

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

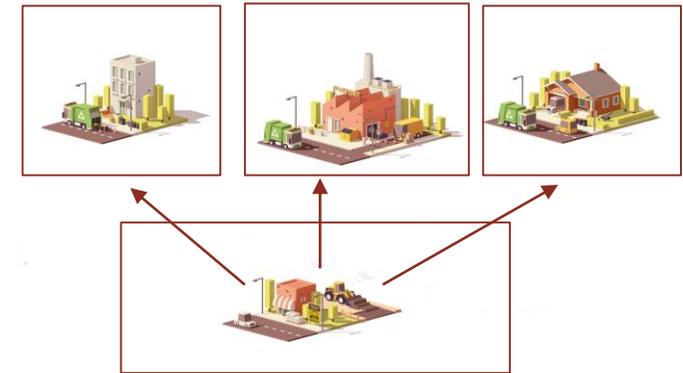
Spaltung Immobiliengesellschaft (1)

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

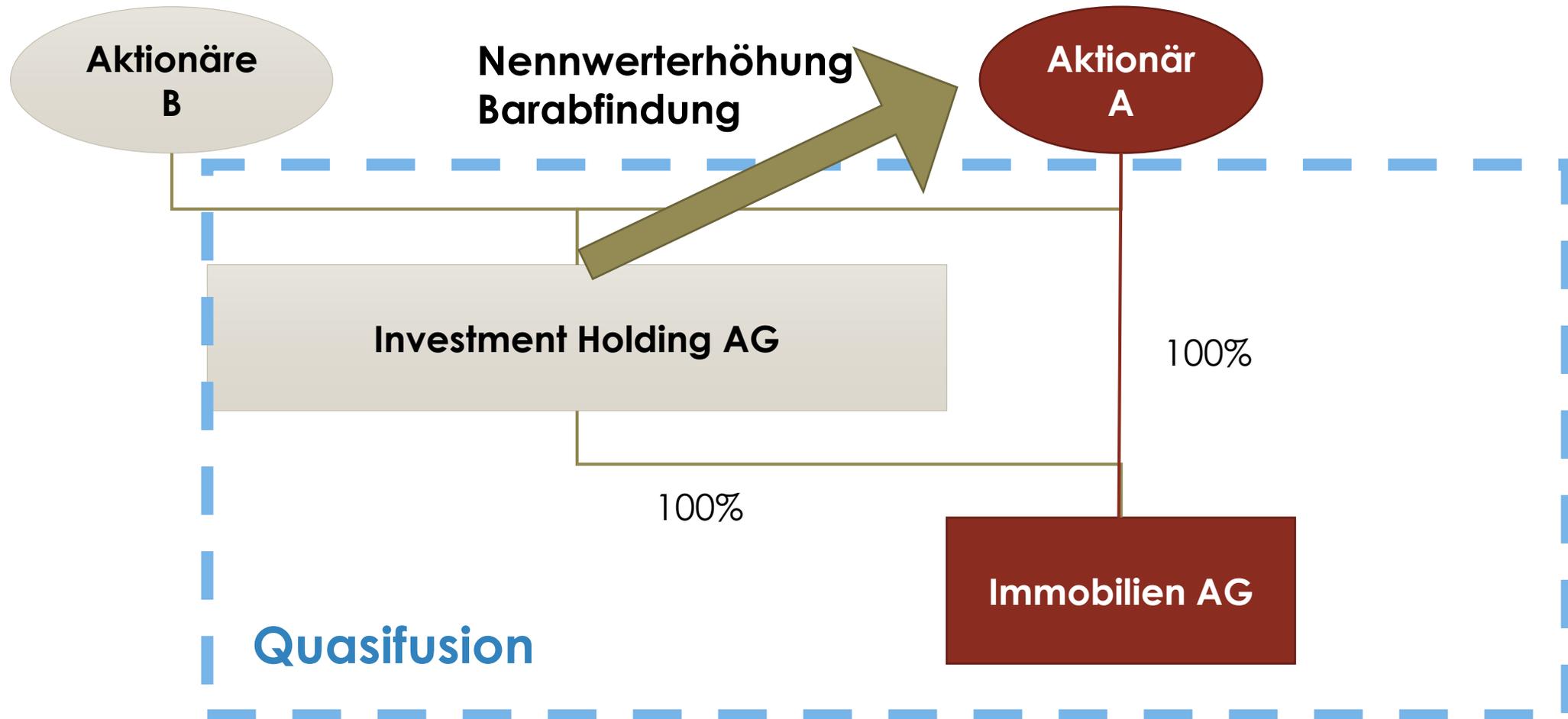
Spaltung Immobiliengesellschaft (2)

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

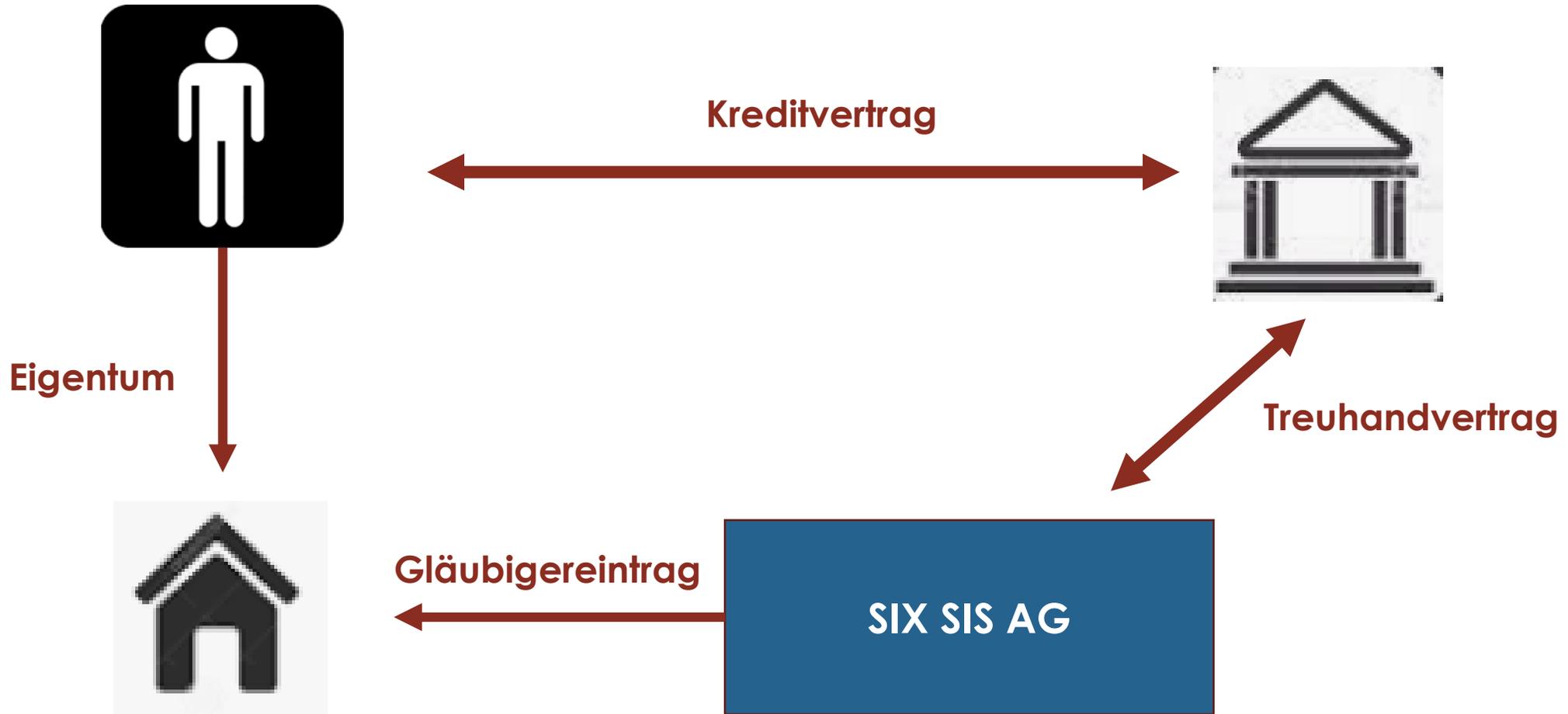
Keine Zustimmung Erbe Käufer bei Handänderung

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

Steh-Lunch En Guete



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

www.ludwigpartner.ch