

sehen und zu planen. Die Urkundsperson, welche den Vermögensübertragungsvertrag beurkundet, ist auch zur Anmeldung an das Grundbuchamt berechtigt, nicht aber verpflichtet.

Übertragung von Rechtsverhältnissen

Auch bei der Eigentumsübertragung durch Vermögensübertragung gehen die Mietverhältnisse gemäss Art. 261 Abs. 2 OR an den übernehmenden Rechtsträger über. Analog gelten die Bestimmungen über den Übergang von Sachversicherungsverträgen sowie von weiteren Verträgen, die in einem Inventar aufgeführt werden und im Rahmen einer Vermögensübertragung übergehen. Beispiele könnten sein: Bewirtschaftungs-, Bewachungs- und Serviceverträge, aber auch Ansprüche aus Werkverträgen. Im Rahmen eines Vermögensübertragungsvertrages werden die zu übertragenden Rechtsbeziehungen sinnvollerweise festgehalten.

Transaktionskosten

Im Einzelfall muss geprüft werden, ob eine Vermögensübertragung kostengünstiger ist als der Abschluss von einzelnen Grundstück-

kaufverträgen. Da die einzelnen Notariatsgebührentarife sehr unterschiedlich sind, kann es sich bei der Übertragung eines Immobilienpaketes lohnen, diesbezügliche Optimierungen zu prüfen.

Weitere praktische Anwendungsvarianten des FusG im Überblick

Steuern

Das FusG sieht eine Reihe von steuerneutralen Transaktionen vor. Bei Transaktionen von Liegenschaftsgesellschaften wird teilweise versucht, über Tatbestände des FusG die steuerliche Qualifikation einer Betriebsgesellschaft zu erreichen, um von einer in einem solchen Fall wegfallenden Handänderungssteuer zu profitieren.

Umgang mit Minderheiten:

Das FusG sieht ebenfalls vor, dass z. B. im Mutter-/Tochterverhältnis Minderheitsaktionäre aus dem Aktionariat einer Aktiengesellschaft «gedrückt werden können», indem die Mutter- und Tochtergesellschaft fusionieren und die Aktionäre mit einer Abfindung abgegolten werden (der sogenannte squeeze-out-merger).

Auslegungsschwierigkeiten:

Da das Fusionsgesetz auf sämtlichen Gesellschaftsformen Anwendung findet, muss im Einzelfall rechtsformspezifisch überprüft werden, ob die Grundprinzipien der einzelnen Rechtsformen (z. B. der Aktiengesellschaft) gewahrt bleiben. Weiter lohnt es sich, bei kantonsübergreifenden Transaktionen die einzelnen kantonalen Bestimmungen aufeinander abzugleichen.

Zusammenfassende Schlussfolgerungen

Für den Praktiker ermöglichen sich bei der geschickten Anwendung des FusG zahlreiche Möglichkeiten von neuen Gestaltungsvarianten. Bei diesen Varianten können Transaktionskosten, Steuern und die administrative Abwicklung von Transaktionen vermindert werden. Es lohnt sich im praktischen Alltag, diese zusätzlichen Varianten zu analysieren.

¹ Vgl. Art. 8 Abs. 3 und Art. 24 Abs. 3 und 3 quarter des Steuerharmonisierungsgesetzes.

Das Jus-News-Team

Geschätzte immobilia-Leser, seit über einem Jahr dürfen wir in der immobilia monatlich über neue Rechtsentwicklungen und aktuelle Fälle mit Immobilienbezug berichten. Gerne nützen wir die Gelegenheit, Ihnen kurz das Jus-News-Team vorzustellen.



Die Rechtsanwälte Boris Grell (links im Bild) und Peter Burkhalter

Dr. Peter R. Burkhalter ist Rechtsanwalt und Partner bei Hodler & Emmenegger in Bern und Zürich. Er hat sich unter anderem auf gesellschaftsrechtliche sowie immobilien-

rechtliche Fragen spezialisiert und durfte bereits verschiedene grössere Transaktionen mit direktem oder indirektem Immobilienbezug rechtlich begleiten. Peter Burkhalter ist

zudem Geschäftsleitungs-Mitglied des SVIT Schweiz und für das Ressort Aus- und Weiterbildung zuständig.

Dr. Boris T. Grell ist Rechtsanwalt bei Hodler & Emmenegger in Zürich. Er hat sich unter anderem auf Rechtsfragen im Immobilienbereich sowie damit verbundene gesellschaftsrechtliche und vertragsrechtliche Fragen spezialisiert.

Es freut uns besonders, dass wir in den bisherigen Jus-News-Ausgaben bereits auf verschiedene Fragen oder Problemkreise Bezug nehmen konnten, auf die wir von interessierten immobilia-Lesern aufmerksam gemacht wurden. Um diese Praxisnähe der Jus-News-Beiträge zu etablieren, nehmen wir dankend auch weiterhin Ihre Anregungen und Vorschläge für zukünftige Jus-News-Beiträge entgegen.

Die Jus-News-Autoren können Sie unter folgenden Email-Adressen kontaktieren: boris.grell@hodler.ch und peter.burkhalter@hodler.ch