Gläubigern zur Schuldübernahme unter Entlassung des bisherigen Schuldners erwirkt werden, es werden aber nicht immer alle Gläubiger bekannt sein. Bei Einzelkaufverträgen existiert kein spezieller Gläubigerschutz.

Grundsätzlich führt das neue Institut der Vermögensübertragung zu einer wesentlichen Vereinfachung von Immobilienpaketverkäufen. Wie die angeschnittenen Themenbereiche zeigen, tun die Parteien dennoch gut daran, vor einem solchen Paketverkauf genau abzuklären, ob eine Übertragung mittels Einzelkaufverträgen oder eine Vermögensübertragung sinnvoller und günstiger ist.

Je nach der Zusammensetzung eines Immoblienportfolios ergeben sich kleinere oder grössere Unterschiede zu den Kosten einer Vermögensübertragung. Bei den gewählten Beispielen ist im allgemeinen die Vermögensübertragung günstiger als Einzelverträge. Ausnahmen bilden die Kantone Zürich und Genf.

Immobilienportfolio über 80 Mio. Übertragung mit Einzelkaufverträgen

Kanton	%	Liegenschaften CHF	Notariatskosten CHF
Beispiel 1			
Bern	30	24 Mio.	22 800
Zürich	10	8 Mio.	4000
Solothurn	30	24 Mio.	9294
Waadt	30	24 Mio.	20 175
	100	80 Mio.	**56 269**
Beispiel 2			
Bern	15	12 Mio.	18 800
Zürich	30	24 Mio.	24 000
St. Gallen	5	4 Mio.	6500
Waadt	20	16 Mio.	16 175
Basel-Stadt	20	16 Mio.	14 000
Aargau	5	4 Mio.	8200
Freiburg	5	4 Mio.	6455
	100	80 Mio.	**94 130**
Beispiel 3			
Zürich	60	24 Mio.	48 000
St. Gallen	15	12 Mio.	10 500
Basel-Stadt	5	4 Mio.	9000
Aargau	5	4 Mio.	8200
Freiburg	15	12 Mio.	6455
	100	80 Mio.	**82 155**

Immobilienportfolio über 400 Mio. Übertragung mit Einzelkaufverträgen

Kanton	%	Liegenschaften CHF	Notariatskosten CHF
Beispiel 1			
Bern	30	120 Mio.	22 800
Zürich	10	40 Mio.	40 000
Solothurn	30	120 Mio.	15 000
Waadt	30	120 Mio.	43 175
	100	400 Mio.	**120 975**
Beispiel 2			
Bern	15	60 Mio.	22 800
Zürich	30	120 Mio.	120 000
St. Gallen	5	20 Mio.	14 500
Waadt	20	80 Mio.	33 175
Basel-Stadt	20	80 Mio.	50 000
Aargau	5	20 Mio.	21 700
Freiburg	5	20 Mio.	10 000
	100	400 Mio.	**272 175**
Beispiel 3			
Zürich	60	24 Mio.	48 000
St. Gallen	15	12 Mio.	10 500
Basel-Stadt	5	4 Mio.	9000
Aargau	5	4 Mio.	8200
Freiburg	15	12 Mio.	6455
	100	80 Mio.	**82 155**

Vergleich mit Portfolioverkauf über 80 Mio. mittels Vermögensübertragung

Sitz der übertragenden Gesellschaft im Kanton	Notariatskosten CHF
Freiburg	10 000
Solothurn	15 000
Bern	22 800
Luzern	29 750
Waadt	33 175
St. Gallen	44 500
Basel-Stadt	50 000
Basel-Land	50 000
Aargau	51 700
Genf	58 950
Zürich	80 000

Vergleich mit Portfolioverkauf über 400 Mio. mittels Vermögensübertragung

Sitz der übertragenden Gesellschaft im Kanton	Notariatskosten CHF
Freiburg	10 000
Solothurn	15 000
Bern	22 800
Basel-Stadt	50 000
Basel-Land	50 000
Luzern	93 750
Waadt	113 175
St. Gallen	204 500
Aargau	211 700
Genf	218 950
Zürich	400 000