

vision

August 1996

Die Themen:

- **Geschäftsmässig (steuerlich) begründete Höhe des Aktionär- bzw. Gesellschaftergehalts**
- **Immobilienfinanzierung**
- **Einige Gedanken zur Vinkulierung nicht börsenkotierter Namenaktien**

Die Unternehmen der ITERA Holding AG:

ITERA Treuhand- & Revisionsgesellschaft AG, Mitglied der Treuhand-Kammer

ITERA Immobilien AG, Mitglied SVIT, Schweizerischer Verband der Immobilientreuhänder

ITERA Controlling GmbH



Sehr geehrte Kunden,
sehr geehrte Leser

In der ersten Ausgabe unserer «Vision» vom April 1996 haben wir uns und unsere Dienstleistungen vorgestellt.

Fortan werden wir in der «Vision» Fachbeiträge zu aktuellen Themen veröffentlichen. Mit den einzelnen Artikeln richten wir uns dabei ganz konkret an Sie und geben Ihnen aus der Sicht der Treuhand wichtige Informationen und Hinweise zu Ihrem Vorteil.

Als diversifizierte und breit abgestützte Treuhandgruppe arbeiten wir mit Spezialisten aus angrenzenden Gebieten eng zusammen. Damit Sie vom gebündelten Wissen unserer Fachkollegen profitieren können, laden wir diese regelmässig ein, Neues aus ihren Bereichen für Sie zu erörtern. Wir freuen uns, als erste Gastreferentin Frau Maya R. Pfrunder-Schiess, Dr. iur. und selbständige Rechtsanwältin in Aarau, mit ihrem topaktuellen Thema zur Vinkulierung nicht börsenkotierter Aktien, gewonnen zu haben.

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre.

■ Geschäftsmässig (steuerlich) begründete Höhe des Aktionär- bzw. Gesellschaftergehalts

Giorgio Mazzucato
dipl. Steuerexperte
dipl. Treuhandexperte

Seite 3

■ Immobilienfinanzierung

Martin Häggi
dipl. Immobilienreuhänder
dipl. Wirtschaftsinformatiker

Seite 7

■ Einige Gedanken zur Vinkulierung nicht börsenkotierter Namenaktien

Maya R. Pfrunder-Schiess
Dr. iur. Rechtsanwältin

Seite 10

Herausgeber:
ITERA Gruppe, 5000 Aarau und 5400 Baden

Layout/Satz:
LOGO-SYS AG, 5405 Baden-Dättwil

Druck:
Pluto Druck AG, 5033 Buchs AG

Geschäftsmässig (steuerlich) begründete Höhe des Aktionär- bzw. Gesellschaftergehalts

Wirtschaftliche (steuerliche) Doppelbelastung bei Klein- und Mittelunternehmen (KMU) in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft (AG und GmbH) und deren Gesellschaftern. Daraus resultierende Frage der geschäftsmässig begründeten Höhe des Aktionär- bzw. Gesellschaftergehalts.

Die folgenden Ausführungen gelten gleichermassen für die GmbH und deren Gesellschafter wie für die AG und deren Aktionäre. Der Einfachheit halber wird hingegen darauf verzichtet immer beide Formen anzuführen. Stellvertretend für die GmbH und Gesellschafter werden die AG und Aktionäre gesetzt.

1. Legislaturfinanzplan 1997–1999: Schlankes Steuerprogramm als Teil des Gesamtkonzeptes für die Sanierung der Bundesfinanzen

Der vom Bundesrat verabschiedete Legislaturfinanzplan stellt u.a. fest, dass sich die Schweiz im internationalen Vergleich durch ein relativ günstiges Steuerklima auszeichnet. Dieser Standortvorteil soll bewahrt werden. Deshalb will der Bundesrat – ausser zur Finanzierung des öffentlichen Verkehrs und des Bereichs AHV/IV – auf zusätzliche Einnahmen verzichten. Andererseits soll dafür die **Unternehmensbesteuerung erfolgsneutral modernisiert** werden. **M.a.W. ist kein Spielraum für Steuererleichterungen** und Umverteilungen von Steuerlasten **gegeben**. Dieses schlanke Steuerprogramm ist daher mit Vorsicht zu beurteilen.

Zwar will der Bundesrat die **Gründung und Expansion der KMU erleichtern**, indem er insbesondere **den von der Höhe des Gewinnes unabhängigen proportionalen Gewinnsteuersatz** – notabene aber auf der Höhe des bisherigen Maximalsatzes von 9.8% (!) – **einführen** will. Jedoch soll gerade diese Neuerung einen Beitrag an die Steuerausfälle leisten, die mit der

Reform im Bereich der Holdinggesellschaften verbunden sind. Es stellt sich damit die begründete Frage, worin hier die Förderung der KMU erblickt werden soll.

Zudem ist im Rahmen des schlanken Steuerprogrammes eine **grundsätzliche Elimination der wirtschaftlichen Doppelbelastung nicht vorgesehen**.

Gerade **dieses sog. klassische Besteuerungssystem** stellt aber **bei AG mit mitarbeitenden Hauptaktionären** eines der **steuerlichen Hauptprobleme** dar und stösst bei diesen Gruppen auf grosses Unverständnis.

2. System der wirtschaftlichen Doppelbelastung

Das schweizerische Steuerrecht zeichnet sich u.a. wesentlich dadurch aus, dass Gewinn und Kapital einer AG einerseits auf der Stufe der juristischen Person besteuert werden (Gewinn- und Kapitalsteuer) und andererseits die Ausschüttung desselben Gewinnes (i.d.R. als Dividende) sowie die Aktien beim Aktionär der Einkommens- und Vermögenssteuer unterliegen.

Diese sogenannte wirtschaftliche Doppelbelastung ist bei den KMU dann besonders stossend, wenn der Hauptaktionär zugleich im Unternehmen mitarbeitet. Wirtschaftlich betrachtet stellen in diesem Fall die AG und ihr Aktionär eine Einheit dar; dasselbe darin erwirtschaftete Substrat – nämlich der Gewinn und die Dividende sowie das Kapital und Vermögen – wird steuerlich doppelt erfasst.

Erörtern wir das System der wirtschaftlichen Doppelbelastung an nachstehendem Beispiel (Abbildung 1):

- Aktionär C ist voll mitarbeitender Hauptaktionär der AB AG.
- Im Jahr 1995 erwirtschaftet die AB AG einen Gewinn von Fr. 30 000.–. Dieser Gewinn unterliegt der Gewinnsteuer.

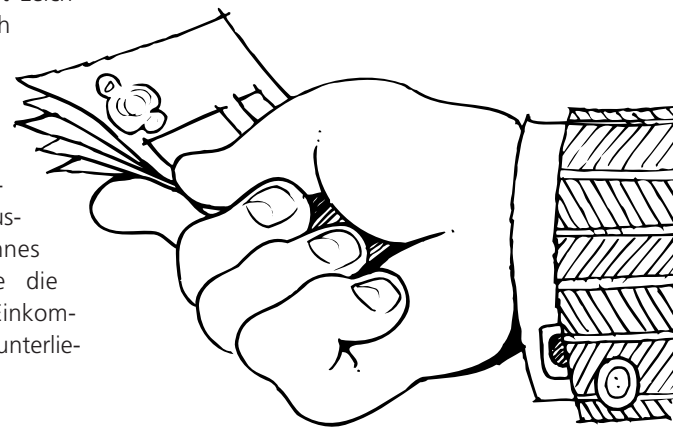
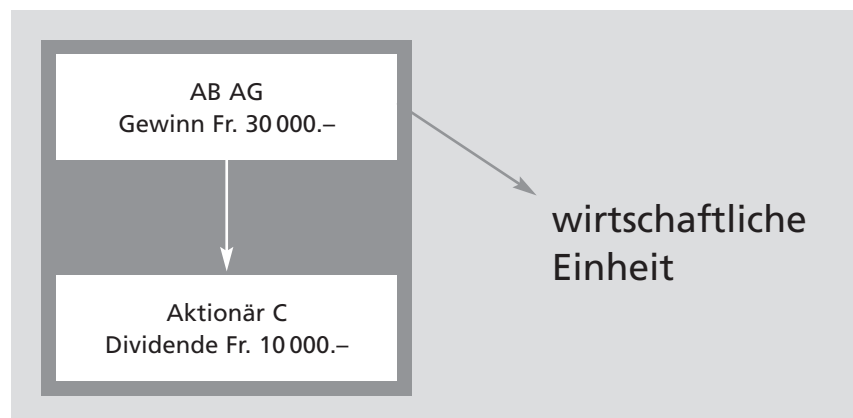


Abbildung 1: System der wirtschaftlichen Doppelbelastung



1 Bundesrat Kaspar Villiger, Der Schweizer Treuhänder 5/96, S. 331 f.

2 Blumenstein/Locher, System des Steuerrechts, 4. Auflage 1992, S. 156 f.

- Im Rahmen der Unternehmensstrategie entschliesst sich Aktionär C im Jahr 1996 Fr. 20 000.– im Unternehmen zur Selbstfinanzierung zu belassen und die übrigen Fr. 10 000.– als Dividende zu beziehen. Die Dividendenausschüttung ist bei Aktionär C einkommenssteuerpflichtig.

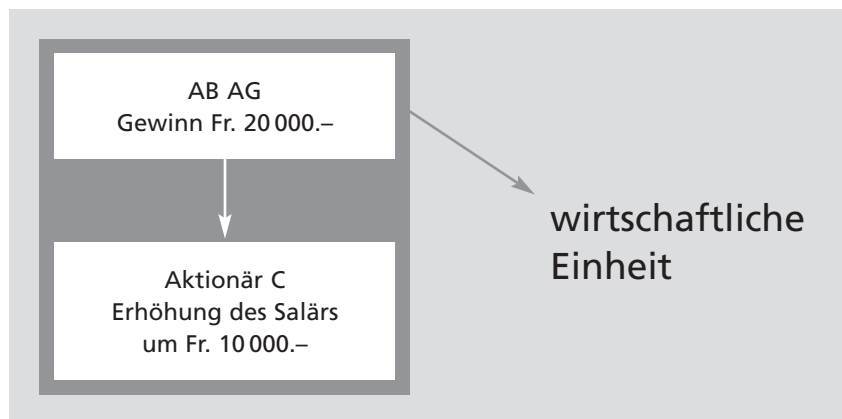


Abbildung 2: Gewinnbezugsstrategie mittels Gehaltsnachtrag

Resultat der wirtschaftlichen Doppelbelastung im Fall der AB AG und des Aktionärs C:

Obwohl die **Dividende 1996 von Fr. 10 000.– Bestandteil des Gewinnes 1995 von Fr. 30 000.–** ist, werden **gesamthaft Fr. 40 000.– gewinn- bzw. einkommensbesteuert.**

3. Reaktion des Aktionärs auf die wirtschaftliche Doppelbelastung

Es gibt zwei Möglichkeiten auf die wirtschaftliche Doppelbelastung zu reagieren.

3.1. Die erarbeiteten Gewinne werden nicht ausgeschüttet, sondern thesauriert

Aktionär C belässt den gesamten Gewinn 1995 von Fr. 30 000.– in der AB AG.

- Die AB AG versteuert damit einen Gewinn von Fr. 30 000.–. Auf der Stufe AG haben wir die gleiche Situation wie bei der wirtschaftlichen Doppelbelastung.
- **Die Gewinnthesaurierung zeigt ihren steuerlichen Vorteil beim Aktionär C.** Da keine Leistung an ihn erfolgt, ergeben sich bei ihm auch keine Steuerfolgen.

- **Nachteilig** wirkt sich die Gewinnthesaurierung dann aus, wenn die einbehaltenen Gewinne im Laufe der Zeit zu einer Überfinanzierung im Bereich des Eigenkapitals führen, m.a.W. das Unternehmen weniger schnell expandiert als selbstfinanziert wird. Es werden nichtbetriebsnotwendige Mittel gebildet und gehortet, welche i.d.R. weniger gut rentieren als betrieblich notwendige. Das Resultat sind schwere Aktien, welche spätestens im Zeitpunkt der Nachfolgeregelung Probleme aufwerfen. Ausserdem bauen sich sukzessive latente Einkommenssteuern auf, welche im Zeitpunkt der Veräusserung der Aktien dem Aktionär C zu mindest teilweise angelastet werden.

3.2. Die Gewinne werden aus der AG bezogen durch Erhöhung des Aktionärsgehalts

Aktionär C ist sich der Gewinnthesaurierungsproblematik bewusst. Er sucht nach einer anderen Lösung und findet diese auch. Anstatt die Fr. 10 000.– mittels Dividende zu beziehen, erhöht er sein Gehalt um Fr. 10 000.– (Abbildung 2).

Hat nun Aktionär C die Steuerfolgen durch Anwendung dieser Gewinnbezugsstrategie optimiert?

- Die Erhöhung des Gehalts um Fr. 10 000.– zeigt steuerlich keinen Unterschied zur Dividende. Auch das Salär ist einkommenssteuerpflichtig.

- **Nachteilig** wirkt sich hingegen die Gehaltserhöhung bei den Sozialversicherungsbeiträgen, insbesondere bei der AHV und ALV aus. Der Salärnachtrag von Fr. 10 000.– ist AHV- und evtl. ALV-pflichtig.

- Ein klarer **Steuervorteil** ergibt sich **bei der AB AG.** Ihr steuerpflichtiger Gewinn ist nur noch Fr. 20 000.–.

Resultat der Gewinnbezugsstrategie mittels Gehaltserhöhung im Fall der AB AG und des Aktionärs C:

Die Ebene des Aktionärs C bleibt im wesentlichen unbeeinflusst. Ob Dividende oder Gehalt, beide sind einkommenssteuerpflichtig.

Bei der AB AG zeigen sich hingegen zwei **gegenläufige Folgen:** Einerseits wird der **steuerbare Reingewinn um die Gehaltserhöhung reduziert**, andererseits ist die **Gehaltserhöhung sozialversicherungsspflichtig.**

Wesentliche Tendenz: Obwohl bei dieser Vorgehensweise zusätzlich Sozialversicherungsbeiträge anfallen, werden diese i.d.R. um ein Mehrfaches durch die Steuerersparnis kompensiert.

Per Saldo resultiert **eine Nettoeinsparung der Abgaben** Steuern und Sozialversicherungsbeiträge.

4. Reaktion der Steuerbehörden auf die Gewinnbezugsstrategie mittels Gehaltserhöhung

Wird seitens der Steuerbehörden festgestellt, dass die Gehaltsbezüge des Aktionärs C offensichtlich überhöht sind und einem sog. Drittvergleich nicht standhalten, taxiert sie diese nicht mehr als geschäftsmässig begründete Kosten der AB AG, sondern als geldwerte Leistung bzw. verdeckte Gewinnausschüttung der AB AG an ihren Aktionär C.

Offensichtlich überhöhte Gehälter von Hauptaktionären werden steuerlich als nicht mehr geschäftsmässig begründet beurteilt.

Konkrete Folgen einer solchen Einschätzung des Aktionärgehalts seitens der Steuerbehörden sind:

- Aufrechnung des Teils des Aktionärgehalts zum Gewinn der AB AG, welcher als nicht mehr geschäftsmässig begründet beurteilt wird.
- Verrechnungssteuerpflicht der AB AG auf dem überhöhten Teil des Aktionärgehalts. Hier ist i.d.R. das Meldeverfahren möglich.
- Bei krasser und vorsätzlicher Überschreitung des Ermessensspielraums bei der Festsetzung der Höhe des Aktionärgehalts kann eine Ahndung wegen Steuerhinterziehung, evtl. Steuerbetrug nicht ausgeschlossen werden.

Gehaltsbestimmende Komponenten

Faktoren beim unbeteiligten Dritten

- fixes Salär
- variables Salär

Zusätzliche Faktoren beim mitarbeitenden Hauptaktionär

- Risiko-/Renditekonstellation
- grössere Identifikation mit der Unternehmung und deren Umwelt
- grössere Ausprägung des Verantwortungsbewusstseins

Abbildung 3: Gehaltsbestimmende Komponenten

5. Lösungsansatz bei der Bestimmung der «richtigen» Höhe des Aktionärgehalts

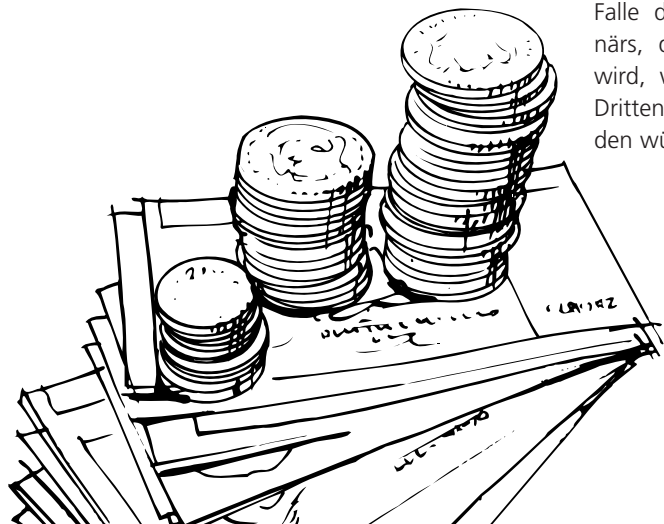
Viel zitierter Massstab bei der Bestimmung der «richtigen» Höhe des Aktionärgehalts ist der sog. **Drittvergleich**.

Der Drittvergleich ist jene Fiktion, wo unter sonst gleichen Umständen wie im Falle des mitarbeitenden Hauptaktionärs, die Höhe des Gehalts gesucht wird, welche einem nicht beteiligten Dritten für dieselbe Funktion zugestanden würde.

5.1. Ergänzende Faktoren zum Drittvergleich

Es ist offensichtlich, dass dieser Drittvergleich, weil er nicht konkret gegeben, sondern nur erdacht ist, nicht ohne weiteres hergestellt werden kann. Die mögliche Höhe des Gehalts für den nicht beteiligten Dritten bewegt sich daher innerhalb einer bestimmten Bandbreite.

Zudem sind beim mitarbeitenden Hauptaktionär im Vergleich zum nicht beteiligten Direktor m.E. für die Bestimmung der Höhe des Gehalts weitere Faktoren zu berücksichtigen (Abbildung 3).



Fromer-Formel

Erste Stufe

1. Reingewinn vor Salär
2. Angemessenes Arbeitsentgelt ohne Erfolgskomponente
3. Grunddividende

Reingewinn nach Salär und Grunddividende

	Fr.
+	
-	
-	
=	

Zweite Stufe mit finanzpolitischen Aspekten

4. a) Reservenzuweisung
- b) Erfolgsanteil mitarbeitender Aktionär
- c) Superdividende

Total wie oben

	z.B. $\frac{1}{3}$
	z.B. $\frac{1}{3}$
	z.B. $\frac{1}{3}$
=	

Abbildung 4: Elemente der Fromer-Formel

5.2. Anwendung der Fromer-Formel

Aufgrund der Ausführungen in den Jahresberichten 1978 und 1981 der Schutzorganisation der privaten Aktiengesellschaften, XIII. und X. Saläre mitarbeitender Aktionäre, haben einige kantonale Steuerverwaltungen die nach dem gleichnamigen Autor benannte «Fromer-Formel» entwickelt (Abbildung 4).

Gemäss der **Fromer-Formel** kann nun, um bei unserem Beispiel zu bleiben, der mitarbeitende **Hauptaktionär C** die **Summe der Positionen 2.** Angemessenes Arbeitsentgelt ohne Erfolgskomponente **und 4. b)** Erfolgsanteil mitarbeitender Aktionär **als Gehalt von der AB AG beziehen.**

6. Fazit

Bei Weiterbestehen des klassischen Besteuerungssystems mit wirtschaftlicher Doppelbelastung werden AG mit mitarbeitenden Hauptaktionären nach wie vor versuchen die Aktionärgehälter unter Berücksichtigung ihrer Expansionsstrategie zu maximieren.

Die drei vorerwähnten Instrumente Drittvergleich, weitere gehaltsbestimmende Komponenten und Fromer-Formel sind bei der Bestimmung der Höhe des Aktionärgehalts sinnvolle Hilfsgrössen, ermöglichen aber für sich noch kein abgeschlossenes Vorgehen.

Wertvoll und informativ sind ausserdem Gehaltsumfragen, wie z.B. die Gehälter Schweizer Kader- und Fachspezialisten. Aufgerufen sind auch die Steuerbehörden, welche mit Sicherheit Statistiken zu diesem Kapitel führen. Eine Offenlegung ihrer Erfahrungen würde unter Wahrung des Steuergeheimnisses zu mehr Gleichbehandlung und Rechtssicherheit führen.

Letztlich bleiben die konkreten Verhältnisse im Einzelfall massgeblich, insbesondere aber die Leistungsfähigkeit der Unternehmung und der persönliche Einsatz des mitarbeitenden Hauptaktionärs.

Giorgio Mazzucato
dipl. Treuhandexperte
dipl. Steuerexperte



Immobilienfinanzierung – Finanzierung von Wohneigentum

Eine wesentliche Dienstleistung der ITERA Immobilien AG ist die **professionelle Vermittlung von Immobilien**. **Verschiedene Faktoren sind entscheidend, ob eine Vermittlung zustande kommt. Einen zentralen Punkt stellt die Finanzierung dar.**

1. Tragbarkeit

Bei der Finanzierung von Wohneigentum stellt sich immer die Frage nach der Tragbarkeit. Die **Beurteilung der Tragbarkeit**, in der Regel durch die um Finanzierung angefragte Bank, entscheidet mit letzter Konsequenz, ob ein Kauf möglich ist. Die wichtigsten Fragen in diesem Zusammenhang sind: Wieviel **Eigenkapital** ist vorhanden? Wie hoch ist das regelmässige **Einkommen**? Wie hoch fällt die monatliche **Belastung** mit Hypothekenzinsen aus? Wie wirkt sich ein Kauf auf die **Steuern** aus? In wiefern betrifft der Kauf die Altersvorsorge?

2. Grundsätze der Immobilienfinanzierung

Bei der Finanzierung von Immobilien gelten zwei Grundsätze:

1. Die **Höhe der Belehnung muss vernünftig sein**. Das Augenmerk ist jedoch nicht alleine auf die monatliche Belastung mit Zinsen, Nebenkosten und Amortisation zu richten. Auch das Thema der Steueroptimierung muss aufgegriffen werden.
2. Zins, Amortisation und Nebenkosten sollen einen **Drittel des Bruttoeinkommens nicht übersteigen**.

In der Regel setzen die Banken ein Eigenkapital von 20% oder mehr des Kaufpreises voraus. Die Höhe des regelmässigen Einkommens bestimmt die Grössenordnung einer vernünftigen Belastung (nicht mehr als ein Drittel für das Wohnen).

3. Kreditwürdigkeit/-Fähigkeit

Nebst der Bonität des Kunden (Eigenkapital/Einkommen) wird auch die Kreditwürdigkeit geprüft. Kreditwürdig ist, wer aufgrund seiner persönlichen, charakterlichen und beruflichen Voraussetzung das **Vertrauen des Kreditgebers** verdient. Der Kreditnehmer soll gewillt sein, seinen Verpflichtungen gegenüber dem Geldgeber ordnungsgemäss nachzukommen.

In einer zweiten Phase wird zudem das Risiko des Objekts beurteilt. Dabei stellt sich insbesondere die Frage nach der Werthaltigkeit des Objektes (Ertragswert, Bau- und Landwert, Markt, Entwicklung, etc.).

Ein weiterer Aspekt ist die Kreditfähigkeit: Kreditfähig sind handlungsfähige Privatpersonen und Unternehmen, deren **Einkommensverhältnisse/Gewinne** und deren **Vermögen/Eigenkapital** in einem vernünftigen **Verhältnis** zu den künftig zu leistenden **Zinsen und Amortisationen** stehen, d.h. der Kreditnehmer soll fähig sein, den Kredit zu verzinsen und zurückzahlen.



4. Wie werden Immobilien finanziert?

Bis vor rund 20 Jahren wurden Hypotheken ausschliesslich mit variablen Zinssätzen angeboten. Mit der zunehmenden Veränderung der Refinanzierungssituation bei den Banken und den in kürzeren Abständen folgenden und zudem verstärkten Änderungen des Zinsniveaus wurden vermehrt neue Modelle am Markt präsentiert. Die Finanzierungsmöglichkeiten:

4.1 Variable Hypothek:

Die variable Hypothek stellt auch heute noch die häufigste Form der Finanzierung dar. **Bei Veränderungen des Zinsniveaus wird der Zinssatz von der Bank angepasst.** Unterschieden wird in eine Hypothek im ersten Rang (ca. $\frac{2}{3}$ des Kaufpreises), einer Hypothek im zweiten Rang und allenfalls weiteren, nachgehenden Hypotheken. Die maximale Belehnung beträgt in der Regel 80% des Kaufpreises (vorausgesetzt, beim Kaufpreis handelt es sich um einen realistischen Wert: Verkehrs- oder Schätzwert, welcher allenfalls durch die Bank eruiert wird). Die zweite (dritte und allenfalls weitere) Hypotheken sind innerhalb von längstens 20 Jahren zurückzuzahlen. Mit zusätzlichen Sicherheiten wie z.B. der Verpfändung der 2.-Säule-Gelder kann eine höhere Belehnung oder ein tieferer Zinssatz erzielt werden. Dies ist auch mittels einer Bürgschaft erreichbar (Bürgschaftsgenossenschaften helfen weiter). Amortisationen können als direkte Rückzahlungen erfolgen, oder indirekt, via Einzahlung auf ein Säule 3a Konto.

4.2 Festzinshypothek:

Aufgrund der negativen Erfahrungen mit variablen Zinssätzen haben sich wieder vermehrt Hypothekarschuldner dazu entschlossen, Festzinshypotheken abzuschliessen. Für diese Form kommen nur erstrangige Hypotheken in Frage. Das Prinzip ist einfach:

Für eine im voraus bestimmte Laufzeit wird ein fester Zinssatz vereinbart. Zwei bis acht Jahre sind übliche Laufzeiten. Nachher erfolgt die Erneuerung zu den aktuellen Marktsätzen, was Chancen und Risiken (z.B. Einstufung als hochverzinsliche «Neuhypothek») in sich birgt.

4.2.1 Forward-Festzinshypothek:

Im Unterschied zur vorgängig beschriebenen Festzinshypothek erfolgt bei der Forward-Festzinshypothek die Satzfestlegung sofort, die Hypothek wird jedoch erst später ausbezahlt (in drei bis zwölf Monaten).

4.2.2 Zinsstufen-Hypothek:

Das Modell zielt darauf ab, die Eigentümerlasten in den Anfangsjahren zu reduzieren. Auf der Basis der Festzinshypothek wird dem Schuldner in der Anfangsphase (in der Regel fünf Jahre), eine Zinsvergünstigung auf dem Basissatz gewährt. Entweder wird diese Reduktion auf die Kapitalschuld umgelagert oder durch einen nach Ablauf der Zinsverbilligungsphase leicht höheren Zinssatz kompensiert.

4.3 Schlüssel-Hypothek:

Eine Grossbank bietet unter dieser Bezeichnung eine Hypothek an, bei welcher **nur jeweils die halbe Zinssatzveränderung weitergegeben** wird (normale, variable Hypotheken).

4.4 Dynamische oder indexierte Hypothek:

Ziel dieser Finanzierungsart ist, dass die gesamte Hypothekarschuld in 30 bis 50 Jahren getilgt ist. Im Gegensatz zur klassischen Annuität wird der Zinssatz zweigeteilt in einen Realzins- und einen Inflationsteil. **Der Inflationsteil wird kapitalisiert. Dazu kommt eine fixe Amortisationsquote.** Die Anfangsbelastung wird somit erheblich reduziert. Das Modell geht jedoch davon aus, dass die Liegenschaft mindestens im Ausmass der Teuerung an Wert zunimmt. Die Befürchtung, dass dem nicht so ist, hält die Banken von solchen Modellen weitgehend ab.

4.5 Disagio-Hypothek:

Bei dieser Hypothek wird **nicht das ganze Kapital ausbezahlt**. Ein Teil wird zurückbehalten, um die Zinskosten während einer vereinbarten Zeitdauer zu reduzieren. Faktisch kapitalisiert dadurch der Schuldner einen Teil seiner Zinsen.

4.6 Split-Hypothek:

Die Hypothek wird in Tranchen aufgeteilt: **Ein Teil besteht aus einer Summe, welche als Festhypothek** mit fixer Laufzeit geführt wird (evtl. sogar in mehreren Tranchen mit unterschiedlicher Laufzeit), der **Rest wird über eine normale, variable Hypothek finanziert**.

Die Split-Hypothek vermindert das Zinsänderungs-Risiko. Eine weitere Variante ist die sogenannte Kombi-Hypothek: 50% der Hypothek unterliegen einem variablen und die restlichen 50% unterliegen einem festen Zinssatz.

4.7 Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge

2. Säule (BVG):

Zweite-Säule-Gelder können seit dem 1. Januar 1995 zum Erwerb von selbstbewohntem **Wohneigentum vorbezogen oder verpfändet** werden. Der Vorbezug erhöht die Eigenmittel, die Verpfändung (Sicherheit für die Bank) trägt zu tieferen Zinssätzen bei. Der Vorbezug löst Steuern aus.



3. Säule a (gebundene Vorsorge):

Der Vorsorgenehmer kann sich seine gesamte Altersleistung vorzeitig auszahlen lassen (nur zwecks Erwerb von Wohneigentum oder Amortisation von Hypotheken). Wie bei der 2. Säule ist auch die Verpfändung möglich.

4.8 WEG – Wohnbau- und Eigentumsförderung:

Via dem Bund erfolgt die aktive Unterstützung der Wohneigentumsbildung. Die Wohnungen müssen **WEG-konform** sein und die Schuldner gewisse Kriterien erfüllen. Mittels einer **Grundverbilligung** wird die Anfangslast reduziert. Diese Vergünstigungen müssen in späteren Jahren zurückbezahlt werden. Unter gewissen Voraussetzungen gewährt der Bund auch Zusatzverbilligungen (nicht rückzahlbar).

5. Beratung

Nebst der eigentlichen Finanzierungsart spielen auch die Rahmenbedingungen eine Rolle. Durch eine **geschickte Planung** lassen sich auch **Steuern einsparen**.

Die **individuelle, sorgfältige Prüfung** der Situation empfiehlt sich **als Standortbestimmung**. Sie dient insbesondere der seriösen Vorbereitung des Finanzierungsgesprächs bei der Bank und erhöht die **Chancen auf eine Finanzierungszusage**.

Mit dem Kauf einer Immobilie verändert sich die Basis für die Steuerberechnung. Einerseits wird der Eigenmietwert (hypothetischer Mietertrag) dem Einkommen zugerechnet. Auf der anderen Seite gibt es zwei Abzugsmöglichkeiten, um das steuerbare Einkommen wieder zu senken: Die Unterhaltskosten und die Schuldzinsen. Amortisieren heisst nichts anderes, als Hypotheken abzuzahlen (und wieder Vermögen zu bilden). Die richtige Form der Amortisation birgt ein grosses steuerliches Sparpotential.

Diese Finanzierungsberatung ist situativ auf den Schuldner, sein Umfeld und das Objekt abzustimmen. **Das Potential ist vielfältig und die Chancen einer gesamtheitlichen Betrachtung zum Nutzen des Interessierten sind gross.**

Martin Häggi
dipl. Immobilienreuhänder
dipl. Wirtschaftsinformatiker ■■■

Einige Gedanken zur Vinkulierung nicht börsenkotierter Namenaktien

Das neue Aktienrecht ist am 1. Juli 1992 in Kraft getreten und hat in seinen Schlussbestimmungen eine Übergangsfrist von fünf Jahren zur Anpassung der Gesellschaftsstatuten festgelegt. Diese Frist wird am 30. Juni 1997 ablaufen, und alle Gesellschaften, welche im Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Rechts im Handelsregister eingetragen waren, müssen bis dann ihre Anpassungen an das neue Recht vorgenommen haben. Auch die Vinkulierungsbestimmungen können Gegenstand einer solchen Anpassung sein, denn das neue Recht hat die Vinkulierungsmöglichkeiten stark eingeschränkt.

1. Was bedeutet Vinkulierung?

Der Begriff Vinkulierung kommt vom lateinischen Wort «vinculum» = die Fessel und bedeutet tatsächlich auch Fesselung, Bindung, nämlich Bindung der Aktien infolge statutarischer Vorgaben im Zusammenhang mit der Übertragung auf einen nachfolgenden Aktionär. Gebunden sind also die betreffenden Aktien an einen bestimmten Aktionär, indem es diesem verwehrt ist, seine Aktien nach eigenem Gutdünken weiterzugeben, in der Regel zu verkaufen oder auch zu verschenken, zu tauschen etc., sondern hierfür die Zustimmung der Gesellschaft braucht.

2. Warum werden Aktien vinkuliert?

Aus dem Blickwinkel der Gesellschaft sind vinkulierte Aktien eine attraktive Möglichkeit der Eigenkapitalbeschaffung; sie beinhalten ein gewisses System zur Auswahl ihrer Aktionäre und ermöglichen in diesem Umfang die Steuerung der Einflussnahme und Einsichtnahme durch die Aktionäre in gesellschaftsbezogene Daten und Informationen – soweit Aktionäre ohne Sperrminoritäten überhaupt auf die Geschicke einer Gesellschaft einzuwirken vermögen. Auch für den einzelnen Aktionär gelten diese Überlegungen analog mit Bezug auf seine Mitaktionäre. Diese Vorteile verkehren sich aber für den einzelnen Aktionär in ihr Gegenteil, wenn er seine Aktien veräussern will. Dann kann die Vinkulierung eine schnelle, unkomplizierte evtl. auch preislich interessante Abwicklung verhindern oder behindern.

3. Die Vinkulierungsbestimmungen des neuen Rechts

3.1 Allgemeines

Nach OR 685a kann die Gesellschaft mit nicht börsenkotierten Aktien in ihren Statuten bestimmen, dass nur mit ihrer Zustimmung Namenaktien übertragen und Nutznießungen begründet werden dürfen. Die Ablehnung eines Erwerbers kann aus wichtigen Gründen erfolgen, die in den Statuten bezeichnet sein müssen. Bei einer statutarischen Vinkulierung fallen sodann zwei gesetzliche Ablehnungsgründe in Betracht: nämlich die Ablehnung eines Übernehmers ohne Grundangabe, unter Übernahme der Aktien zu deren wirklichem Wert und die Möglichkeit, einen Erwerber abzulehnen, der nicht bereit ist, zu erklären, dass er die Aktien in eigenem Namen und auf eigene Rechnung erworben hat. Im Bereich des Übergangs infolge Erbgang, Erbteilung, ehelichem Güterrecht

und Zwangsvollstreckung sind keine wesentlichen Änderungen zum alten Recht zu verzeichnen.

3.2 Wichtiger Grund

Gemäss OR 685b darf die Gesellschaft die Zustimmung zur Übertragung verweigern, wenn sie sich auf einen wichtigen, in den Statuten festgesetzten Grund berufen kann. Einen solchen wichtigen Grund anerkennt das Gesetz nur, soweit er die Zusammensetzung des Aktionärskreises mit Bezug auf den Gesellschaftszweck oder mit Bezug auf die wirtschaftliche Selbständigkeit der Gesellschaft betrifft. Die wichtigen Gründe müssen daher in den Statuten einzeln deutlich gemacht werden, und eine massgeschneiderte Abfassung dieser wichtigen Gründe, allenfalls unter Miteinbeziehung einer Anpassung des Gesellschaftszwecks, ist von zentraler Bedeutung. Man kann sagen, dass die Durchsetzung der Vinkulierungsordnung mit der statutarischen Regelungspräzision steht und fällt.

Nach altem Recht konnten Aktien-erwerber ohne Angabe eines Grundes abgelehnt werden. Nach dem neuen Recht muss ein wichtiger Grund vorliegen, der sich auf die Statuten stützt.

3.3 Escape-Clause

Fehlt es an einem wichtigen Grund, besteht gleichwohl ein Ausweg für die Gesellschaft, einen unerwünschten Neuaktionär fernzuhalten, indem sie sich auf die Escape-Clause berufen kann und dem Veräusserer der Aktien anbietet, seine Aktien «für eigene Rechnung, für Rechnung anderer Aktionäre oder für Rechnung Dritter» (OR 685b I) zu übernehmen. Damit ist zu Gunsten des Aktionärs gewährleistet, dass dieser nicht bis zum St. Nimmerleinstag an die Gesellschaft gefesselt wird. Eine weitere Frage ist allerdings dann die, ob auch in angemessener Zeit eine Einigung im Preis

zwischen dem Veräusserer und der Gesellschaft, die anstelle des vorgeschlagenen Erwerbers die Aktien kauft, gefunden wird. Beim Erwerb der Aktien auf eigene Rechnung hat sich die Gesellschaft sodann an die Restriktionen von OR 659 zu halten, wonach in der Höhe der benötigten Mittel genügend verwendbares Eigenkapital vorhanden sein muss und die Höchstgrenze der übernommenen Aktien gemessen am Aktienkapital bei 20% des Nennwerts liegt (OR 659 II).

Aufgrund der Escape-Clause kann die AG einen Neuerwerber ablehnen, obwohl kein wichtiger Grund vorliegt; sie kauft anstelle des unerwünschten Erwerbers die Aktien.

3.4 Fiduziarischer Erwerb

Ein weiterer Ablehnungsgrund besteht nach OR 685b III darin, dass die Gesellschaft einem Erwerber die Anerkennung als Aktionär verweigern kann, wenn er nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien nicht nur treuhänderisch erworben hat. Dieser Ablehnungsgrund gilt gleichermassen für börsenkotierte vinkulierte Aktien.

3.5 Preis

Kommt die Escape-Clause zur Anwendung und übernimmt die Gesellschaft anstelle des abgelehnten Erwerbers die Aktien, so nennt das Gesetz in OR 685b I als Preis den wirklichen Wert zum Zeitpunkt, in welchem der Veräusserer das Übertragungsgesuch stellt und gewährt ihm – allerdings in diesem Zusammenhang fälschlicherweise unter der Bezeichnung als «Erwerber» – das Recht, nötigenfalls denselben auf Kosten der Gesellschaft durch den Richter am Sitz der Gesellschaft bestimmen zu lassen. Die Preisbestimmungsmodalitäten sind sehr wichtig, und es empfiehlt sich, bei Aufnahme dieser Bestimmung in die Statuten nicht einfach den Wortlaut des Gesetzes abzu-

schreiben, sondern die sinnfällige Korrektur vorzunehmen und zur Vermeidung von unnötigen Streitereien und zur Förderung der Transparenz der Aktionärsrechte statutarisch ausdrücklich den «Veräusserer» als die berechnigte Person zu erklären, welche die Bewertung verlangen kann.

Übernimmt die Gesellschaft die Aktien, weil sie den vorgeschlagenen Erwerber ablehnt, soll bei Uneinigkeit über den Preis der wirkliche Wert vom Richter am Sitz der Gesellschaft auf Kosten der Gesellschaft festgestellt werden, und zwar auf Antrag des Veräusserers. Dieser Passus ist in die Statuten aufzunehmen.

4. Schlussbemerkung

Die Vinkulierungsklauseln nach altem Recht, insbesondere die Ablehnung eines neuen Aktionärs ohne Grundangabe, haben noch bis zum 30. Juni 1997 Bestand. Sind die Vinkulierungsvorschriften am 1. Juli 1997 nicht dem neuen Recht angepasst, fallen sie ersatzlos dahin und die einst vinkulierten Namenaktien werden zu gewöhnlichen, frei übertragbaren Namenaktien. Wohl können auch nach dem 1. Juli 1997 Vinkulierungen nach Massgabe des neuen Rechts eingeführt werden, allerdings dann zum Preis eines zwingenden qualifizierten Mehrs gemäss OR 704 I Ziff. 3, währenddem innerhalb der Uebergangsfrist dispositiv das allgemeine Quorum von OR 703 gilt.

Dr. Maya R. Pfrunder-Schiess
selbständige Rechtsanwältin
in Aarau ■■■



ITERA Treuhand- & Revisionsgesellschaft AG

- Gründung, Umstrukturierung, Nachfolge, Sanierung, Liquidation
- Expertisen und Gutachten
- Steuern und Sozialversicherungen
- Revisionen und Prüfungen
- Liquidität, Finanzierung, Investition, Rentabilität
- Treuhand

ITERA Immobilien AG

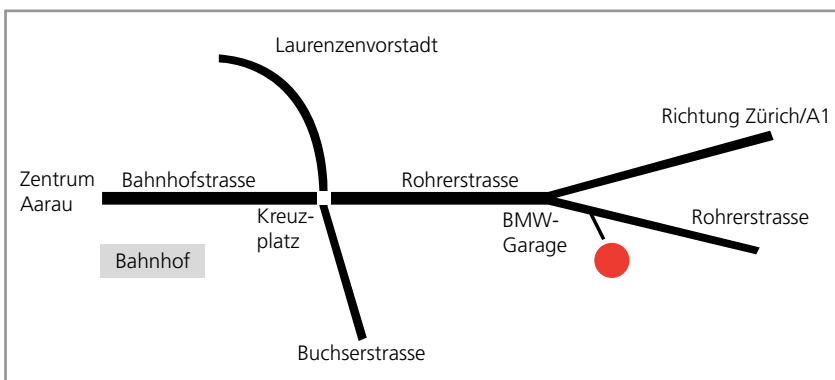
- Verkauf, Vermittlung
- Erst- und Wiedervermietung
- Schätzungen, Expertisen
- Immobilienmarketing
- Beratung
- Liegenschaftenverwaltung, Bauherrentreuhand, Rechtsberatung

ITERA Controlling GmbH

- Externe Buchhalter/Controller
- Controllingorganisation
- Planungs- und Budgetrechnungen
- Kalkulations- sowie Kosten- und Leistungsrechnungssysteme
- Informatik
- Buchführung

Wir freuen uns auf Ihren Besuch

In Aarau:



ITERA Aarau (Cargo Service Center)

Rohrerstrasse 102
5001 Aarau
Telefon 062/836 20 00
Telefax 062/836 20 01

In Baden:

ITERA Baden (Zentrum Husmatt)

Husmatt 2
5405 Baden-Dättwil
Telefon 056/484 80 10
Telefax 056/484 80 11

