

Schweizerische Maklerkammer SMK

Immobilienaktiengesellschaften und Liegenschaften aus Konkurs

Heiner Plüer, Vorstandsmitglied SMK

Die SMK organisierte für ihre Mitglieder am 8. November 2007 einen Herbstanlass zum Thema «Verkauf von Immobilienaktiengesellschaften» und «Verkauf von Liegenschaften aus der Konkursmasse.» Rund 60 Teilnehmerinnen und Teilnehmer folgten der Einladung. Die beiden Referenten Dr. Philipp Funk, Voser Rechtsanwälte und Marcel Meier, Vorsteher Konkursamt Dienststelle Bern, erläuterten beide in einfacher und logischer Weise, worauf beim Verkauf von Immobilienaktiengesellschaften respektive beim Kauf von Liegenschaften aus einer Konkursmasse zu achten ist. Der Anlass wurde von der Mobimo gesponsert.



Dr. Philip Funk während seines Referates über den Verkauf einer Immobiliengesellschaft

Dr. Philip Funk, Rechtsanwalt, Notar und eidg. dipl. Steuerexperte erläuterte in seinem Referat anhand von Fallbeispielen den Verkauf einer Immobiliengesellschaft. Danach gilt es, mögliche Steuerfolgen – aufgrund von Vermögensertrag, Grundstücksgewinnsteuer oder selbstständiger Erwerbstätigkeit – so in Betracht zu ziehen,

dass als Ganzes ein steuerfreier Kapitalgewinn resultiert. Speziell wurde der Unterschied der zivilrechtlichen derjenigen der wirtschaftlichen Handänderung gegenübergestellt und der Vorteil der Immobiliengesellschaft mit operativer Tätigkeit, welche alsdann von einem gewaltigen Steuervorteil profitieren kann, beleuchtet. Anhand

des Beispiels «Verkauf des vollen Portemonnaies» wurde sinnbildlich und verständlich das Wesen der indirekten Teilliquidation erläutert. Dieser Systemwechsel ist allerdings nur möglich, wenn Käufer und Verkäufer entsprechend zusammenwirken. Was grundsätzlich beim Zustandekommen eines Vertrages vorausgesetzt werden sollte. Ebenfalls wurde beim gewerbemässigen Liegenschaftshandel auf die Unterschiede, mögliche Folgen und Auswirkungen der Grundstück- als auch der Einkommenssteuer hingewiesen. Die Vertragsgestaltung und die Pflichten des Verkäufers rundeten das hervorragend präsentierte Referat – über ein nicht ganz unkomplexes Thema – ab.

Nach einer kurzen Pause stimmte Paul Schnetzer, CEO der Mobimo Gruppe, die Teilnehmerinnen und Teilnehmer mit der fulminanten Erfolgsgeschichte seiner Unternehmung und spannenden Projektreferenzen zum zweiten Referat ein.

Von Beginn weg fesselte Marcel Meier, Vorsteher des Konkursamtes der Dienststelle Bern, die Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Zunächst stellte er sich selbst und seine Tätigkeit vor. Der Konkursrichter befasst sich zwar weder mit Aquisition, noch betreibt er reges Networking. Aber auch er kann sich nicht über mangelnde Aktivitäten und Aufgaben beklagen. Sympathisch und lebhaft gab er den Zuhörerinnen und Zuhörer wertvolle Tipps. Insbesondere wies er auf den Gewinn einer aktiven Zusammenarbeit mit dem Konkursverantwortlichen hin, welcher wohl in jedem Fall am besten informiert ist. Marcel Meier hob hervor, dass sich gerade Makler für eine Versteigerung gut vorbereiten sollten. Am besten werden eine Lagebeurteilung und allfällige Entscheidungsschritte im Voraus mit dem Klienten besprochen.

Die Referate zeigten, dass mit einer intelligenten Vorgehensweise Steuerersparnisse geschaffen werden können und sich ein gezielter Immobilienerwerb aus einer Konkursmasse als freudvoller Gewinn erweisen kann.