

# Vorstadtgespräch Immobilien 2021

---



Basel/Pratteln,  
22. September 2021

# Agenda

---

1. Begrüssung
2. Dr. Fabian Waltert, Immobilienökonom, Credit Suisse AG
3. Referenten L+P  
Dr. Beatrice Van der Haegen  
Daniel Dillier  
Karolina Dobry Oesch
4. Steh-Lunch



# Referat Dr. Fabian Waltert

---



# Neuigkeiten Gesetze und Verordnungen seit 2020

---

## Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

- Keine Ausländer gemäss Lex Koller sind u.a. EU-/EFTA-Staatsangehörige mit rechtlichem und tatsächlichem Wohnsitz in der Schweiz
- UK ist am 31. Januar 2020 aus der EU ausgetreten (Brexit)
- Infolge Brexit Anpassung Lex Koller per 1. März 2021 wie folgt:
  - UK-Bürger bereits vor dem 1. Januar 2021 in der Schweiz rechtlicher und tatsächlicher Wohnsitz → er behält seinen bisherigen Status und kann Wohnimmobilien kaufen
  - UK-Bürger ist seit dem 1. Januar 2021 in die Schweiz zugezogen → er kann Wohnimmobilien frei nur mit der Niederlassungsbewilligung C erwerben oder bei einer Hauptwohnung mit Aufenthaltsbewilligung B

# Neuigkeiten Gesetze und Verordnungen seit 2020

---

## Liegenschaftskostenverordnung

- Totalrevision der Liegenschaftskostenverordnung (1. Januar 2020)
- Neu auch **Rückbaukosten** im Hinblick auf einen **Ersatzneubau** abzugsfähig
- Aufwendungen für energetische Investitionskosten, einschliesslich Rückbaukosten, können auf die zwei nachfolgenden Steuerperioden übertragen werden, soweit sie im Jahr in dem sie angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können

# Neuigkeiten

## Was ist in der Pipeline ?

---

### Abschaffung Eigenmietwert

- Neues «Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung»
- Frühestens ab 1. Januar 2023
- Abschaffung des Eigenmietwertes auf Bundes- und Kantonebene für selbstbewohntes Wohneigentum
- Abschaffung Unterhaltskostenabzüge
- Abschaffung/Modifikation Schuldzinsenabzug
- Details noch nicht abschliessend



# Neuigkeiten Was ist in der Pipeline ?

---

## Revision Bauvertragsrecht

- **Mangelrüge** heute sofort zu erheben; Vorschlag neu innert einer Frist von 60 Tagen
- Neu zwingendes **Nachbesserungsrecht** innert eines Jahres bei Wohneigentum und somit Einschränkung bei der Haftungsfreizeichnung und der Abtretung von Gewährleistungsansprüchen
- Bei einer Ersatzsicherheit für ein **Bauhandwerkerpfandrecht** durch eine Realsicherheit oder Bankgarantie neu Verzugszinsen einzuberechnen nur noch für 10 Jahre, heute noch auf unbeschränkte Zeit



# Praxisfall

## Wirtschaftlicher Neubau

---

### Ausgangslage

- Grössere / Umfassende Sanierung einer Liegenschaft

### Steuerliche Risiken

- Unterhaltskosten werden in Anlagekosten umqualifiziert → kein Abzug
- Kein Abzug für energiesparende Massnahmen

### Konsequenz

- Vorausschauende Planung nötig





# Praxisfall

## Spaltung Immobiliengesellschaft (1)

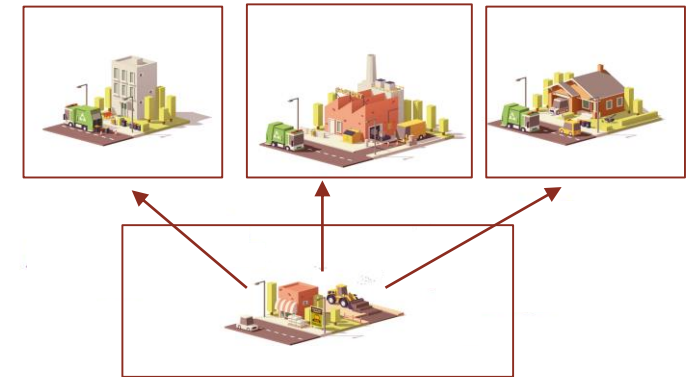
---

### Spaltung einer Immobiliengesellschaft – Voraussetzungen?

#### Fokus steuerfreie Umstrukturierung

(KS 5 ESTV vom 1. Juni 2004 – z.Zt. in Revision)

- Fortbestehen der Steuerpflicht in der Schweiz
- Fortführung der bisherigen Buchwerte
- Übertragung eines oder mehrerer (Teil-)Betriebe



#### Fokus Betriebserfordernis

- Marktauftritt oder Vermietung von Betriebsliegenschaften an Konzerngesellschaften
- Beschäftigung oder Beauftragung von mindestens einer Person für die Verwaltung
- Mieterträge mind. 20-fache des marktüblichen Personalaufwands

# Praxisfall

## Spaltung Immobiliengesellschaft (2)

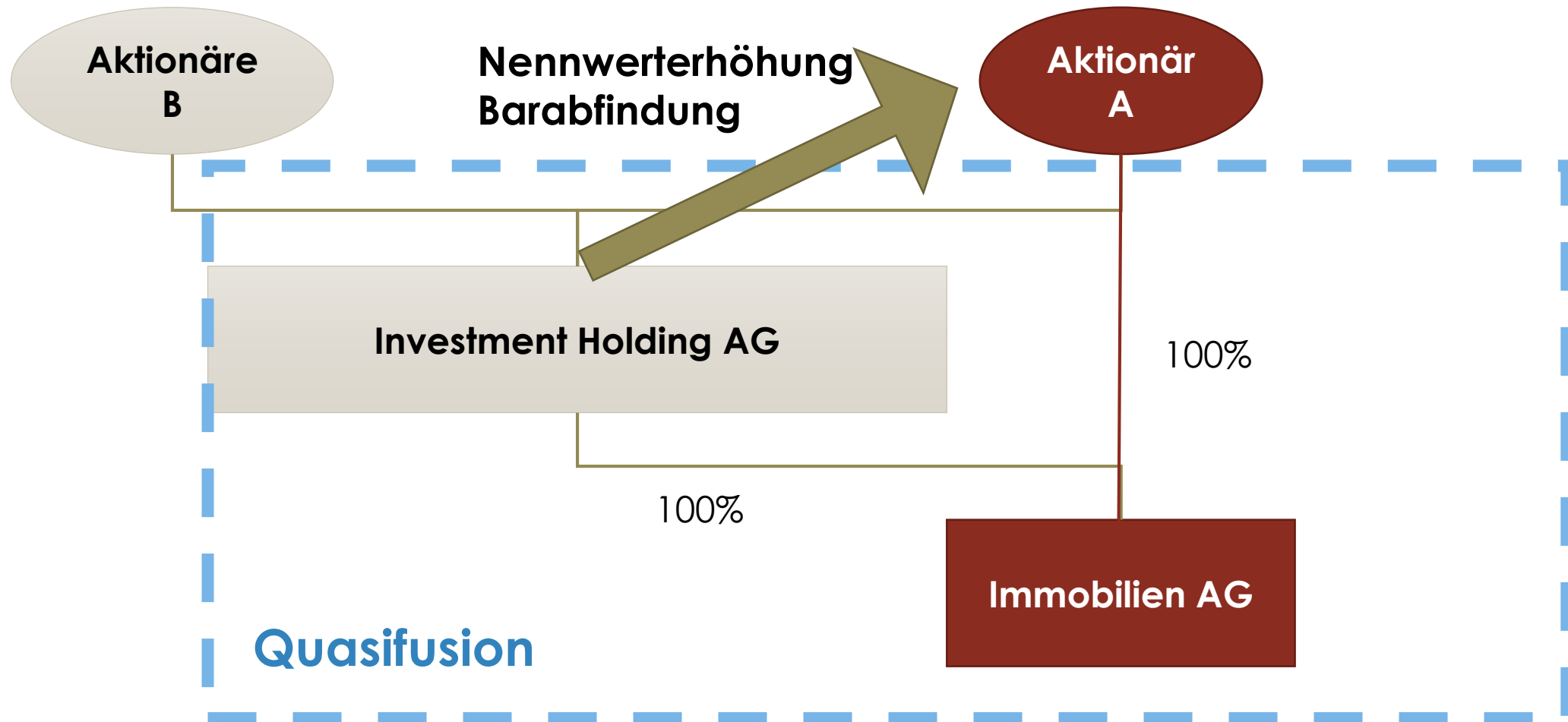
---

### Fokus marktüblicher Personalaufwand

- Bisher
  - Jahreslohn von CHF 100'000 ist marktüblich
  - Somit Mieterträge von rund CHF 2'000'000 notwendig für Betrieb
- Neu (Entscheid VD.2017.92 des Verwaltungsgerichts BS vom 28. April 2020)
  - Lohn von CHF 6'000 im Monat / CHF 72'000 im Jahr ist mehr als marktüblich
  - Lohn von CHF 4'000 im Monat / CHF 48'000 im Jahr kann Erfordernis erfüllen
  - Somit Mietertrag zwischen CHF 960'000 – CHF 1'440'000 ausreichend

# Praxisfall

## Quasifusion Immobiliengesellschaft – Neue Berner Praxis



# Praxisfall

## Keine Zustimmung Erbe Käufer bei Handänderung

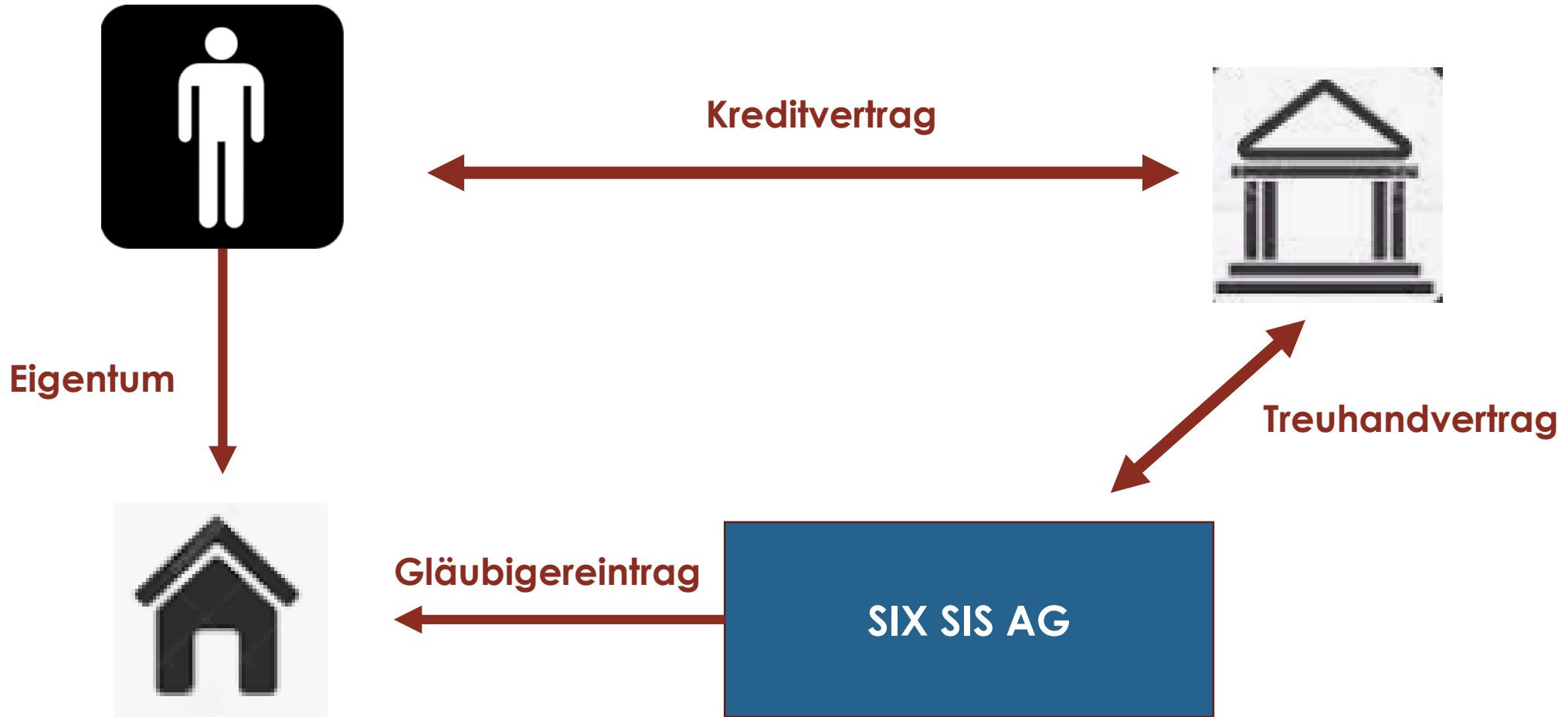
---

### Sachverhalt

Frau Meier verkauft ihr Haus an Herrn Peter. Für die Kaufpreiszahlung liegt ein Unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Bank vor. Herr Peter stirbt vier Tage nach der Kaufvertragsunterzeichnung. Herr Peter hinterlässt als einzigen Erben seinen Sohn Max. Der Kaufpreis wird am vereinbarten Termin bezahlt; die Handänderung geht zur Eintragung an das Grundbuchamt. Das Grundbuchamt verlangt für die Eintragung der Handänderung die Zustimmung des Erben Max. Max weigert sich die Zustimmung zu erteilen.

- ZGB 963 Abs. 1 ZGB: Eintragungen erfolgen auf Grund einer schriftlichen Erklärung des Eigentümers des Grundstückes
- Grundbuchanmeldung einseitiges Verfügungsgeschäft/Willenserklärung des Eigentümers
- Der Erwerber oder dessen Erben kann eine Eintragung nicht verweigern resp. hat dieser nicht zuzustimmen

# Praxisfall Nominee-Gläubigereintrag bei Schuldbriefen



# Fragen an unsere Referenten

---



**Ludwig + Partner AG**  
St. Alban-Vorstadt 110  
Postfach 419  
4010 Basel

[www.ludwigpartner.ch](http://www.ludwigpartner.ch)

# Steh-Lunch En Guete

---



**Ludwig + Partner AG**  
St. Alban-Vorstadt 110  
Postfach 419  
4010 Basel

[www.ludwigpartner.ch](http://www.ludwigpartner.ch)