
Fallstudie

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.

Lösungsvorschlag

- a) In der Bilanz verlangt das Gesetz als Mindestgliederung den Ausweis von Sachanlagen. Der separate Ausweis von Immobilien in der Bilanz ist sachgerecht, da es sich um eine Immobiliengesellschaft handelt. Art. 959c Abs. 1 Ziff. 2 OR verlangt zudem im Anhang die Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung.

Aus der Zusammenstellung der Immobilien ergibt sich, dass bei der BM Immobilien AG bebaute Liegenschaften, Bauland und Projektkosten in derselben Bilanzposition enthalten sind, deshalb drängt sich eine Aufgliederung im Anhang auf. Ein Anlagespiegel ist dabei hilfreich, jedoch nicht zwingend.

Bei den Bilanzierungsgrundsätzen ist eine Angabe zu den Immobilien wünschenswert. Soweit die gesetzlichen Bewertungsvorschriften angewendet werden, ist dies jedoch nicht zwingend.

Dies führt zur Lösung, dass im Anhang eine Aufteilung der Position Immobilien nach bebauten Liegenschaften, Bauland und Projektkosten erfolgen sollte.

- b) Nach Art. 959 resp. Art. 959a OR ist bei den Verbindlichkeiten zwischen kurzfristigen und langfristigen Verbindlichkeiten zu unterscheiden. Gemäss HWP sind Verbindlichkeiten und Teilbeträge von Verbindlichkeiten, welche innerhalb von 12 Monaten nach Bilanzstichtag zur Zahlung fällig werden, in der Bilanz als kurzfristig auszuweisen. Nach HWP können Hypothekendarlehen unter den langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden, auch wenn diese kurzfristig kündbar sind. Voraussetzung dazu ist jedoch, dass davon ausgegangen werden kann, dass keine Kündigung stattfinden wird. Vereinbarte innerhalb eines Jahres fällige Amortisationen sind unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten auszuweisen.

Eine Aufteilung der langfristigen Schulden nach Fälligkeiten ist nicht notwendig, da die BM Immobilien AG nicht ordentlich geprüft werden muss.

Da die Hypotheken kurzfristige Amortisationen enthalten, müssen TCHF 200 als kurzfristig ausgewiesen werden.

Im Weiteren sind Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären in der Bilanz oder im Anhang separat auszuweisen.

- c) Anzugeben ist der Buchwert der Aktiven, welche als Sicherheit für die Hypotheken verpfändet sind. Buchwert gesamt = TCHF 11 594 abzüglich Buchwert Planungskosten TCHF 251 = auszuweisender Betrag von TCHF 11 343.

(Alternativ auch richtig, wenn Kandidat bereits Lösung von I.2 einbezieht: TCHF 11 279 gemäss I.2.a abz. TCHF 251 = TCHF 11 028)

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.

Lösungsvorschlag

- a) Die Bewertung darf maximal zum Anschaffungswert abzüglich notwendiger Abschreibungen erfolgen (Art. 960a Abs. 1-3). Dabei gilt das Prinzip der Einzelbewertung, von welchem nur in Ausnahmefällen abgewichen werden darf (Art. 960 Abs. 1). Ausgehend von der Liste der Liegenschaften erfolgte offenbar eine Bewertung im Sinne einer Gesamtbewertung. Bei Einzelbewertung ergibt sich ein Wert von TCHF 11 279 als korrekter Bilanzwert.
Unter Auflösung von stillen Reserven von TCHF 315 auf den anderen Liegenschaften wäre der jetzt ausgewiesene provisorische Bilanzwert von TCHF 11 594 möglich.
- b) Die aktienrechtlichen stillen Reserven berechnen sich als Differenz zwischen den internen Werten und den Bilanzwerten. Liegt der Marktwert bei Renditeliegenschaften tiefer als der interne Wert, ist tendenziell auf den tieferen Verkehrswert abzustellen. Pro Liegenschaft ergibt sich die Berechnung gemäss Lösungsblatt.
Es resultieren stille Reserven von TCHF 115
Für das Vorjahr resultieren stille Reserven von TCHF 64
Da sich keine Auflösung ergibt, ist im Anhang nichts offen zu legen.
- c) Nach Art. 960b OR dürfen Aktiven mit Börsenkurs oder mit einem beobachtbaren Marktwert zum Marktpreis am Bilanzstichtag bilanziert werden. Auch wenn bei Liegenschaften mittels Bewertungsgutachten ein "Verkehrswert" berechnet wird, besteht dafür kein beobachtbarer Markt. Deshalb gehen Praxis und HWP davon aus, dass Immobilien im Normalfall nicht zum Marktwert bilanziert werden dürfen.
Eine Aufwertung wäre nur dann möglich, wenn in Anwendung von Art. 670 Abs. 1 OR bei Vorliegen eines Kapitalverlusts (Art. 725 Abs. 1 OR) eine Aufwertung mit Bildung einer Aufwertungsreserve vorgenommen würde. Eine Aufwertung auf maximal TCHF 12 209 wäre in diesem Fall möglich.

Hingegen ist eine Aufwertung der Liegenschaften im Umfang der vorhandenen stillen Reserven (Wiedereinbringung von Abschreibungen) möglich, sofern dadurch der Nutzwert resp. der Marktwert der Liegenschaften nicht überschritten wird. Somit wäre eine Bilanzierung zu TCHF 12 099 denkbar. Wird dabei von den Bilanzierungsregeln im Anhang abgewichen, ist dies im Anhang entsprechend zu erläutern.

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.

Lösungsvorschlag

- a) Gemäss HWP bedarf es zum Erwerb von Grundeigentum der Eintragung in das Grundbuch. Der Eigentumsübergang erfolgt somit erst im Zeitpunkt der Eintragung. Eine Ausnahme ergibt sich, wenn der Vertrag bereits im alten Geschäftsjahr beurkundet worden ist. Zudem wurde der Übergang von Nutzen und Schaden auf den 31.12.2019 vereinbart. Daraus ergibt sich der Schluss, dass der Verkauf im Geschäftsjahr 2019 zu verbuchen ist.

Nach HWP ist bei einem Sale and Lease back der Verkaufsgewinn auch im Abschluss nach Obligationenrecht abzugrenzen auch wenn der Veräusserungsgewinn formalrechtlich als realisiert zu betrachten ist. Die wirtschaftliche Betrachtungsweise berücksichtigt den Umstand, dass der Veräusserungsgewinn eine Kompensation des erzielten Gewinns beinhalten dürfte. Deshalb ist der Verkaufsgewinn abzugrenzen und über die Leasingperiode aufzulösen. Somit ist vorliegend zu prüfen, ob ein Sale and lease back vorliegt.

Ein Sale and lease back wird bei einem Finanzierungsleasing angenommen. Ein Finanzierungsleasing liegt vor, wenn bei Vertragsabschluss der Barwert der Leasingraten in etwa dem Anschaffungs- bzw. Marktwert des Leasingguts entspricht, wenn die Leasingdauer nicht wesentlich von der wirtschaftlichen Nutzungsdauer abweicht und wenn das Leasinggut am Ende der Leasingdauer ins Eigentum des Leasingnehmers übergeht.

Dies ist vorliegend nicht der Fall. Dementsprechend ist die Rückmiete nicht als Sale and lease back zu betrachten und der Gewinn kann vollumfänglich zum Zeitpunkt des Verkaufs verbucht werden.

Hingegen sind alle mit dem Verkauf zusammenhängenden Kosten abzugrenzen.

Zusätzlich sind im Anhang die ausstehenden Mietraten aufzuführen, da die Verpflichtung nicht innert 12 Monaten ausläuft oder gekündigt werden kann.

b) Der Verkaufsgewinn errechnet sich wie folgt:

Buchwert	TCHF	2 170
Verkaufserlös	TCHF	2 800
Verkaufskosten	TCHF	- 95
Gewinn	TCHF	535

c) Bei Bund und Kanton Fribourg wird der gesamte Verkaufsgewinn aus der Liegenschaft mit dem ordentlichen Gewinn versteuert (Stichwort «dualistisches System»). Der erzielte Gewinn kann mit den bestehenden Verlusten verrechnet werden. Verkaufskosten (inkl. Handänderungssteuern) können abgezogen werden.

Bei Bund und Kanton Fribourg gibt es keine Minimalsteuer bei Immobilieneigentum.

Gewinn gemäss oben	TCHF	535
Verlust gem. JR	TCHF	- 195
Verlust gem. JR Vj	TCHF	- 62
Steuerbarer Gewinn	TCHF	278

20 % v. Steuern ergibt Satz nach Steuern von 16.66 % = Steueraufwand TCHF 46

EK gem. JR	TCHF	375
Gewinn gem. oben	TCHF	535
Ertragssteuern	TCHF	- 46
Steuerbares Kapital	TCHF	864

0.3 % auf TCHF 864 = TCHF 3.

d) MWST.

Der Verkauf der Liegenschaft löst grundsätzlich keine MWST aus, es liegt ein von der MWST ausgenommener Umsatz vor (Art. 21 Abs. 2 Ziff. 20 MWSTG).

Verkauf ohne Option:

Vorliegend handelt es sich um ein Gebäude mit einem Anteil Büros, welches verkauft wird. Es kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei den Wohnungen um private Mieter handelt, welche auf den Mieten eine allfällige Vorsteuer nicht zurückfordern könnten und dass per Gesetz keine Optierung möglich ist, sofern die Wohnungen zu reinen Wohnzwecken genutzt werden. Aus diesem Grund kann man davon ausgehen, dass auf dem Gebäude was die Wohnungen angeht bisher kein Vorsteuerabzug vorgenommen worden ist (keine Option). Für die selbst genutzten oder vermieteten Büros ist davon auszugehen, dass die BMI den Vorsteuerabzug geltend gemacht hat resp. diese optiert vermietet hat. Verkauft nun die BMI das Gebäude ohne Option, fällt bei ihr die Eigenverbrauchssteuer an. Berechnung: Investitionen der letzten 20 Jahre auf welchen die Vorsteuer geltend gemacht wurde unter Abzug einer jährlichen linearen Abschreibung von 5 %. Die im Rahmen des Verkaufs anfallende Eigenverbrauchssteuer schmälert den Verkaufsgewinn.

Der Käufer ist eine Privatperson, welche bislang nicht MWST-pflichtig ist. Aus seiner Sicht ist ein Kauf ohne Option möglich.

Verkauf mit Option:

Die BM Immobilien AG könnte für den Verkauf optieren, um eine Einlageentsteuerung (bezahlte Vorsteuern abzüglich des Zeitwertes) geltend zu machen. Dem Käufer steht es dabei frei, ob er anschliessend optieren will oder nicht. Will er auf den Mieteinnahmen optieren, muss er sich ins CH MWST-Register eintragen lassen. Auf den für Privatzwecke vermieteten Wohnungen ist generell keine Option möglich. Das heisst, auf demjenigen Anteil des Kaufpreises, welcher auf die Wohnungen fällt, ist kein Vorsteuerabzug möglich. Optiert der Käufer nicht, bleibt die an den Verkäufer bezahlte MWSt an ihm hängen, was für ihn das Immobilieninvestment teurer macht. Der Käufer wird ein Interesse daran haben, nur die mit MWST vermieteten Gebäudeteile optiert zu erwerben. Wird auf dem Verkauf optiert, so ist der Boden nie Bestandteil der Bemessungsgrundlage.

Verkauf mit Meldeverfahren:

Eine Übertragung mittels Meldung statt Entrichtung der MWST ist nicht möglich, wenn der Käufer nicht MWST-pflichtig ist. Im vorliegenden Fall könnte sich der Käufer auch als Privatperson bei der MWST anmelden. Dadurch wird das Meldeverfahren grundsätzlich möglich.

Die Abwicklung mittels Meldeverfahren ist dann zu bevorzugen, wenn die Investitionen möglichst weit zurückliegen (max. 20 Jahre) und somit der mögliche künftige MWStliche Eigenverbrauch unter Berücksichtigung der jährlichen 5 % Abschreibung klein ausfallen wird (Vorteil für Käufer in der Zukunft). Gleichzeitig ist keine Steuer abzuliefern resp. zurück zu fordern.

Voraussetzung seitens der Käuferschaft wird zudem sein, dass die entsprechenden Belege und Buchhaltungsunterlagen vorhanden sind und an die Käuferschaft übergeben werden.

Fazit: Vorliegend ist das MWSt-Meldeverfahren unter den drei Varianten zu bevorzugen.

- e) Realisation in 2019:
Vgl. Lösungsblatt Excel

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.

Lösungsvorschlag

- a) Bei einem Swap handelt es sich um ein derivatives Finanzinstrument, welches als festes Termingeschäft ausgestaltet ist. Die beiden Vertragsparteien eines Swaps tauschen fixe und variable Zinsen, welche auf Nominalbeträgen berechnet werden, welche selber nicht ausgetauscht werden.
Bei vorliegendem Swap wird ein variabler Zins abgesichert in einen fixen Zins. Das heisst die BM Immobilien AG zahlt für die Hypothek einen variablen Zins von Libor plus Marge. Diesen Zins tauscht sie mit dem Swap. Sie erhält mit dem Swap einen variablen Zins und zahlt dafür den fixen Zins. Aufgrund der Negativzinssituation ist der variable Zins jedoch negativ, sodass BM Immobilien AG sowohl den variablen wie auch den fixen Zins zahlen muss.
- b) Der Swap hat einen negativen Wiederbeschaffungswert, d.h. man zahlt für den Fixteil mehr als man für den variablen Teil erhält (resp. vorliegend zahlt man sogar für den variablen Teil aufgrund der Negativzinssituation).
- c) Derivative Finanzinstrumente werden im OR nicht behandelt. Es bestehen somit keine spezifischen Bilanzierungs- und Ausweispflichten. Die Grundsätze der Ordnungsmässigkeit der Buchführung verlangen jedoch, dass über die Derivate "Buch geführt" wird. Eine Bilanzierung der Swaps erfolgt jedoch nicht.
Nach HWP muss die Wertänderung des SWAP in der Bilanz nicht erfasst werden. Der Swap ist gleich zu bewerten wie das Grundgeschäft. Da die Hypothek zum Nominalwert bewertet wird, ist der Marktwert des Swaps in der Jahresrechnung nicht zu berücksichtigen.
Jedoch ist der Wert des SWAP im Anhang offen zu legen, idealerweise zahlenmässig, mindestens aber unter den Bewertungsrichtlinien die Handhabung des Swaps.

d) Der Zinsaufwand berechnet sich wie folgt:

Zins auf Hypothek: 1.00 % von CHF 2 000 000=	CHF	20 000
Zins auf Hypothek Fixteil: 1.10 % von CHF 450 000	CHF	4 950
Zins aus Swap (variabel und fix): CHF 7 599.50 x 4	CHF	30 398
Total = zu erwartender Zinsaufwand 2020	CHF	55 348

(Annahme: Amortisation per 31.12.)

e) Dem Finfrag unterliegen diesbezüglich alle im Handelsregister eingetragenen Unternehmen, welche mit OTC-Derivaten handeln. Bei einem Zinssatzswap handelt es sich um ein OTC-Derivat. Nach Finfrag muss die BM Immobilien deshalb sicherstellen resp. kontrollieren, dass die im Finfrag definierten Schwellenwerte nicht überschritten werden.

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.

Lösungsvorschlag

- a) AK- Erhöhung ohne Agio um TCHF 2 000 mit Liberierung durch Verrechnung
 - qualifizierte Kapitalerhöhung
 - Beschluss durch Generalversammlung zur Kapitalerhöhung
 - VR hat 3 Monate Zeit zur Durchführung
 - VR erstellt Kapitalerhöhungsbericht
 - Prüfung des Kapitalerhöhungsberichts durch zugelassenen Revisor
 - Feststellungsbeschluss des VR (Statutenänderung, Aktien gezeichnet und liberiert), öffentlich zu beurkunden
 - Kapitalerhöhungsbericht
 - Prüfungsbestätigung durch zugelassenen Revisor
 - Feststellungsbeschluss des VR mit angepassten Statuten
 - Handelsregisteranmeldung

AK-Erhöhung mit Agio um insgesamt TCHF 2 000 mit Liberierung durch Verrechnung

- Vorgehen und Dokumente dito AK-Erhöhung ohne Agio

Einschuss in Reserven

- keine AK-Erhöhung, ergo reicht eine schriftliche Vereinbarung zum Einschuss (à fonds perdu)

Forderungsverzicht

- Schriftliche Vereinbarung Forderungsverzicht (à fonds perdu)

b) Steuerfolgen BMI

Kapitalerhöhung ohne Agio

- Emissionsabgabe 1 % mit Freigrenze von CHF 1 Mio.
- höhere Kapitalsteuer, falls vorher nicht bereits als verdecktes EK aufgerechnet

Kapitalerhöhung mit Agio

- Emissionsabgabe 1 % mit Freigrenze von CHF 1 Mio.
- höhere Kapitalsteuer, falls vorher nicht bereits als verdecktes EK aufgerechnet
- Verbuchung und Meldung des Agio als KER, damit steuerfreier Rückzug gewährleistet bleibt

Einschuss in Reserven

- Emissionsabgabe 1 % ohne Freigrenze
- höhere Kapitalsteuer, falls vorher nicht bereits als verdecktes EK aufgerechnet
- Verbuchung und Meldung des Agio als KER, damit steuerfreier Rückzug gewährleistet bleibt

Forderungsverzicht

- Emissionsabgabe 1 % ohne Freigrenze
- höhere Kapitalsteuer, falls vorher nicht bereits als verdecktes EK aufgerechnet
- Verbuchung und Meldung des Agios als KER, damit steuerfreier Rückzug gewährleistet bleibt

Steuerfolgen BM

- Keine Steuerfolgen
- künftige Dividendenertrag anstelle von Zinsertrag mit entsprechender Entlastung

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.

Lösungsvorschlag

a) Varianten:

- Tausch der Wohnungen
Mutter tauscht ihre Wohnung mit der Dachwohnung der BMI
Für die Wohnung der BMI müsste ein STWE begründet werden
Die Mutter hätte wieder eine Wohnung im Eigentum, ginge später im Erbfall wieder an Sohn
- Verkauf der STWE an BM Immobilien AG gegen lebenslanges Wohnrecht
Mutter verkauft STWE an BMI
Übertragungswert so, dass sie dem Barwert des Wohnrechts entspricht (allenfalls Ausgleichszahlung)
Mutter muss keine Mietzinsen mehr bezahlen
- Verkauf der STWE an BM Immobilien AG gegen Darlehen
Mutter verkauft STWE an BMI gegen ein Darlehen
Verrechnung der Mietzinsen mit Darlehen, sodass Mutter kein Geld in die Hand nehmen muss
- Unentgeltliche Übertragung an Benedikt Müller als Erbvorbezug, Finanzierung der Miete durch Benedikt Müller
STWE wäre danach im Privatvermögen von Benedikt Müller
Müsste Miete der Mutter finanzieren resp. ihr ein Wohnrecht gewähren.

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.

Lösungsvorschlag

a) Tausch der Wohnungen

Tausch wird steuerlich als zwei Verkäufe zu Verkehrswerten abgehandelt.

Franziska Müller:

Dachwohnung neu im Privatvermögen der Mutter. Gewinn aus Veräusserung von Privatvermögen ist auf Bundesebene steuerfrei. Kanton FR: gilt als Ersatzbeschaffungstatbestand (Voraussetzung: innert zwei Jahren nach Veräusserung muss Erwerb einer gleichgenutzten Liegenschaft erfolgen): Voller Aufschub der Grundstückgewinnsteuer, sofern die Reinvestition in Murten mindestens gleich gross ist wie der bisherige Wert der Wohnung in Fribourg.

Beim Tausch ist die Handänderungssteuer von beiden Tauschparteien geschuldet, bei einem Aufpreis diejenige Partei, die diesen schuldet.

BM Immobilien AG:

Übertragung der Wohnung erfolgt zum Verkehrswert. Die Steuerbehörde könnte angemessenen Gewinnanteil besteuern.

Handänderungssteuer bezahlt die Erwerberin.

Spätere Rückführung der Gesellschaft könnte zu Anlagekosten erfolgen, womit keine Grundstückgewinnsteuer anfällt.

Benedikt Müller:

Keine direkten Steuerfolgen.

Verkauf STWE an BM Immobilien AG mit lebenslangem Wohnrecht

Franziska Müller:

Grundstückgewinnsteuer in der Differenz Anlagekosten zum Übertragungswert. Beim Übertragungswert ist der Barwert des lebenslangen Wohnrechts in Abzug zu bringen, was diesen stark reduziert.

Sollte trotz Berücksichtigung des Wohnrechts eine Grundstückgewinnsteuer resultieren, kann gemäss Praxis der Steuerbehörde der Überführungswert so angesetzt werden, dass keine Grundstückgewinnsteuer anfällt, d.h. der Brutto-Überführungswert entspricht den effektiven Anlagekosten der Wohnung. Bezüglich einer allfälligen Schenkungssteuer an Nichtverwandte (AG) ist mit der Steuerbehörde abzustimmen, dass der wirtschaftliche Empfänger der Schenkung der Sohn und nicht die AG ist.

Der Barwert des Wohnrechtes ist als zusätzliche Leistung zum reduzierten Kaufpreis hinzuzuzählen (Übertragungswert entspricht somit wieder dem Verkehrswert des Grundstücks ohne Wohnrecht).

Handänderungssteuer von 1% mindestens auf dem Steuerwert der Wohnung.

BMI Immobilien AG:

Handänderungssteuer bezahlt die Käuferin

Allf. Emissionsabgabe bei Schenkungstatbestand an den Sohn, da dieser anschliessend eine verdeckte Einlage in die BMI Immobilien AG vornimmt (keine Freigrenze).

Benedikt Müller:

Keine unmittelbaren Steuerfolgen

Verkauf STWE an BM Immobilien AG mit Darlehen und Amortisation über Miete

Franziska Müller:

Grundstückgewinnsteuer in der Differenz Anlagekosten zum Übertragungswert. Gemäss Praxis der Steuerbehörde kann der Überführungswert so angesetzt werden, dass keine Grundstückgewinnsteuer anfällt, d.h. der Brutto-Überführungswert entspricht den effektiven Anlagekosten der Wohnung. Bezüglich einer allfälligen Schenkungssteuer an Nichtverwandte (AG) ist mit der Steuerbehörde abzustimmen, dass der wirtschaftliche Empfänger der Schenkung der Sohn und nicht die AG ist.

Handänderungssteuer von 1% mindestens auf dem Steuerwert der Wohnung.

BMI Immobilien AG:

Handänderungssteuer bezahlt die Käuferin

Mieterträge sind steuerbare Erträge

Allf. Emissionsabgabe (siehe oben)

Benedikt Müller:

Keine unmittelbaren Steuerfolgen

Erbvorbezug

Franziska Müller:

Keine unmittelbare Grundstückgewinnsteuer, da Aufschubtatbestand.

Bei späterer Veräusserung fällt Grundstückgewinnsteuer an

Bei späterer Überführung in BMI ebenfalls, wobei gemäss Praxis der Steuerbehörden der Übertragungswert so angesetzt werden kann, dass keine Grundstückgewinnsteuer anfällt.

Keine Handänderungssteuer, da befreit.

BMI:

Keine Steuerfolgen

BM:

Keine Steuerfolgen da Steueraufschub. Spätere Besteuerung bei Veräusserung denkbar.

- b) Bei Veräusserung an eine Drittperson fällt bei Franziska Müller die kantonale Grundstückgewinnsteuer an. Keine Besteuerung unter dem DBG. Die Handänderungssteuer fällt nach Gesetz beim Käufer an.

Berechnung der Grundstückgewinnsteuer:

Annahme Verkaufswert = Verkehrswert = TCHF 800

Anlagekosten: TCHF 450, allfällige wertvermehrnde Aufwendungen können geltend gemacht werden; Annahme keine.

Kauf- und Verkaufskosten können geltend gemacht werden: Annahme TCHF 15

Haltedauer: 2020 – 1989 = 31 Jahre

Satz gemäss StG für Haltedauer von 31 Jahren = 10 %

Gewinn TCHF 350 = 10 % = TCHF 35 (maximal)

Gewinn TCHF 350 abz. Kosten = TCHF 335; davon 10 % = TCHF 33.

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.

Lösungsvorschlag

- a) Für die Immobilien AG sprechen:
 - Erwerb kann direkt über Immo-AG erfolgen
 - Abschirmungswirkung gewerbsmässiger Immobilienhandel und damit vermeiden, dass Immobilien als Geschäftsvermögen taxiert werden mit Risiko von zusätzlicher Belastung mit Sozialversicherungsabgaben.
 - Lange Haltedauer
 - Generell tiefere Besteuerung in der AG als privat, hat sich dank sinkender Steuersätze verstärkt (nicht unbedingt in Fribourg).
 - Möglichkeit von Abschreibungen und Rückstellungen; führen in der Regel jedoch nicht zu Steuervermeidung, sondern nur zu Steueraufschub.
 - Vereinfacht je nach Situation die Nachfolgeplanung
 - Thesaurierung und Reinvestition ist einfacher.
 - Haftung
 - Share-Deal (allerdings mit Grundstücksgewinnsteuer)

Für privates Halten der Immobilien spricht:

 - Zusätzliche administrative Kosten für AG
 - Doppelbesteuerung auf Mieten/Erträgen
 - Abzug Unterhaltskosten/Schuldzinsen mit gewissen Steuerplanungsmöglichkeiten
- b) Transaktion müsste zum Verkehrswert erfolgen. Der Buchgewinn von 70 bei der AG würde sowohl bei DBG wie auch Kt. FR ordentlich besteuert. Handänderungssteuer fällt bei Käufer an.
- c) Veräußerung aller Liegenschaften müssen zu Verkehrswerten erfolgen und würden dementsprechend zu Buchgewinnen führen. Dies führt bei DBG und kantonal zu ordentlicher Besteuerung für die AG. Liquidation der AG führt zu 35 % VST (mit Möglichkeit der Rückforderung) auf der Liquidationsdividende bei AG. Liquidationsdividende ist bei BM privat als Einkommen zu besteuern, privilegiert.
Handänderungssteuer auf Verkehrswert fällt beim Käufer an.
- d) Sofern der Verkaufswert höher liegt als der steuerliche Aktienwert der BM Immobilien AG, liegt ein steuerfreier Kapitalgewinn vor. Bei DBG fällt somit keine Steuer an. Veräußerung von Aktienmehrheit einer Immobilien AG löst kantonal die Grundstücksgewinnsteuer aus (Stichwort: «wirtschaftliche Handänderung»). Ebenso fällt die Handänderungssteuer auf Verkehrswert an.
Im Kanton FR löst die Veräußerung der Mehrheit einer Immobiliengesellschaft auch die Handänderungssteuer aus.

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)?

Lösungsvorschlag

- a) Eine Einzelunternehmung kann nicht in eine GmbH fusioniert werden. Die zulässigen Fusionen sind in Art. 4 FusG geregelt.

Eine Vermögensübertragung kann nach FusG aufgrund von Art. 69 FusG nicht angewendet werden, da die EU von Ogi nicht im Handelsregister eingetragen ist.

- b) Einbringung der Vermögenswerte als Sacheinlage im Rahmen einer Kapitalerhöhung bei der GmbH.
Die Kapitalerhöhung kann mit oder ohne Agio erfolgen. Notwendig ist dazu ein beurkundeter GV-Beschluss. Da es sich bei der Sacheinlage um einen qualifizierten Tatbestand handelt, wird eine Kapitalerhöhungsprüfung notwendig. Die Kapitalerhöhung ist im Handelsregister einzutragen.

Dokumente:

- Protokoll beurkundeter GV-Beschluss
- Kapitalerhöhungsbericht
- Prüfungsbestätigung
- angepasste Statuten
- HR-Anmeldung

- c) Ogi verkauft die Vermögenswerte seiner EU an die GmbH
Im Gegenzug kauft er von Müller 50 % der Anteile der GmbH ab

Dokumente:

- Kaufvertrag zwischen Ogi und GmbH
- Kaufvertrag zwischen Ogi und Müller für Anteile an GmbH
- GV-Beschluss GmbH für Gesellschafterwechsel
- HR-Anmeldung

- d) Einbringung der Vermögenswerte als Sacheinlage im Rahmen Kapitalerhöhung bei der GmbH:

Ogi bringt die Werte seiner EU zu Verkehrswerten ein, d.h. zu TCHF 60. Latente Steuern sind nicht zu berücksichtigen.

Der Substanzwert der GmbH-Anteile beläuft sich auf TCHF 74 (EK TCHF 50 plus sti Res TCHF 24). Damit Müller nachher mit einem 50 % Anteil an der GmbH wiederum einen Substanzwert von TCHF 74 hat, muss die GmbH eine Substanz (EK plus sti Res) von TCHF 148 aufweisen. EK bisher TCHF 74, eingebrachte Substanz TCHF 60 = TCHF 134, also muss Ogi noch zusätzlich TCHF 14 in die GmbH einschiessen (z.B. als Barliberierung).

Verkauf der Vermögenswerte an GmbH, im Gegenzug verkauft Müller 50 % der GmbH-Anteile an Ogi Ogi erhält für sein eingebrachtes Vermögen von der GmbH TCHF 60. Der Substanzwert der GmbH verändert sich durch diese Transaktion nicht; er beläuft sich weiterhin auf TCHF 74. Ogi muss für 50 % der Anteile deshalb TCHF 37 an Müller bezahlen. Das Vermögen von Müller bleibt damit bei TCHF 74 (TCHF 37 anteilige Substanz an GmbH und TCHF 37 bar von Ogi erhalten).

Ogis Vermögen bleibt bei TCHF 60 (TCHF 60 erhalten von GmbH, anteiliger Wert der GmbH TCHF 37 abz. an Müller bar bezahlt TCHF 37).

- e) Die Variante mit den Kaufverträgen verursacht wesentlich tiefere Kosten und ist von der Abwicklung her einfacher. Deshalb ist diese Variante zu empfehlen.

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.

Lösungsvorschlag

- a) Eingangsbilanz gemäss Lösungen III.2:
Eingebracht Werte den Positionen zuordnen.
Zusätzliche Einbringung von TCHF 14 als Flü Mi einsetzen (denkbar auch als Forderung).
Stammkapital ist um TCHF 20 zu erhöhen, damit beide Gesellschafter je 50 % Anteile haben.
Rest ist als Agio einzubringen und zwar als Kapitalreserve (steuerlich KER).
- b) Eingangsbilanz gemäss Lösungen III.2:
Am Kapital ändert sich nichts.
Kaufpreis über KK oder über KK und teilweise bar.

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.

Lösungsvorschlag

- a) GmbH:
 - Emissionsabgabe 1 %; Freigrenze CHF 1 Mio. auf gesamten Einlagen der Gesellschafter
 - Agio kann als KER eingesetzt werden. Bei späterer Rückzahlung ist darauf keine VST geschuldet.

Müller:
Keine Steuerfolgen

Ogi:
Steuerlich muss die Transaktion grundsätzlich zu Verkehrswerten vorgenommen werden, ansonsten sich in der Differenz steuerbares Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit (inkl. Sozialversicherungsabgabefolgen) ergibt.

Im Verkehrswert ist auch ein allfälliger Firmenwert entsprechend zu berücksichtigen, weshalb die Steuerfolgen erheblich ausfallen können.

- b) GmbH:
Keine Steuerfolgen.

Müller:
Verkauf der Anteile an der GmbH führt bei ihm zu einem steuerfreien Kapitalgewinn. Ansonsten keine Steuerfolgen (ausser leichter Anstieg der Vermögenssteuern).

Ogi:
Wenn der Verkauf der Vermögenswerte der Einzelfirma nicht zu Verkehrswerten stattfindet, ergeben sich für Ogi Steuerfolgen: Die Differenz zwischen den Buch- und Verkehrswerten (inkl. Berücksichtigung eines allfälligen Firmenwertes) wird als steuerbares Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit besteuert (inkl. Sozialversicherungsabgabefolgen). Dieser Gewinn ist zusammen mit dem übrigen Einkommen zu versteuern.

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.

Lösungsvorschlag

- a) Nach Art. 950 Abs. 1 OR kann unter Wahrung der allgemeinen Grundsätze der Firmenbildung die Firma frei gewählt werden. Einzig die Rechtsform muss im Firmennamen enthalten sein.
- b) Der Firmenname muss nicht geändert werden. Dies ergibt sich als Konsequenz aus der Beantwortung der Frage a. Der Name des Gesellschafters muss im Firmennamen nicht vorkommen, es gibt aber auch keine Norm, die verlangt, dass der Name eines ausgetretenen Gesellschafters nicht mehr verwendet werden dürfte.
- c) An einer GmbH kann gemäss Art. 772 Abs. 1 OR auch nur eine Person beteiligt sein.

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.

Lösungsvorschlag

Nach Art. 934 Abs. 1 OR ist zur Eintragung im HR verpflichtet, "wer ein Handels-, Fabrikations- oder ein anderes nach kaufmännischer Art geführtes Gewerbe betreibt".

Nähere Vorschriften dazu finden sich in der Handelsregisterverordnung.

Nach Art. 36 Abs. 1 HRegV besteht eine Eintragungspflicht für natürliche Personen, die ein nach kaufmännischer Art geführtes Gewerbe betreiben und einen Jahresumsatz von mindestens CHF 100 000 erzielen. Gehören einer Person mehrere EU, so ist deren Umsatz zusammenzurechnen.

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.

Lösungsvorschlag

Annahme: Nicolas Ogi gehört bis anhin keiner Pensionskasse an, d.h. er war nicht im Sinne von Art. 3 BVG resp. Art. 4 BVG obligatorisch oder freiwillig versichert.

Als Selbständigerwerbender, der keiner PK angehörte, konnte er in "die grosse Säule 3a" einzahlen, max. 20 % des AHV-pflichtigen Einkommens bzw. maximal CHF 34 128, und von den Steuern abziehen.

Flexible Lösung, da keine Verpflichtung zu einem fixen Betrag. Risiken Erwerbsausfall und Tod musste er jedoch separat absichern.

Mit GmbH wird Ogi Arbeitnehmer und als solcher wird er obligatorisch BVG-versichert, und zwar ab einem Mindesteinkommen von CHF 21 330. Dies dürfte Ogi auch mit einer vorerst 80 % Anstellung erreichen. Je nach Vorsorgeplan kann er maximal 25 % des AHV-pflichtigen Einkommens über die PK sparen. Zudem kann er weiterhin in die Säule 3a einzahlen, allerdings nur noch CHF 6 826.

Insgesamt kann er somit mit der GmbH eindeutig mehr für die Vorsorge einzahlen, wie als Selbständigerwerbender.

Bei zukünftigen Lohnerhöhungen ergibt sich Einkaufspotential, was bei der Säule 3a nicht möglich ist.

GmbH kann in guten Jahren AGBR bilden (gilt als steuerwirksamer Aufwand). Damit kann er für schwierigere Jahre vorsorgen.

Mit der PK-Lösung kann Ogi bei der Pensionierung zwischen Kapital und Rente resp. Mischformen wählen (je nach Vorsorgeplan); bei einer Säule 3a gibt es nur die Auszahlung in Kapitalform, wobei eine Etappierung möglich ist, wenn Ogi mehrere Konti besitzt.

Als Arbeitnehmer ist Ogi obligatorisch gegen Unfall und Arbeitslosigkeit versichert.

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

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

Lösungsvorschlag

- Das Gesamtvermögen ergibt sich aus dem obigen Vermögen sowie aus dem Vermögen aus der Einzelunternehmung von TCHF 60 (Verkehrswert des Vermögens gemäss Beilage III.A.. Gesamtvermögen somit TCHF 450.

Eigengut Nicolas Ogi = TCHF 100, Eigengut Nadine Ogi TCHF 60

Eherechtliche Auseinandersetzung:

Eigengut Nicolas Ogi	TCHF	100
50 % aus Errungenschaft	TCHF	145
Total Anspruch Nicolas Ogi	TCHF	245

Eigengut Nadine Ogi	TCHF	60
50 % aus Errungenschaft	TCHF	145
Total Anspruch Nadine Ogi	TCHF	205

Die Guthaben aus der Säule 3a werden eherechtlich geteilt.

Erbrechtliche Auseinandersetzung

Die Säule 3a Konten werden bei der Berechnung der Erbteile nicht berücksichtigt, da für Säule 3a Konten eine eigene Begünstigungsregelung gilt.

Nachlass Nicolas Ogi = TCHF 245, abzüglich beide Säule 3a Konten 170, davon hälftiger Anteil (85), = TCHF 160

Davon hat Nadine Ogi Anspruch auf $\frac{1}{2}$ = TCHF 80

Die beiden Kinder haben Anspruch auf je $\frac{1}{2}$ aus dem Anteil von $\frac{1}{2}$, somit je TCHF 40.

- b) Nicolas Ogi könnte seine beiden Kinder auf den Pflichtteil setzen. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass die Säule 3a-Konten in die Berechnung der Pflichtteile zur berücksichtigen sind. Somit kann es bei im Verhältnis zum übrigen Nachlassvermögen hohen Säule 3a Konten zu Pflichtteilsverletzungen führen.

Berechnung:

Bei der Berechnung der Pflichtteile sind die Säule 3a Konten einzubeziehen. Ausgangspunkt für die Pflichtteilsberechnung bildet damit der eherechtliche Anspruch von TCHF 245.

Pflichtteil der Kinder = $\frac{3}{4}$ von $\frac{1}{2}$, also insgesamt TCHF 92. Damit muss Nadine Ogi einen Ausgleich von 12 leisten (TCHF 92 – TCHF 80 gemäss Berechnung in a).

- c) Lebensversicherung
Schenkung
Anstellung in der GmbH

(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	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			
				13'959	11'614	11'594	11'340	5'870	200		

*) gemäss Verkehrswertgutachten vom 18.09.2019

11'394 11'279

115

Immobilien 31.12.2018	Ort	Bezeichnung	Anschaffungsjahr	Anschaffungswert	Restwert intern	Buchwert 31.12.18	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	
				12'958	11'030	10'966	5'720	200

64

a)

2'170
4'695
2'800
745
300
318
251

11'279

c)

2'620 2'620
5'100 5'050
2'800 2'800
820 750
300 310
318 318
251 251

12'209 12'099

BILANZ	Bilanz vor Verkauf TCHF	Hilfsspalte TCHF	Hilfsspalte TCHF	Bilanz nach Verkauf TCHF
Flüssige Mittel	120			120
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5			5
Übrige kurzfristige Forderungen	89	1'400		1'489
Aktive Rechnungsabgrenzungen	26			26
UMLAUFVERMÖGEN	240	1'400	0	1'640
Sachanlagen	100			100
Immobilien	11'594	-2'170		9'424
ANLAGEVERMÖGEN	11'694	-2'170		9'524
Total Aktiven	11'934	-770	0	11'164

BILANZ	Bilanz vor Verkauf TCHF	Hilfsspalte TCHF	Hilfsspalte TCHF	Bilanz nach Verkauf TCHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	200			200
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	5'058			5'058
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	85			85
Passive Rechnungsabgrenzungen	22	95	49	166
Fremdkapital kurzfristig	5'365	95	49	5'509
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	6'194	-1'400		4'794
Fremdkapital langfristig	6'194	-1'400	0	4'794
FREMDKAPITAL	11'559	-1'305	49	10'303
Aktienkapital	100			100
Gesetzliche Gewinnreserven	50			50
Gewinnvortrag	420			420
Jahresergebnis	-195	535	-49	291
EIGENKAPITAL	375	535	-49	861
Total Passiven	11'934	-770	0	11'164

0

ERFOLGSRECHNUNG	11.07.1905 TCHF	Hilfsspalte TCHF	Hilfsspalte TCHF	ER nach Verkauf TCHF
Diverse Erlöse	37			37
Mietzinseinnahmen	595			595
Erlösminderungen	-1			-1
Nettoerlös	631			631
Personalaufwand	-142			-142
Übriger betrieblicher Aufwand	-258			-258
EBITDA	231			231
Abschreibungen	-358			-358
EBIT	-127			-127
Finanzertrag	0			0
Finanzaufwand	-180			-180
ausserordentlicher Ertrag	111	535		646
Jahresergebnis vor Steuern	-196	535	0	339
Direkte Steuern	1		-49	-48
Jahresergebnis	-195	535	-49	291

Lösung Aufgabe III.2

Bilanz Sound & Light GmbH (nach Kapitalerhöhung)

BILANZ	31.12.2019 TCHF	Anpassungen	01.01.2020 TCHF
Flüssige Mittel	21		21
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18		18
Übrige kurzfristige Forderungen	8	14	22
Warenlager	25	25	50
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2		2
UMLAUFVERMÖGEN	74		113
Sachanlagen	36	35	71
ANLAGEVERMÖGEN	36		71
Total Aktiven	110		184
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22		22
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	16		16
Passive Rechnungsabgrenzungen	22		22
Fremdkapital kurzfristig	60		60
FREMDKAPITAL	60		60
Stammkapital	20	20	40
Gesetzliche Kapitalreserven		54	54
Gesetzliche Gewinnreserven	10		10
Freie Gewinnreserven	20		20
EIGENKAPITAL	50		124
Total Passiven	110		184

0

Bilanz Sound & Light GmbH (nach Abwicklung Kaufverträge)

BILANZ	31.12.2019 TCHF	Anpassungen	01.01.2020 TCHF
Flüssige Mittel	21		21
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18		18
Übrige kurzfristige Forderungen	8	0	8
Warenlager	25	25	50
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2		2
UMLAUFVERMÖGEN	74		99
Sachanlagen	36	35	71
ANLAGEVERMÖGEN	36		71
Total Aktiven	110		170
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22		22
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	16	60	76
Passive Rechnungsabgrenzungen	22		22
Fremdkapital kurzfristig	60		120
FREMDKAPITAL	60		120
Stammkapital	20	0	20
Gesetzliche Kapitalreserven		0	0
Gesetzliche Gewinnreserven	10		10
Freie Gewinnreserven	20		20
EIGENKAPITAL	50		50
Total Passiven	110		170