
Immobilien kaufen und verkaufen

I. Inhaltsverzeichnis

I.	Inhaltsverzeichnis	1
1.	Einleitung	2
2.	Direkter Immobilienbesitz	2
3.	Indirekter Immobilienbesitz	5
4.	Gegenüberstellung direkte und indirekte Immobilienanlage.....	8
5.	Erwerb von Grundeigentum durch Ausländer	9
6.	Ablauf eines Kaufgeschäftes bis zum Vollzug	11
7.	Grundsteuern.....	12
8.	Belastete und sanierungsbedürftige Standorte (Altlasten).....	13
9.	Aufnahme einer Berufs- oder Geschäftstätigkeit in der Schweiz	15
10.	Kontakt	17
11.	Impressum	17
12.	Disclaimer	18

1. Einleitung

Das schweizerische Immobilienwesen ist im Umbruch. Viele Unternehmen gliedern ihre Immobilien in unabhängige und selbstverantwortliche Teileinheiten (Profitcenters) oder als externe Firmen aus. Trotz der konzern- und unternehmensinternen Organisation des Real Estate-Managements werden einzelne Aufgaben, wie die Erstellung, die Verwaltung und das Infrastrukturmanagement an externe Leistungserbringer (Facility Management) vergeben. Das Gesamtportfolio-Management, die effiziente Finanzierung und eine massgeschneiderte Absicherungsstrategie ist Sache des Eigentümers selbst und kann aus Gründen des Verfügungsrechtes nicht übertragen werden.

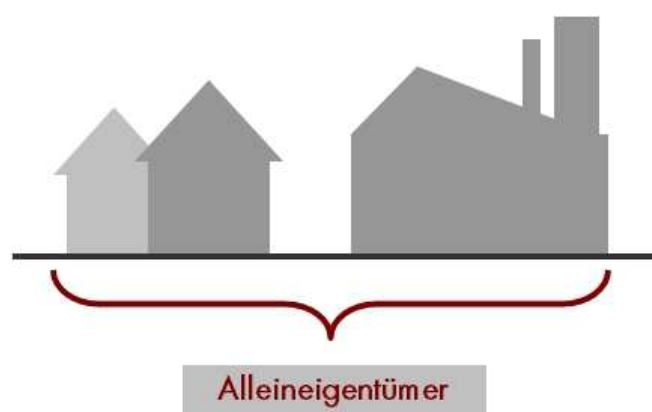
Das schweizerische Immobiliarsachenrecht gewährt dem Eigentümer höchste Rechtssicherheit, ermöglicht ihm die Abgabe von Teilrechten und erfüllt auch die Bedürfnisse der refinanzierenden Gläubiger bestens.

Der Immobilienerwerb ist schnell und unkompliziert möglich.

2. Direkter Immobilienbesitz

2.1. Alleineigentum

Das Alleineigentum verschafft dem Alleineigentümer grundsätzlich unbeschränkte, exklusive Gewalt über eine Sache (vgl. ZGB 641).



2.2. Miteigentum

Das Miteigentum ist diejenige Art des gemeinschaftlichen Eigentums, die zu ihrer Entstehung kein besonderes persönliches Gemeinschaftsverhältnis der Beteiligten voraussetzt und bei der jedem Berechtigten die Verfügungsmacht über einen Anteil zukommt (BE-Kommentar, N1 zu ZGB 646).



2.3. Stockwerkeigentum

Stockwerkeigentum ist der Miteigentums-anteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen (ZGB 712 a Abs. 1).



2.4. Gesamteigentum

Das Gesamteigentum ist diejenige Form des gemeinschaftlichen Eigentums, welche ein persönliches Gemeinschaftsverhältnis unter den Beteiligten voraussetzt und bei welcher die Teilhaber grundsätzlich nur in Gemeinschaft und durch die Gemeinschaft zur Rechtsausübung befähigt sind (BE-Kommentar, N1 zu ZGB 652).

Gesamteigentum begründende Gemeinschaften

- Gütergemeinschaft
- Gemeinderschaft
- Erbengemeinschaft
- einfache Gesellschaft
- Kollektivgesellschaft
- Kommanditgesellschaft
- fortgesetzte Erbengemeinschaft
- Gemeinschaft mehrerer Treuhänder
- Gesamthandsverhältnisse des kantonalen Rechts

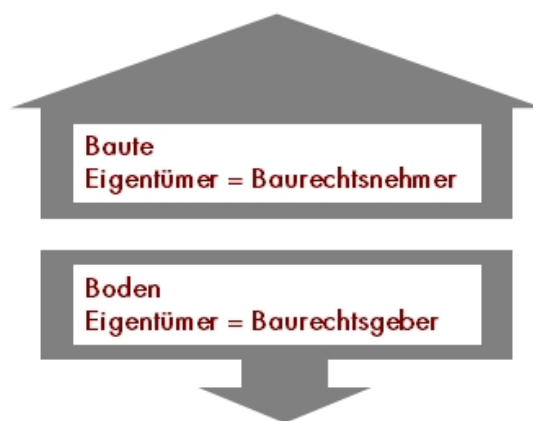
2.5. Eigentum auf Zeit

Timesharing, zumeist gebraucht für Ferienimmobilien, basierend auf gemeinschaftlichem Eigentum; die Rechte und Pflichten der einzelnen Eigentümer werden mangels gesetzlicher Ordnung durch ein Benützungs- und Verwaltungsreglement bestimmt.



2.6. Selbständiges und dauerndes Baurecht

Durch den Baurechtsvertrag verpflichtet sich der Grund-eigentümer gegenüber dem Bauberechtigten, sein Grundstück für eine gewisse Zeit mit einer Dienstbarkeit zu belasten, welche dem Berechtigten die Befugnis verleiht, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten und daran Eigentum zu erwerben (Peter Isler, Der Baurechtsvertrag und seine Ausgestaltung, Diss. Bern 1973, S. 17). Sofern und soweit das Baurecht als selbständiges (freie Übertragbarkeit) und dauerndes (mindestens 30- und maximal 100jähriges) Recht ausgestaltet und ins Grundbuch aufgenommen ist, gilt es als Grundstück (vgl. ZGB 779 III).



3. Indirekter Immobilienbesitz

2.7. Übersicht

Investmentgesellschaft

- CH: Immobilien-Aktiengesellschaften (börsenkotiert / unkotiert)
- D: offene (KG) oder geschlossene Immobilienfonds (KB, GbR)
- USA: REIT's

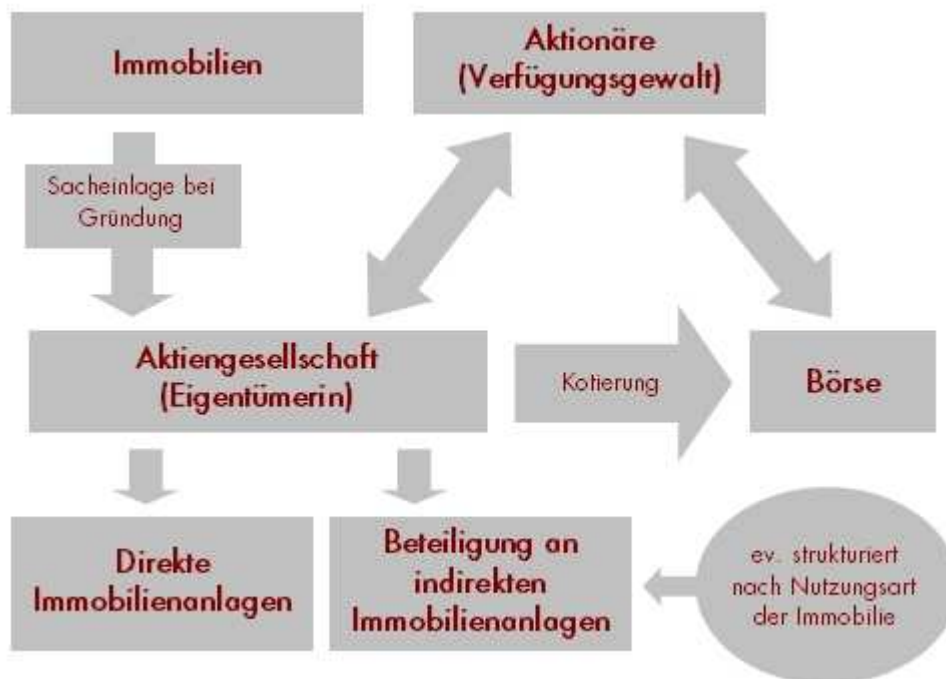
Immobilienfonds

- Besteuerte Immobilienfonds
- Steuerbefreite Immobilienfonds: Pensionskassen (z.B. CS 1a Immo PK)

Anlagestiftung

- Pensionskassen

2.8. (Börsenkotierte) Immobilien AG



Immobilien-Aktiengesellschaften führen wie die Fonds zu einer Professionalisierung der Bewirtschaftung und zu einer Transformation von Losgrösse und Information. Darüber hinaus sind sie aber weder zur Diversifikation noch zu einer Rücknahme von Wertpapieren verpflichtet und können mehr fremde Mittel aufnehmen, da sie nicht dem Anlagefonds-gesetz unterstehen. Anders als bei Fonds besitzen die Aktionäre Einflussmöglichkeiten auf die Unternehmensstrategie. Andererseits ist die Transparenz über das Liegenschaften-portefeuille in Fonds von Gesetzes wegen grösser (Pascal Gantenbein, Die Institution des schweizerischen Immobilienmarktes: Eine Analyse unter dem Transaktionskostenaspekt mit Vorschlägen zur Steigerung der Markteffizienz, Diss., St. Gallen 1999, S. 125).

2.9. Immobilienfonds



Immobilienfonds sind Vermögen, welche von den Anlegern zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nur in Immobilienwerten aufgebracht werden. Das Anlagefondsgesetz Art. 24 Abs. 1 schreibt eine Rücknahmepflicht für Anteilscheine vor und zwar zu einem im Voraus von der Fondsleitung festgesetzten Rücknahmekurs (= untere Grenze für Börsenkurse)

4. Gegenüberstellung direkte und indirekte Immobilienanlage

	Direktanlage	Kotierte Immobilien-AG	Immobilienfonds
Zielgruppe	Private, Institutionelle	Institutionelle, Private Ausländer (BewG)	Private, Institutionelle
Anlagepolitik	Individuelle Strategie	festgelegte Strategie	festgelegte Strategie
Immaterieller Vorteil	Eigenbestimmung	Risikostreuung	Risikostreuung
Investitionsschwelle	hoch	niedrig (1 Aktie)	niedrig (1 Aktie)
Mitspracherecht	ja	begrenzt, als Aktionär (GV)	nein
Transparenz	Eigenbesitz	unterschiedlich	hoch
Fremdverschuldung	Obergrenze 80%	Obergrenze 80%, eff. 30-70%	max. 50% (AFG), eff. über 20%
Liquidität	klein (Immobilienverkauf)	täglicher Handel	täglicher Handel
Rücknahmepreis	–	kleiner, Börsenverkauf	garantiert
Transaktionskosten	hoch	gering	gering
Bewirtschaftungskosten	hoch	niedrig (Grössenvorteil)	niedrig (Grössenvorteil)
Ertragsbesteuerung	einfache Besteuerung	„Doppelbesteuerung“	„Doppelbesteuerung“
Aufsicht	–	GV, Revisionsstelle, Börsenaufsicht	Eidg. Bankenkommision (gemäss AFG)

5. Erwerb von Grundeigentum durch Ausländer

		unüberbautes Land (Baubeginn innert 1 Jahr)			Wohneigentum	
		Wohnzone bis 3000m ²		Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungs- zone	Hauptwohnung (bis 3000m ²)	Mehrfamilien- haus
		Haupt- wohnung	keine Haupt- wohnung			
mit Wohnsitz in der Schweiz	Niederlassungsbewilligung	ja	ja	ja	ja	ja
	Jahresaufenthaltsbewilligung	ja	nein	ja	ja	nein
Kurzaufenthaltsbewilligung		nein	nein	ja	nein	nein
ohne Wohnsitz in der Schweiz		nein	nein	ja	nein	nein

		Betriebsliegenschaft		Ferienwohnung (Kontingente)
		Eigengebrauch	Kapitalanlage	
mit Wohnsitz in der Schweiz	Niederlassungsbewilligung	ja	ja	ja
	Jahresaufenthaltsbewilligung	ja	ja	mit Bewilligung
Kurzaufenthaltsbewilligung		ja	ja	mit Bewilligung
ohne Wohnsitz in der Schweiz		ja	ja	mit Bewilligung

		Anteil an juristischer Person	
		Bereich Betriebsliegenschaften	Bereich Wohnliegenschaften
mit Wohnsitz in der Schweiz	Niederlassungsbewilligung	ja	ja
	Jahresaufenthaltsbewilligung	ja	bis zu einem Anteil von max. 30% des Gesellschaftskapitals
Kurzaufenthaltsbewilligung		ja	
ohne Wohnsitz in der Schweiz		ja	

Neue Regelung für EU-Bürger mit Inkrafttreten der Bilateralen Verträge

- Mit Wohnsitz in der Schweiz: Jeglicher Erwerb von Grundstücken ohne Bewilligung möglich
- Grenzgänger (Arbeitnehmer in der Schweiz): Möglichkeit des Erwerbs einer Zweitwohnung (auch neben Ferienwohnung)

6. Ablauf eines Kaufgeschäftes bis zum Vollzug



7. Grundsteuern

Der Begriff „Grundsteuern“ steht als Oberbegriff für mehrere grundstückbezogene Steuern, nämlich die Grundstückgewinnsteuer, die Handänderungssteuer und die Liegenschaftensteuer.

Der Grundeigentümer schweizerischer Immobilien ist konfrontiert mit verschiedenen Steuerarten und Hoheitsträgern (je nach Kanton und Gemeinde).

Die Steuern werden nach ihrem Anlass differenziert in bei Besitz relevante und bei Besitzänderung anfallende Steuern.

Bei juristischen Personen fallen i.d.R. (vgl. die nachfolgenden Darlegungen zum Thema „Grundsteuern als Sondersteuer“) die finanziellen Nettoerträge unter die Ertragssteuer und das Immobilienvermögen unter die Kapitalsteuer.

Die Liegenschaftensteuer knüpft an den Besitz oder die Nutzung des Grundstückes an. Sie ist eine mit der Vermögenssteuer verwandte Sondersteuer, die zu einer steuerlichen Doppelbelastung des Grundvermögens führt. Besteuert wird meist der Verkehrswert und bei land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften der Ertragswert. Die Liegenschaftensteuer wird in den meisten, aber nicht in allen Kantonen erhoben. Der Bund kennt diese Steuer nicht.

Beim Kauf oder Verkauf von Immobilien fallen die Grundstückgewinn- und die Handänderungssteuern an:

Die Grundstückgewinnsteuer ist eine Objektsteuer; als Bemessungsgrundlage dient allein der Gewinn auf dem Objekt, berechnet aus der Differenz zwischen Erlös und Anlagewert. Dieser wiederum bestimmt sich nach dem Erwerbspreis zuzüglich anrechenbare Aufwendungen.

Die Grundstückgewinnsteuer ist i.d.R. vom Verkäufer geschuldet. Je nach Kanton wird die Grundstückgewinnsteuer entweder als Sondersteuer oder im Rahmen der ordentlichen Einkommens- und Ertragssteuer erhoben. Bei den Kantonen mit Sondersteuer findet mehrheitlich ein progressiver Tarif Anwendung (Zuschläge für kurze und Abschläge für lange Besitzesdauern/Steuerbelastung zwischen 10 und 60%).

Für juristische Personen ist die Sondersteuer insofern nachteilig, als Abschreibungen und Verluste des allgemeinen operativen Betriebes nicht mit den Immobiliengewinnen verrechnet werden können.

Mit dem Steuerharmonisierungsgesetz (in Kraft seit 1.1.1993) des Bundes wurden alle Kantone zur Erhebung einer Grundstückgewinnsteuer verpflichtet.

Die Handänderungssteuer ist eine Rechtsverkehrssteuer. Bemessungsgrundlage bildet je nach Kanton der Kaufpreis, der amtliche Wert oder der Verkehrswert des Grundstückes (zwischen 1 - 3%). Die Handänderungssteuer schuldet i.d.R. der Erwerber oder der Erwerber und der Veräusserer gemeinsam; beide haften jedoch dem Fiskus gegenüber je nach Kanton solidarisch.

Der Fiskus hat in der Regel für nicht bezahlte Grundsteuern ein mittelbares oder unmittelbares Pfandrecht zulasten des Grundstückes. Will der Erwerber ein solches Pfandrecht nicht auf eigene Rechnung ablösen, muss er vor dem Erwerb die mutmasslichen Steuern durch den Veräusserer sicherstellen lassen. Der Erwerber sollte sich daher mit den potenziellen Steuerrisiken vor dem Kauf befassen.

8. Belastete und sanierungsbedürftige Standorte (Altlasten)

In der Schweiz wird heute von ca. 50'000 mit Schadstoffen verunreinigten Deponie-, Industrie-, Gewerbe- und Unfallstandorten ausgegangen. Davon sind ca. 3'000 - 4'000 Standorte als sanierungsbedürftig einzustufen, was einen Aufwand von ca. CHF 5 Mia. generieren wird. Dazu kommen die weitaus höheren Kosten aus der Entsorgung von verunreinigtem Erdreich im Zusammenhang mit Bauarbeiten.

Erst seit 1997 verfügt die Schweiz zur „Sanierung von Deponien und anderen durch Abfälle belastete Standorte“ mit dem Umweltschutzgesetz (zusammen mit der Altlastenverordnung) auf Bundesebene über eine einheitliche Regelung, deren Vollzug bei den Kantonen liegt. Die Regelungen in diesem Zusammenhang sind vom Grundsatz geprägt, dass derjenige, der Massnahmen verursacht, auch die Kosten dafür zu tragen hat. Dies beruht auf der ökonomischen „Theorie der externen Effekte“, wonach volkswirtschaftliche Verluste, die bei der Produktion und Verteilung von Gütern der Allgemeinheit aus der Nutzung von Umweltgütern entstehen, bei den Verursachern internalisiert werden sollen, dh. die entstehenden Kosten werden auf den Verursacher überwält.

8.1. Kataster der belasteten Standorte

Zur Zeit wird in jedem Kanton ein Kataster der belasteten Standorte geschaffen. Diesem kann entnommen werden, ob ein belasteter Standort vorliegt, von ihm schädliche oder belastende Einwirkungen ausgehen bzw. zu erwarten sind (sanierungsbedürftiger Standort = Altlast) oder ob der Standort einer Überwachung bedarf. Aber Achtung! - Nicht jeder Standort ist im Kataster verzeichnet.

8.2. Verursacherprinzip

Grundsätzlich wird der Verursacher eines belasteten Standortes belangt; er trägt die Kosten der Sanierung. Als Verursacher gilt primär derjenige, der durch sein Verhalten die Verschmutzung herbeigeführt hat (Deponie-, Industrie-, Gewerbe-, Unfallstandort). Sehr oft ist dieser nach langem Zeitablauf nicht mehr greifbar, dann hat der heutige Inhaber der Deponie oder des Standortes die Kosten zu tragen, wenn er nicht darlegen kann, dass er trotz Anwendung der gebotenen Sorgfalt von der Belastung keine Kenntnis hatte, ihm die Belastung keinerlei Vorteil verschaffte oder ihm aus der Sanierung kein Vorteil erwächst. Gelingt dem Inhaber dieser Nachweis, zahlt das Gemeinwesen die Bereinigung des belasteten Standortes.

In der Regel ist erster Ansprechpartner der Inhaber des belasteten Standortes. Ihm obliegt es, den belasteten Standort zu untersuchen, aufgrund des Ergebnisses den Verursacher zu ermitteln und die Kosten bei diesem geltend zu machen. Unter Zeitdruck bedeutet dies meist, dass der Inhaber des belasteten Standortes alle Kosten der Bereinigung vorfinanziert.

8.3. Regelungen in Immobilienkaufverträgen

Auch wenn in Immobilienkaufverträgen die Gewährleistung wegbedungen wird, kann aufgrund der gesetzlichen Vorgabe des Umweltschutzgesetzes auf den Verursacher des belasteten Standortes zurückgegriffen werden. Auch verjährt bezüglich der belasteten Standorte die Verantwortlichkeit aus dem Umweltschutzgesetz nicht. Es ist daher unbedingt erforderlich, beim Abschluss von Verträgen, die den Kauf eines Grundstückes oder einen anderen Rechtserwerb (z.B. Baurecht) zum Inhalt haben oder bei Verträgen zur Übernahme von Bauaufträgen bezüglich der Kostentragung der Sanierung von belasteten Standorten eine eindeutige Regelung zu treffen und die allfällige Finanzierung sicherzustellen. Dies unabhängig davon, ob das betreffende Grundstück im Kataster der belasteten Standorte enthalten ist oder nicht. Eine solche Regelung verhindert später auftretende, unliebsame Diskussionen zwischen den Vertragsparteien und Diskrepanzen zwischen der privatrechtlichen Regelung und dem öffentlichen Recht, welches primär auf den Verursacher und sekundär auf den Inhaber des belasteten Standortes abstellt.

In den Verträgen ist jeweils unbedingt auch die Kostentragung der Entsorgung von Abfall festzulegen, da dessen Inhaber auch die Kosten der Entsorgung trägt; Bauaushub (z.B. ausgebrochener Belag) gilt sehr oft als Abfall und muss speziell entsorgt werden, was dementsprechende Kosten verursacht. Das Altlasten- und Abfallrecht überschneiden sich. In den privatrechtlichen Verträgen ist jedoch nicht nur die Kostentragung, sondern es ist gleichfalls zu definieren, welches Sanierungsziel - unter Berücksichtigung des öffentlichen Rechts - erreicht werden muss: Grad der Sanierung (Total- oder Teilsanierung), Teilsanierung mit allfälliger zukünftiger Nutzungseinschränkung für das Grundstück, Sicherung des belasteten Standortes

(Verminderung des Freisetzungspotentials) mit allfälliger Überwachung, nur Überwachung allein, usw.. Dementsprechend wird der Kaufpreis z.B. beim Grundstückserwerb angepasst. Es kann sogar eine Konventionalstrafe vereinbart werden, wenn das Sanierungsziel nicht erreicht wird.

8.4. Einbezug in Planungsvorhaben

Sehr oft werden die belasteten Standorte bei grösseren Planungsvorhaben zu wenig einbezogen, so dass bei Vorliegen der definitiven Planung festgestellt werden muss, dass gerade dort, wo es finanziell interessant und möglich gewesen wäre, z.B. eine Teilsanierung mit Nutzungseinschränkung durchzuführen, dies leider aufgrund der Planungsvorgaben nun nicht mehr möglich ist.

Beim Kauf von Liegenschaften oder Teilen davon sind belastete oder sogar sanierungsbedürftige Standorte nicht zu meiden; mit ihnen muss auf dem für Bauten vorgesehenen engen Raum gearbeitet werden, aber immer mit dem nötigen Respekt und der gebotenen Umsicht.

9. Aufnahme einer Berufs- oder Geschäftstätigkeit in der Schweiz

9.1. Aufnahme einer Berufstätigkeit durch eine natürliche Person

Ausländer bedürfen zur Aufnahme einer unselbständigen Berufstätigkeit in der Schweiz einer Aufenthalts- und Arbeitsbewilligung. Diese knüpfen an das Bestehen eines Arbeitsverhältnisses mit einem Arbeitgeber an. Der Arbeitgeber, der Ausländer einstellt hat nachzuweisen, dass er auf den ausländischen Arbeitnehmer angewiesen ist.

Ausländer, die in der Schweiz ein Unternehmen gründen (z.B. in Form einer AG oder GmbH), bedürfen ebenfalls einer Bewilligung, wollen sie für das Unternehmen selbst in der Schweiz tätig sein.

9.2. Aufnahme einer Geschäftstätigkeit als juristische Person

Die Aufnahme einer Geschäftstätigkeit kann in verschiedener Form erfolgen:

1. Vertragliche Bindungen mit Schweizer Unternehmen (Joint-Venture)
2. Gründung einer Niederlassung
3. Gründung einer Gesellschaft in der Schweiz
4. Erwerb oder Beteiligung an einer bestehenden Gesellschaft

Die Formen unterscheiden sich hinsichtlich der Einflussnahme auf die Geschäftstätigkeit, den Kapitalbedarf, den personellen Einsatz, den steuerlichen Folgen usw.; je nach geplanter Tätigkeit bietet die eine oder die andere Form Vorteile.

Nach schweizerischem Recht müssen die massgeblichen Organe (Verwaltungsräte der AG, Geschäftsführer der GmbH) von Gesellschaften in der Mehrheit Wohnsitz in der Schweiz haben oder sogar Schweizerbürger sein. Dies hat zur Folge, dass Ausländer, die eine Gesellschaft in der Schweiz gründen in der Regel auf treuhänderisch mitwirkende Gesellschaftsorgane angewiesen sind.

9.3. Zukunftsaussichten

Die zurzeit geltende Bewilligungsregelung zur Aufnahme einer Geschäftstätigkeit in der Schweiz wird in absehbarer Zukunft für Angehörige aus EU-Mitgliedsländern massgeblich gelockert werden. Durch den Abschluss entsprechender Staatsverträge zwischen der Schweiz und der EU werden die Regeln dem geltenden europäischen Recht zum freien Personenverkehr angepasst.

10. Kontakt

Haben Sie Fragen oder benötigen Sie weitere Informationen? Kontaktieren Sie uns per Telefon/Fax oder per Email:

Bürgi Nägeli Rechtsanwälte

Telefon: +41 (0)44 268 40 00

Telefax: +41 (0)44 268 40 05

info@bnlawyers.ch

11. Impressum

Für die Redaktion dieser Website sind verantwortlich:

Verlag

LawMedia AG
Lindenstr. 20
CH-8302 Kloten

Herausgeber und Autoren

Bürgi Nägeli Rechtsanwälte
Grossmünsterplatz 9
CH-8001 Zürich

Telefon: +41 (0)44 268 40 00

Telefax: +41 (0)44 268 40 05

www.bnlawyers.ch

12. Disclaimer

A. Anwendbarkeit

Der Benutzer nimmt Kenntnis davon, dass die auf dieser Webseite wiedergegebenen Informationen nur für den Rechtsraum der Schweiz gelten. Eine Anwendbarkeit für andere Länder ist weder beabsichtigt noch garantiert.

B. Haftungsausschluss für fehlerhafte Informationen

Die Redaktion übernimmt keinerlei Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der angebotenen Informationen. Insbesondere können die Informationen eine persönliche Rechtsberatung nicht ersetzen.

C. Haftungsausschluss für verlinkte Seiten

Es ist möglich, von dieser Website zu anderen Internet-Seiten zu gelangen, die nicht von der Redaktion unterhalten werden. Die Redaktion dieser Website ist weder für den Inhalt dieser Seiten verantwortlich, noch billigen, unterstützen oder bestätigen sie Inhalte, die auf externen Seiten oder in darin aufgeführten gelinkten Adressen enthalten sind.

D. Haftungsausschluss für technische Mängel

Die Redaktion haftet in keinem Fall für allfällige direkte oder indirekte Schäden, die aufgrund des Gebrauchs, Informationen und Material aus dieser Webseite oder durch den Zugriff über Links auf andere Webseiten entstehen. Die Redaktion übernimmt keine Gewähr, dass Informationen, Software, Dokumente oder andere Angaben, welche über eine dieser Webseiten zugänglich sind, frei von Viren oder anderen schädlichen Komponenten sind.

E. Änderungen

Die Redaktion behält sich vor, den Inhalt der Webseite und dieser Bestimmungen jederzeit zu ändern. Der Nutzer ist deshalb gehalten, diese Bestimmungen bei jedem seiner Besuche zu lesen.