

<b>Fach:</b>	<b>Fallstudie</b>
<b>Prüfungsdauer:</b>	<b>8 Stunden</b>
<b>Max. Punkte:</b>	<b>240 Punkte</b>

## Allgemeine Bemerkungen zur Fallstudie

- Sie haben **8 Stunden** Zeit für die Lösung dieser Fallstudie.
- Das Punktemaximum beträgt **240 Punkte** (1 Punkt = 2 Minuten). Davon werden 10 Punkte für den Gesamteindruck (inklusive Darstellung und formelle Aspekte) vergeben.
- Die Fallstudie umfasst insgesamt **9 Seiten (AB1 – AB9) und die Beilagen I.A (2 Seiten), I.B, I.C, I.D sowie III.A und III.B (2 Seiten)**. Kontrollieren Sie bitte sofort, ob Sie alle Unterlagen erhalten haben. Zusätzlich finden Sie in **Beilage IV** diverse Auszüge aus dem Steuergesetz des Kantons Fribourg.
- Da die Bewertungen anonym erfolgen, kleben Sie bitte auf jedes Lösungsblatt und die Umschlagmappe Ihre persönliche Klebeetikette mit Ihrer Kandidatennummer. Am Ende der Prüfung sind sowohl Ihr Bericht wie auch die Ausgangslage der Aufsichtsperson bzw. den Aufsichtspersonen abzugeben.
- Sofern nicht anders vermerkt, sind alle Fragestellungen unter den Aspekten der per 01.01.2020 gültigen Gesetzgebung und Rechtsprechung zu beantworten.
- Wo Gesetzesartikel verlangt sind, müssen die Angaben unter Angabe des entsprechenden Gesetzes möglichst genau, d.h. mit Nennung des Artikels mit allfälligem Absatz und Buchstaben, angegeben werden.
- Die Experten sind Ihnen dankbar, wenn Sie leserlich schreiben. Unleserliches wird nicht berücksichtigt.

**Wir wünschen Ihnen viel Erfolg!**

---

## **Fallstudie**

---

### **Benedikt Müller Unternehmungen**

In der vorliegenden Fallstudie werden Sie sich mit dem Unternehmer Benedikt Müller und seinen beiden Unternehmungen beschäftigen.

Benedikt Müller, Jahrgang 1963, wohnt mit seiner Familie in Murten, Kanton Fribourg.

Benedikt Müller war erfolgreicher Unternehmer im Elektronikbereich. Im Jahr 2018 konnte er seine Elektronikfirma mit einem grossen Gewinn an einen Konzern verkaufen. Den Gewinn aus dem Unternehmensverkauf hat er in Wertschriften und in Immobilien investiert. Sein Immobilienvermögen hält er in der BM Immobilien AG, Murten, FR. Benedikt Müller kümmert sich seit dem Verkauf der Elektronikfirma vorwiegend um seine Vermögensanlagen. Daneben betreibt er seit Jahren noch die BM Event GmbH, mit welcher er – zusammen mit einem Angestellten – in der Region spezielle Aufträge im Bereich Event-Beschallungen/Beleuchtungen ausführt.

Da Benedikt Müller mit seinem bisherigen Treuhänder nicht mehr zufrieden war, hat er sich im Frühjahr 2020 an Sie gewandt. Seither unterstützen Sie Benedikt Müller als Treuhänder.

In einem ersten Teil RECHNUNGSLEGUNG befassen Sie sich mit Buchführungs- und Steuerfragen rund um Immobilien und Hypotheken.

Im zweiten Teil IMMOBILIENTRANSAKTION sind handels- und steuerrechtliche Fragen rund um familieninterne Immobilientransaktionen zu beantworten.

Im dritten Teil EINBRINGUNG beschäftigen Sie sich mit handels- und steuerrechtlichen sowie buchhalterischen Fragen rund um die Einbringung von Vermögenswerten aus einer Einzelunternehmung in eine GmbH.

Alle drei Teile der Fallstudie sind bezüglich Lösungsweges voneinander unabhängig. Zum Beispiel ist die Bearbeitung des zweiten Teils auch für alle Kandidaten möglich, welche den ersten Teil nicht oder nur teilweise gelöst haben.

Dokumentieren Sie alle Ihre Berechnungen und Überlegungen. Soweit in den Beilagen Lösungsblätter angeboten werden, sind diese zwingend zu verwenden.

Die Vorgaben zu dieser Fallstudie sind bewusst knappgehalten. Wenn Ihnen gewisse Elemente für Ihre Antworten fehlen sollten, müssen Sie Annahmen treffen. Beziehen Sie sich für Ihre Annahmen auf die aktuellen Marktdaten oder berufen Sie sich auf Ihre Erfahrungen bzw. Ihr Vorstellungsvermögen. Alle von Ihnen getroffenen Annahmen sind klar zu dokumentieren und substantiell zu begründen.

## TEIL I: Rechnungslegung (90 Punkte)

Die BM Immobilien AG schliesst ihre Jahresrechnung jeweils auf den 31.12. ab. Benedikt Müller hat noch mit Hilfe des bisherigen Treuhänders die provisorische Jahresrechnung per 31.12.2019 erstellt (vgl. Beilage I.A). Er möchte jedoch, dass Sie ihn nun bei der Erstellung des definitiven Jahresabschlusses unterstützen.

### **Frage I.1. Ausweis von Immobilien (9.0 Punkte)**

Benedikt Müller ist nicht sicher, ob der Ausweis der Immobilien und Hypotheken in der Jahresrechnung per 31.12.2019 korrekt ist.

- a) Erläutern Sie Benedikt Müller unter Angabe der relevanten Gesetzesartikel, ob der vorliegende Entwurf der Jahresrechnung bezüglich Ausweis der Immobilien konform mit dem Schweizer Rechnungslegungsrecht ist. Die Aufstellung der Liegenschaften finden Sie in Beilage I.B.).
- b) Erläutern Sie, ob der vorliegende Entwurf der Jahresrechnung bezüglich Ausweis der verzinslichen Verbindlichkeiten korrekt ist.
- c) Ermitteln Sie den im Anhang auszuweisenden Betrag für die zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten Aktiven.

### **Frage I.2. Bewertung von Immobilien (17.5 Punkte)**

Die Bilanzierung der Immobilien erfolgte bis anhin zum Anschaffungswert abzüglich linearer Wertberichtigungen, wobei steuerliche Abschreibungssätze zugrunde gelegt werden. Daneben werden interne Werte geführt, welche auf Abschreibungen über die Nutzungsdauer basieren. Benedikt Müller ist unsicher, ob die Bewertung der Immobilien in der Jahresrechnung korrekt ist. Zudem überlegt er sich angesichts der knappen EK-Decke andere Bewertungsvarianten.

- a) Beurteilen Sie, ob die Bewertung der Immobilien in der Jahresrechnung konform ist mit dem Schweizer Rechnungslegungsrecht. Begründen Sie Ihre Antwort unter Angabe der relevanten Gesetzesartikel und leiten Sie betragsmässig den korrekten Bilanzwert her.
- b) Ermitteln sie die aktienrechtlichen stillen Reserven auf den Immobilien sowie die Veränderung der stillen Reserven zum Vorjahr. Beurteilen und begründen Sie, ob die Veränderung der stillen Reserven im Anhang offen zu legen ist.
- c) Erläutern Sie Benedikt Müller unter Angabe der relevanten Gesetzesartikel, ob es möglich wäre, die Liegenschaften zum Verkehrswert zu bewerten oder ob es noch andere Möglichkeiten gäbe, die Liegenschaften höher zu bewerten.

**Frage I.3. Realisation von Verkaufsgewinnen (29 Punkte)**

Die Liegenschaft Feldmoos 15, Murten, FR (Wohnungen/Büros) wurde für TCHF 2 800 an eine Privatperson verkauft. Der Kaufvertrag wurde am 20.12.2019 beurkundet, der Übergang von Nutzen und Schaden wurde auf den 31.12.2019 vereinbart. Der Eintrag im Grundbuch erfolgte am 08.01.2020. Die Ende Januar 2020 in Rechnung gestellten Verkaufskosten (Provisionen, Handänderungssteuer etc.) belaufen sich auf TCHF 95. Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt gemäss Kaufvertrag bis am 07.01.2020, wobei der Käufer die bestehende Hypothek übernimmt. Es liegt ein Zahlungsverprechen einer Bank vor.

Zusätzlich wurde im Kaufvertrag vereinbart, dass ein Drittel der Fläche der verkauften Immobilie von der BM Immobilien AG für 5 Jahre zurückgemietet wird. Die jährliche Miete beläuft sich auf TCHF 38.

Benedikt Müller ist nicht sicher, in welchem Geschäftsjahr diese Transaktionen zu verbuchen sind und wie sich diese steuerlich auswirken. Aus diesem Grund ist der Verkauf der Immobilie Feldmoos 15 in der provisorischen Jahresrechnung in Beilage I.A. noch nicht verbucht.

- a) Erläutern Sie Benedikt Müller die korrekte buchhalterische Erfassung des Verkaufs der Immobilie und der vereinbarten Rückmiete. Begründen Sie Ihre Antwort.
- b) Berechnen Sie den Verkaufsgewinn/-verlust des Verkaufs der Immobilie Feldmoos 15.
- c) Erläutern Sie die Ertrags- und -Kapitalsteuerfolgen, welche sich für die BM Immobilien AG aus dem Verkauf der Immobilie Feldmoos 15 ergeben. Berechnen Sie die Ertrags- und Kapitalsteuern 2019 unter Anwendung einer Ertragssteuerbelastung von 20 % vor Steuern und einer Kapitalsteuerbelastung von 0.3 %.
- d) Beurteilen Sie die Situation bezüglich MWSt. Soll die BM Immobilien AG das Gebäude ohne Option, mit Option oder im Meldeverfahren veräussern? Beschreiben Sie die drei Varianten und begründen Sie Ihren Vorschlag.
- e) Gehen Sie unabhängig von der Beantwortung von Teilfrage a) davon aus, dass der Liegenschaftsverkauf in 2019 realisiert wird. Erstellen Sie die definitive Jahresrechnung 2019 nach erfolgtem Liegenschaftsverkauf. Verwenden Sie hierzu das Lösungsblatt I.C. und ergänzen Sie Bilanz und Erfolgsrechnung.

**Frage I.4. Zinssatzswap (17 Punkte)**

Das Hypothekendarlehen von TCHF 2 450 auf die Liegenschaft Bahnhofplatz 17 beinhaltet eine Tranche von TCHF 2 000 als Rollover-Hypothek mit einer festen Laufzeit bis 30.06.2022, Zinssatz 1.0 %). Aus der Diskussion mit Benedikt Müller erfahren Sie, dass auf diesem Hypothekendarlehen mit der Kantonalbank ein Zinssatzswap abgeschlossen worden ist. Die Konditionen des Swaps finden Sie in Beilage I.D.

- a) Erklären Sie Benedikt Müller, was ein Zinssatzswap ist und erläutern Sie ihm anhand des Konditionenblatts die konkrete Funktionsweise dieses Zinssatzswaps.
- b) Bestimmen Sie, ob der vorliegende Swap einen positiven oder einen negativen Wiederbeschaffungswert aufweist. Begründen Sie Ihre Antwort.
- c) Erläutern Sie Bilanzierung, Bewertung und Ausweis des Swaps in der Jahresrechnung.
- d) Berechnen Sie den zu erwartenden Zinsaufwand für das Geschäftsjahr 2020 für die abgesicherte Hypothek auf der Liegenschaft Bahnhofplatz 17.
- e) Der vorherige Treuhänder hat Benedikt Müller auf Vorschriften des FinfraG aufmerksam gemacht. Erläutern Sie ihm die konkreten Auswirkungen auf die BM Immobilien AG.

**Frage I.5. Stärkung des Eigenkapitals (17.5 Punkte)**

Um die Eigenkapitalbasis der BM Immobilien AG zu stärken, möchte Benedikt Müller TCHF 2 000 des Aktionärsdarlehens in Eigenkapital umwandeln.

- a) Zeigen Sie Benedikt Müller drei Möglichkeiten auf, wie das Aktionärsdarlehen von TCHF 2 000 in Eigenkapital "umgewandelt" werden kann. Erläutern Sie für die drei Möglichkeiten das Vorgehen und die dafür notwendigen Dokumente.
- b) Erläutern Sie für die drei Varianten alle Steuerfolgen für die BM Immobilien AG und für Benedikt Müller.

## **TEIL II: Immobilientransaktion (64 Punkte)**

Franziska Müller, die Mutter von Benedikt Müller, ist 77 Jahre alt und verwitwet. Sie wohnt in Fribourg in einer Eigentumswohnung, die ihr gehört (Verkehrswert TCHF 800, Anlagekosten TCHF 450, Hypothek TCHF 80; Kauf 1989).

Sie möchte künftig in der Nähe ihres Sohnes wohnen. Franziska Müller möchte deshalb ihre Eigentumswohnung ihrem Sohn übergeben und dafür in die Dachwohnung in dem sich im Bau befindlichen Neubau an der Seestrasse einziehen.

Benedikt Müller möchte, dass seine Mutter möglichst keinen Aufwand und keine künftigen finanziellen Verpflichtungen mehr hat. Zudem möchte er die Wohnung der Mutter behalten, ein Verkauf steht vorderhand nicht im Vordergrund.

Benedikt Müller ist unklar, wie er dies konkret umsetzen soll, insbesondere ob er dies privat oder über die BM Immobilien AG abwickeln soll.

### **Frage II.1. Rechtliche Umsetzung (12 Punkte)**

Zeigen Sie aus rechtlicher Sicht vier verschiedene Möglichkeiten auf, wie die beabsichtigte Transaktion umgesetzt werden könnte. Erläutern Sie die vier Varianten bezüglich der obigen Kundenwünsche.

### **Frage II.2. Steuerliche Umsetzung (33 Punkte)**

- a) Erläutern Sie für jede der vier Varianten je die steuerlichen Folgen für Franziska Müller, Benedikt Müller und die BM Immobilien AG.
- b) Erläutern Sie die Steuerfolgen für Franziska Müller (inkl. Berechnung), wenn die Eigentumswohnung an eine Drittperson veräussert würde.

### **Frage II.3. Immobilien im Privatvermögen oder in der AG (19 Punkte)**

Seine privaten Immobilien hat Benedikt Müller damals auf Anraten seines Treuhänders in der BM Immobilien AG zusammengefasst resp. aufgebaut.

- a) Zeigen Sie Benedikt Müller die Argumente auf bezüglich des Haltens von Immobilien im Privatvermögen oder in einer Immobilien AG.
- b) Zeigen Sie Benedikt Müller die steuerlichen Konsequenzen auf, wenn er die Liegenschaft Römerstrasse 3 der BM Immobilien AG (vgl. Beilage I.B.) in sein privates Vermögen übertragen würde.
- c) Zeigen Sie Benedikt Müller die steuerlichen Konsequenzen auf, wenn er die BM Immobilien AG liquidieren und alle Liegenschaften ins Privatvermögen überführen würde.
- d) Zeigen Sie Benedikt Müller die steuerlichen Konsequenzen auf, wenn er Aktien der BM Immobilien AG verkaufen würde.

### **TEIL III: Einbringung Einzelunternehmung (76 Punkte)**

Benedikt Müller betreibt seit über 20 Jahren neben seiner industriellen Tätigkeit die Müller Sound & Light GmbH. Zusammen mit einem langjährigen Mitarbeiter entwirft er Licht- und Soundkonzepte für spezielle Anlässe. Seit zwei Jahren arbeitet er in diesem Bereich häufig mit Nicolas Ogi zusammen, der eine Einzelunternehmung im Event Bereich betreibt. Da sich Benedikt Müller mittelfristig aus der GmbH zurückziehen möchte, haben Müller und Ogi vereinbart, dass Ogi seine Einzelunternehmung aufgibt und dafür Mitinhaber der Müller Sound & Light GmbH werden soll. Die Umsetzung soll möglichst rasch, spätestens aber auf den 01.07.2020 erfolgen.

Nicolas Ogi ist seit 2011 als Einzelunternehmer tätig. Die Einzelunternehmung ist im Handelsregister nicht eingetragen. Im Hinblick auf seinen Einstieg bei der Müller Sound & Light GmbH hat er auf den 31.12.2019 alle Aufträge abgeschlossen und abgerechnet. Seit dem 01.01.2020 wickelt er alle Aufträge über die GmbH ab, für welche er ein 80 % Pensum ausübt. Seine privaten Steuern 2019 sind bereits veranlagt (Grenzsteuersatz 24 %).

In zwei Jahren soll die GmbH ganz in das Eigentum von Ogi übergehen.

Die Bilanz der Müller Sound & Light GmbH per 31.12.2019 sowie die Vermögenswerte der Einzelunternehmung von Nicolas Ogi per 31.12.2019 finden Sie in Beilage III.A. Ogi und Müller haben sich bereits geeinigt, dass die betrieblichen Werte der Vermögen resp. des Eigenkapitals eine geeignete Basis für die Transaktion bilden.

#### **Frage III.1. Rechtliche Umsetzungsmöglichkeiten (24 Punkte)**

- a) Müller und Ogi möchten von Ihnen wissen, ob sie die Einzelunternehmung rechtlich in die GmbH fusionieren können. Begründen Sie Ihre Antwort.
- b) Zeigen Sie auf, wie die Vermögenswerte der Einzelunternehmung im Rahmen einer Kapitalerhöhung in die GmbH eingebracht werden können, sodass Ogi nachher 50 % Anteile an der GmbH besitzt. Erläutern Sie Ogi und Müller das konkrete rechtliche Vorgehen und welche Dokumente dazu notwendig sind.
- c) Zeigen Sie auf, wie die Übertragung der Vermögenswerte der Einzelunternehmung auf die GmbH sowie der anschliessende Übertrag der GmbH-Anteile abgewickelt werden können, sodass Ogi wiederum 50 % der Anteile an der GmbH besitzt. Erläutern Sie Ogi und Müller das konkrete rechtliche Vorgehen und welche Dokumente dazu notwendig sind.
- d) Zeigen Sie für beide Varianten b) und c) rechnerisch auf, zu welchen Werten die Transaktionen stattfinden sollen, damit bei Ogi und Müller durch die Transaktionen keine Vermögensveränderungen eintreten und sie anschliessend je über 50% der Anteile an der GmbH verfügen.
- e) Welche der beiden Varianten b oder c würden Sie den beiden empfehlen (ohne Berücksichtigung steuerlicher Gesichtspunkte)?

**Frage III.2. Eingangsbilanz GmbH (7 Punkte)**

- a) Erstellen Sie für die Variante Kapitalerhöhung in III.1.b die Bilanz der GmbH nach erfolgter Transaktion, ausgehend von den Werten per 31.12.2019. Verwenden Sie hierzu das Lösungsblatt in Beilage III.B.
- b) Erstellen Sie für die Variante Kaufverträge in III.1.c die Bilanz der GmbH nach erfolgter Transaktion, ausgehend von den Werten per 31.12.2019. Verwenden Sie hierzu das Lösungsblatt in Beilage III.B.

**Frage III.3. Steuerfolgen (10.5 Punkte)**

- a) Zeigen Sie für die Variante Kapitalerhöhung in III.1.b sämtliche Steuerfolgen für Ogi, Müller und die GmbH auf.
- b) Zeigen Sie für die Variante Kaufverträge in III.1.c sämtliche Steuerfolgen für Ogi, Müller und die GmbH auf.

**Frage III.4. Firmenname GmbH (4.5 Punkte)**

Da Ogi neu Mitinhaber der Müller Sound & Light GmbH werden soll, möchte Ogi gerne, dass sein Familienname im Firmennamen ebenfalls erscheint.

- a) Zeigen Sie Ogi und Müller auf, ob es möglich ist, seinen Namen im Firmennamen zu integrieren oder allenfalls sogar einen Phantasienamen (ohne die Namen der Gesellschafter) zu verwenden. Nennen Sie die relevanten Gesetzesartikel.
- b) Benedikt Müller beabsichtigt wie erwähnt, sich in zwei Jahren aus der GmbH zurückzuziehen und alle Anteile an Ogi zu übertragen. Erläutern Sie, ob der Firmenname mit dem Austritt von Müller geändert werden muss.
- c) Erläutern Sie, ob es aus rechtlicher Sicht überhaupt möglich ist, dass Ogi künftig alleiniger Gesellschafter der GmbH sein wird. Nennen Sie die relevanten Gesetzesartikel.

**Frage III.5. Einzelfirma (4 Punkte)**

Nicolas Ogi hat seine Einzelfirma wie erwähnt nicht im Handelsregister eingetragen. Er ist unsicher, ob dies korrekt war.

Erläutern Sie Nicolas Ogi die Sachlage. Nennen Sie die relevanten Gesetzesartikel.

**Frage III.6. Berufliche Vorsorge (10 Punkte)**

Nicolas Ogi gibt wie erwähnt seine Einzelunternehmung auf und arbeitet ab 2020 für die GmbH. Er möchte von Ihnen wissen, was sich bezüglich seiner beruflichen Vorsorge verändert.

Erläutern Sie ihm detailliert die Unterschiede aus vorsorgetechnischer Sicht.

**Frage III.7. Absicherung der Ehefrau (16 Punkte)**

Nicolas Ogi ist seit 2016 verheiratet mit Nadine Ogi. Zusammen haben sie zwei minderjährige Kinder. Nicolas Ogi hat inkl. Einzelunternehmung ein Vermögen von TCHF 100 in die Ehe eingebracht, Nadine Ogi von TCHF 60. Nadine Ogi arbeitet im Moment nicht mehr in ihrem angestammten Beruf als Pflegefachfrau, möchte jedoch ab nächstem Jahr wieder in ihren Beruf einsteigen.

Neben dem Vermögen der Einzelunternehmung Ogi verfügen die beiden per 31.12.2019 über folgende Vermögenswerte:

- Wertschriften und Bargeld	TCHF	170
- Guthaben Säule 3a Nicolas Ogi	TCHF	140
- Guthaben Säule 3a Nadine Ogi	TCHF	30
- Freizügigkeitsguthaben BVG Nadine Ogi	TCHF	50

- a) Nicolas Ogi möchte von Ihnen wissen, wieviel dieses Vermögens in seinem Todesfall an seine Ehefrau gehen würde. Berechnen Sie den Anteil von Nadine Ogi.
- b) Zeigen Sie Nicolas Ogi auf, ob er seine Frau mittels Pflichtteilsrecht erbrechtlich begünstigen könnte. Berechnen Sie den entsprechenden Anteil von Nadine Ogi.
- c) Zeigen Sie Nicolas Ogi weitere Möglichkeiten auf, wie er seine Ehefrau für seinen Todesfall zusätzlich absichern könnte.

BILANZ	31.12.2019 TCHF	31.12.2018 TCHF
Flüssige Mittel	120	416
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5	11
Übrige kurzfristige Forderungen	89	117
Aktive Rechnungsabgrenzungen	26	8
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>240</b>	<b>552</b>
Sachanlagen	100	192
Immobilien	11'594	10'966
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>11'694</b>	<b>11'158</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>11'934</b>	<b>11'710</b>

BILANZ	31.12.2019 TCHF	31.12.2018 TCHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	200	50
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	5'058	4'761
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	85	103
Passive Rechnungsabgrenzungen	22	19
<b>Fremdkapital kurzfristig</b>	<b>5'365</b>	<b>4'933</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	6'194	6'207
<b>Fremdkapital langfristig</b>	<b>6'194</b>	<b>6'207</b>
<b>FREMDKAPITAL</b>	<b>11'559</b>	<b>11'140</b>
Aktienkapital	100	100
Gesetzliche Gewinnreserven	50	50
Bilanzgewinn	225	420
<b>EIGENKAPITAL</b>	<b>375</b>	<b>570</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>11'934</b>	<b>11'710</b>

ERFOLGSRECHNUNG	2019 TCHF	2018 TCHF
Diverse Erlöse	37	0
Mietzinseinnahmen	595	878
Erlösminderungen	-1	-1
<b>Nettoerlös</b>	<b>631</b>	<b>877</b>
Personalaufwand	-142	-95
Übriger betrieblicher Aufwand	-258	-311
<b>EBITDA</b>	<b>231</b>	<b>471</b>
Abschreibungen	-358	-327
<b>EBIT</b>	<b>-127</b>	<b>144</b>
Finanzertrag	0	0
Finanzaufwand	-180	-177
ausserordentlicher Ertrag	111	5
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>-196</b>	<b>-28</b>
Direkte Steuern	1	-34
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-195</b>	<b>-62</b>

ANHANG		

#### Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die Rechnungslegung erfordert vom Verwaltungsrat Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten beeinflussen können. Der Verwaltungsrat entscheidet jeweils in eigenem Ermessen über die Ausnützung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsregeln. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Die Immobilien werden zu Anschaffungswerten abzüglich lineare Wertberichtigungen bewertet.

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt</b>	<b>&lt; 10</b>	<b>&lt; 10</b>
<b>Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven</b>	<b>TCHF ?????</b>	<b>TCHF ?????</b>
<b>Nettoauflösung stille Reserven</b>	<b>TCHF 0</b>	<b>TCHF 45</b>
<b>Erläuterungen zum ausserordentlichen Erfolg</b>	<b>TCHF</b>	<b>TCHF</b>
Vorzeitige Mietvertragsauflösung	110	0
Diverses	1	5
<b>Angaben zu einzelnen Bilanzpositionen</b>	<b>TCHF</b>	<b>TCHF</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	5'058	4'761
<b>Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>5'058</b>	<b>4'761</b>
Gegenüber Dritten	5'870	5'720
Gegenüber Aktionären	324	487
<b>Langfristige verz. Verbindlichkeiten</b>	<b>6'194</b>	<b>6'207</b>

(Interner Anlagespiegel Immobilien)

Immobilien 31.12.2019	Ort	Bezeichnung	Anschaffungsjahr	Anschaffungswert	Restwert intern	Buchwert 31.12.19	Verkehrswert *)	Hypothekendarlehen			
								Darlehen	Amortisation p.a.	Kreditart	Zinssatz
								TCHF	TCHF		
Feldmoos 15	Murten	Whg/Büro	2001	3'646	2'032	1'952	2'620	1'400	50	Fix	1.55%
Umbau Dach Feldmoos 15	Murten	Whg/Büro	2014	288	218	218					
Bahnhofplatz 17	Murten	MFH	2012	5'050	4'720	4'695	5'100	2'450	100	TCHF 2 000 Flex-Rollover TCHF 450 fix	1.00 % 1.10 %
Lederstrasse 13	Kerzers	MFH	2017	3'320	3'020	3'115	2'800	1'450	50	Fix	1.60%
Römerstrasse 3	Fribourg	EFH	2019	750	745	745	820	350		Fix	1.48%
Clararain 3	Saas-Fee	Ferienwohnung	2006	336	310	300	n/a	120		Fix	1.45%
Bauland Seestrasse	Murten	Land	2011	318	318	318	n/a	100		Fix	1.45%
Planungskosten Seestrasse	Murten	Planung MFH	2019	251	251	251	n/a	0			
				<b>13'959</b>	<b>11'614</b>	<b>11'594</b>	<b>11'340</b>	<b>5'870</b>	<b>200</b>		

\*) gemäss Verkehrswertgutachten vom 18.09.2019

Immobilien 31.12.2018	Ort	Bezeichnung	Anschaffungsjahr	Anschaffungswert	Restwert intern	Buchwert 31.12.18	Verkehrswert *)	Hypothekendarlehen	
								Darlehen	Amortisation p.a.
								TCHF	TCHF
Feldmoos 15	Murten	Whg/Büro	2001	3'646	2'112	2'037		1'450	50
Umbau Dach Feldmoos 15	Murten	Whg/Büro	2014	288	235	230			
Bahnhofplatz 17	Murten	MFH	2012	5'050	4'900	4'850		2'550	100
Lederstrasse 13	Kerzers	MFH	2017	3'320	3'150	3'226		1'500	50
Clararain 3	Saas-Fee	Ferienwohnung	2006	336	315	305		120	
Bauland Seestrasse	Murten	Land	2011	318	318	318		100	
				<b>12'958</b>	<b>11'030</b>	<b>10'966</b>		<b>5'720</b>	<b>200</b>

BILANZ	Bilanz vor Verkauf TCHF	Hilfsspalte TCHF	Hilfsspalte TCHF	Bilanz nach Verkauf TCHF
Flüssige Mittel	120			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5			
Übrige kurzfristige Forderungen	89			
Aktive Rechnungsabgrenzungen	26			
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>240</b>			
Sachanlagen	100			
Immobilien	11'594			
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>11'694</b>			
<b>Total Aktiven</b>	<b>11'934</b>			

BILANZ	Bilanz vor Verkauf TCHF	Hilfsspalte TCHF	Hilfsspalte TCHF	Bilanz nach Verkauf TCHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	200			
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	5'058			
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	85			
Passive Rechnungsabgrenzungen	22			
<b>Fremdkapital kurzfristig</b>	<b>5'365</b>			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	6'194			
<b>Fremdkapital langfristig</b>	<b>6'194</b>			
<b>FREMDKAPITAL</b>	<b>11'559</b>			
Aktienkapital	100			100
Gesetzliche Gewinnreserven	50			50
Gewinnvortrag	420			
Jahresergebnis	-195			
<b>EIGENKAPITAL</b>	<b>375</b>			
<b>Total Passiven</b>	<b>11'934</b>			

0

ERFOLGSRECHNUNG	2019 TCHF	Hilfsspalte TCHF	Hilfsspalte TCHF	ER nach Verkauf TCHF
Diverse Erlöse	37			37
Mietzinseinnahmen	595			595
Erlösminderungen	-1			-1
<b>Nettoerlös</b>	<b>631</b>			<b>631</b>
Personalaufwand	-142			-142
Übriger betrieblicher Aufwand	-258			-258
<b>EBITDA</b>	<b>231</b>			<b>231</b>
Abschreibungen	-358			-358
<b>EBIT</b>	<b>-127</b>			<b>-127</b>
Finanzertrag	0			
Finanzaufwand	-180			
ausserordentlicher Ertrag	111			
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>-196</b>			
Direkte Steuern	1			
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-195</b>			

## SWAP Konditionenblatt SWISS BANK AG

### Allgemeines:

Schuldner fester Zinssatz	BM Immobilien AG
Schuldner variabler Zinssatz	SWISS BANK AG
Abschlussdatum:	29. Juni 2016
Startdatum:	1. Juli 2012
Enddatum:	30. Juni 2022
Nominalbetrag	CHF 2 000 000

### Fixing Konditionen:

#### Konditionen für variable Zahlungsbeträge

Variabler Zinssatz	CHF-LIBOR-BBA-3M
Perioden-Startdatum	31. Dezember 2019
Perioden-Enddatum	31. März 2020
Fixing-Satz	-0.7232%
Fixing Betrag	CHF - 3 656.15
Zahlungsdatum	31. März 2020

#### Konditionen für fixe Zahlungsbeiträge

Perioden-Startdatum	31. Dezember 2019
Perioden-Enddatum	31. März 2020
Fester Zinssatz	0.78%
Fixer Betrag	CHF 3 943.35
Zahlungsdatum	31. März 2020

#### Settlement Konditionen

Settlementdatum	30. März 2020	
Settlementbetrag	CHF 7 599.50	zu unseren Gunsten

## Beilage III.A

Bilanz Sound & Light GmbH

BILANZ	31.12.2019
	TCHF
Flüssige Mittel	21
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18
Übrige kurzfristige Forderungen	8
Warenlager	25
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>74</b>
Sachanlagen	36
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>36</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>110</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	16
Passive Rechnungsabgrenzungen	22
<b>Fremdkapital kurzfristig</b>	<b>60</b>
<b>FREMDKAPITAL</b>	<b>60</b>
Stammkapital	20
Gesetzliche Kapitalreserven	0
Gesetzliche Gewinnreserven	10
Freie Gewinnreserven	20
<b>EIGENKAPITAL</b>	<b>50</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>110</b>

0

Aufstellung stille Reserven	31.12.2019
	TCHF
Warenlager	0
Einrichtungen	28
Latente Steuern	-4
<b>Total stille Reserven</b>	<b>24</b>

Vermögenswerte Einzelunternehmung Nicolas Ogi

	Buchwert (Steuerbilanz)		Marktwert	
	TCHF	TCHF	TCHF	TCHF
Lagerbestände	12		25	
Einrichtungen	16		35	
<b>Total Vermögensbestände Einzelunternehmung</b>	<b>28</b>		<b>60</b>	

## Bilanz Sound &amp; Light GmbH (nach Kapitalerhöhung)

BILANZ	31.12.2019 TCHF	Anpassungen	01.01.2020 TCHF
Flüssige Mittel	21		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18		
Übrige kurzfristige Forderungen	8		
Warenlager	25		
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2		
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>74</b>		
Sachanlagen	36		
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>36</b>		
<b>Total Aktiven</b>	<b>110</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22		
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	16		
Passive Rechnungsabgrenzungen	22		
<b>Fremdkapital kurzfristig</b>	<b>60</b>		
<b>FREMDKAPITAL</b>	<b>60</b>		
Stammkapital	20		
Gesetzliche Kapitalreserven			
Gesetzliche Gewinnreserven	10		
Freie Gewinnreserven	20		
<b>EIGENKAPITAL</b>	<b>50</b>		
<b>Total Passiven</b>	<b>110</b>		

Bilanz Sound & Light GmbH (nach Abwicklung Kaufverträge)

BILANZ	31.12.2019 TCHF	Anpassungen	01.01.2020 TCHF
Flüssige Mittel	21		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18		
Übrige kurzfristige Forderungen	8		
Warenlager	25		
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2		
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>74</b>		
Sachanlagen	36		
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>36</b>		
<b>Total Aktiven</b>	<b>110</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22		
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	16		
Passive Rechnungsabgrenzungen	22		
<b>Fremdkapital kurzfristig</b>	<b>60</b>		
<b>FREMDKAPITAL</b>	<b>60</b>		
Stammkapital	20		
Gesetzliche Kapitalreserven			
Gesetzliche Gewinnreserven	10		
Freie Gewinnreserven	20		
<b>EIGENKAPITAL</b>	<b>50</b>		
<b>Total Passiven</b>	<b>110</b>		

## **Gesetz über die direkten Kantonssteuern (DStG)**

*vom 06.06.2000 (Fassung in Kraft getreten am 01.01.2020)*

---

### *Der Grosse Rat des Kantons Freiburg*

gestützt auf den Artikel 15 der Staatsverfassung des Kantons Freiburg vom 7. Mai 1857;

gestützt auf das Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden;

nach Einsicht in die Botschaft des Staatsrates vom 6. Januar 2000;

auf Antrag dieser Behörde,

*beschliesst:*

### **1 Allgemeine Bestimmungen**

#### **Art. 1** Gegenstand des Gesetzes

<sup>1</sup> Der Staat erhebt nach diesem Gesetz:

- a) eine Einkommens- und eine Vermögenssteuer von den natürlichen Personen <sup>1)</sup>;
- b) eine Gewinn- und eine Kapitalsteuer von den juristischen Personen sowie eine Minimalsteuer auf den Bruttoeinnahmen der Kapitalgesellschaften und Genossenschaften;
- c) eine Quellensteuer auf dem Einkommen von bestimmten natürlichen und juristischen Personen;
- d) eine Grundstückgewinnsteuer.

---

<sup>1)</sup> Anmerkung des Autors: Unabhängig davon, ob im Einzelnen weibliche oder männliche Formulierungen verwendet werden, gelten die personenbezogenen Formulierungen im Steuergesetz für weibliche und männliche Personen, ausser wenn sich aus der Natur der Sache ergibt, dass ein Begriff ausschliesslich auf Angehörige eines bestimmten Geschlechts ausgelegt werden kann

## 2.3 Grundstückgewinnsteuer

### Art. 41 Gegenstand der Steuer

<sup>1</sup> Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen:

- a) Gewinne, die sich bei Veräusserung eines Grundstückes des Privatvermögens oder von Anteilen daran ergeben;
- b) Gewinne, die sich bei Veräusserung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes oder von Anteilen daran ergeben, soweit der Erlös die Anlagekosten übersteigt;
- c) Gewinne aus Veräusserung von Grundstücken oder Anteilen daran von juristischen Personen, die gemäss Artikel 97 Abs. 1 Bst. e–h und j von der Steuerpflicht befreit sind.

### Art. 42 Veräusserungen – Steuerbegründende Veräusserungen

<sup>1</sup> Die Steuerpflicht wird durch jede Veräusserung begründet, mit der Eigentum an einem Grundstück übertragen wird.

<sup>2</sup> Den Veräusserungen sind gleichgestellt:

- a) die Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über ein Grundstück wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken;
- b) die Überführung eines Grundstückes sowie von Anteilen daran vom Privatvermögen in das Geschäftsvermögen der steuerpflichtigen Person;
- c) die Belastung eines Grundstückes mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn diese die unbeschränkte Bewirtschaftung oder den Veräusserungswert des Grundstückes dauernd und wesentlich beeinträchtigen und dafür ein Entgelt entrichtet wird;
- d) Tausch;
- e) die Übertragung eines Ferienhauses oder einer ähnlichen Fahrnisbaute auf fremdem Boden.

### Art. 43 Veräusserungen – Steueraufschiebende Veräusserungen

<sup>1</sup> Die Besteuerung wird aufgeschoben bei:

- a) Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung;

- b) Eigentumswechsel unter Ehegatten im Zusammenhang mit dem Güterrecht sowie zur Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Ehegatten an den Unterhalt der Familie (Art. 165 ZGB) und scheidungsrechtlicher Ansprüche, sofern beide Ehegatten einverstanden sind;
- c) Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung, Quartierplanung, Grenzberichtigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie bei Landumlegung im Enteignungsverfahren oder bei drohender Enteignung;
- d) vollständiger oder teilweiser Veräusserung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes, soweit der Veräusserungserlös innert angemessener Frist zum Erwerb eines selbstbewirtschafteten Ersatzgrundstückes oder zur Verbesserung der eigenen, selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke verwendet wird;
- e) Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der dabei erzielte Erlös innert zwei Jahren vor oder nach der Veräusserung zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.

**Art. 44**    Steuersubjekt

<sup>1</sup> Steuerpflichtig ist der Veräusserer.

<sup>2</sup> Mehrere Veräusserer haften solidarisch bis zur Höhe ihres Gewinnanteils.

<sup>3</sup> Die Ehegattin und die Kinder werden für Grundstückgewinne selbstständig besteuert.

**Art. 45**    Ausnahmen von der Steuerpflicht

<sup>1</sup> Die Grundstückgewinnsteuer wird nicht erhoben, wenn der Veräusserer eine juristische Person ist. Die Ausnahmen werden in Artikel 41 Bst. c geregelt.

**Art. 46**    Steuerobjekt – Veräusserungsgewinn

<sup>1</sup> Der Veräusserungsgewinn entspricht dem Betrag, um den der Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt.

<sup>2</sup> Bei Erwerb durch steueraufschiebende Veräusserung nach Artikel 43 Bst. a und b wird für die Berechnung der Anlagekosten auf die letzte steuerbegründende Veräusserung abgestellt.

<sup>3</sup> Bei Erwerb durch steueraufschiebende Veräusserung nach Artikel 43 Bst. c–e wird für die Berechnung der Anlagekosten auf den Erwerb der bei diesen Veräusserungen abgetretenen oder veräusserten Grundstücke abgestellt.

<sup>4</sup> Die Grundstückgewinnsteuer wird nicht erhoben bei Wiederveräusserung eines Grundstücks, das der Gläubiger oder Bürge einer Hypothekarschuld im Zwangsverwertungsverfahren erwerben musste, soweit der Gewinn den Forderungsverlust nicht übersteigt; ist der Gewinn höher als der Forderungsverlust, so ist nur die Differenz steuerbar.

**Art. 47** Steuerobjekt – Veräusserungserlös

<sup>1</sup> Als Veräusserungserlös gelten alle Leistungen des Erwerbers.

<sup>2</sup> Bei Tausch von Grundstücken gilt mangels anderer Elemente, die die Preisbestimmung ermöglichen, der Verkehrswert als Veräusserungserlös.

<sup>3</sup> Bei Überführung von Grundstücken und Anteilen an solchen aus dem Privatvermögen in das Geschäftsvermögen gilt als Erlös der Wert, zu dem das Vermögensobjekt im Unternehmen aktiviert wird.

**Art. 48** Steuerobjekt – Anlagekosten Erwerbspreis

<sup>1</sup> Als Erwerbspreis gilt der Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers.

<sup>2</sup> Liegt der Erwerb im Falle eines Tausches weniger als 15 Jahre zurück und ist der Erwerbspreis nicht feststellbar, so gilt als solcher der Verkehrswert im Zeitpunkt des Erwerbs durch den Veräusserer oder den Rechtsvorgänger.

<sup>3</sup> Liegt der Erwerb mehr als 15 Jahre zurück, kann die steuerpflichtige Person als Anlagekosten (Erwerbspreis erhöht um die Aufwendungen) den wenigstens 4 Jahre vor der Veräusserung bestimmten Steuerwert geltend machen. In diesem Fall werden die Aufwendungen der letzten 4 Jahre berücksichtigt; die Mehrwertabgabe kann jedoch zeitlich unbegrenzt in Abzug gebracht werden. Vorbehalten bleibt die Berücksichtigung des wieder angelegten Gewinnes.

**Art. 49** Aufwendungen

<sup>1</sup> Als Aufwendungen sind anrechenbar:

- a) Kosten für Bauten, Umbauten und andere dauernde Verbesserungen, die eine Werterhöhung des Grundstückes bewirkt haben;
- b) Grundeigentümerbeiträge für Bau und Korrektion von Strassen, Bodenverbesserungen, Werkleitungen und für den Wasserbau;
- c) Kosten und Abgaben, die mit dem Erwerb und der Veräusserung des Grundstückes verbunden sind, mit Einschluss der üblichen Provisionen und Vermittlungsgebühren;
- d) die gemäss dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz geleistete Mehrwertabgabe.

<sup>2</sup> Aufwendungen, die bei der Einkommenssteuer als Abzüge berücksichtigt worden sind, und der Wert eigener Arbeit, der nicht als Einkommen versteuert worden ist, können nicht geltend gemacht werden.

<sup>3</sup> Versicherungsleistungen, Beiträge von Bund, Kanton oder Gemeinden sowie Leistungen von Drittpersonen, für die der Veräusserer nicht ersatz- oder rückerstattungspflichtig ist, werden von den Anlagekosten abgezogen.

<sup>4</sup> Bei Veräusserung eines Grundstückes, bei dessen Erwerb oder Verbesserung die Besteuerung im Sinne von Artikel 43 Bst. c–e aufgeschoben wurde, wird der wieder angelegte Gewinn von den Anlagekosten abgezogen.

#### **Art. 50** Abzug von Verlusten

<sup>1</sup> Die steuerpflichtige Person kann von den während des Steuerjahres erzielten Grundstücksgewinnen die bei der Veräusserung von Grundstücken im gleichen Jahr erlittenen Verluste oder den Verlustüberschuss, der im Vorjahr nicht ausgeglichen werden konnte, abziehen.

<sup>2</sup> Nur die bei Grundstückveräusserungen im Kanton erlittenen Verluste können abgezogen werden.

<sup>3</sup> Die Verluste bestimmen sich in gleicher Weise wie der Gewinn.

#### **Art. 51** Steuerberechnung

<sup>1</sup> Die Grundstückgewinnsteuer wird nach folgendem Steuersatz erhoben:

- a) 22 % bei einer Eigentumsdauer bis zu 2 Jahren;
- b) 20 % bei einer Dauer bis zu 4 Jahren;
- c) 18 % bei einer Dauer bis zu 6 Jahren;
- d) 16 % bei einer Dauer bis zu 8 Jahren;
- e) 14 % bei einer Dauer bis zu 10 Jahren;
- f) 12 % bei einer Dauer bis zu 15 Jahren;
- g) 10 % bei einer Dauer über 15 Jahre.

<sup>2</sup> Übersteigen die Gewinne aus dem Verkauf von Grundstücken, die weniger als 5 Jahre im Eigentum waren, insgesamt 400'000 Franken im Kalenderjahr, so wird die Steuer auf dem Gewinn, der über diesem Betrag liegt, um 40 % erhöht.

<sup>3</sup> Grundstücksgewinne unter 6000 Franken für alle im Verlauf des Kalenderjahres vorgenommenen Grundstückveräusserungen werden nicht besteuert. Für die Berechnung dieses Betrages ist der Gesamtgewinn massgebend ohne Rücksicht auf die Zahl der Gewinnbeteiligten und die Form.