



Immo-Update 2019



4 Themen in 40 Minuten

27. / 29. August 2019



Begrüßung und Einleitung

Dr. Roland M. Müller

Leiter Arbeitsgruppe Immobilien

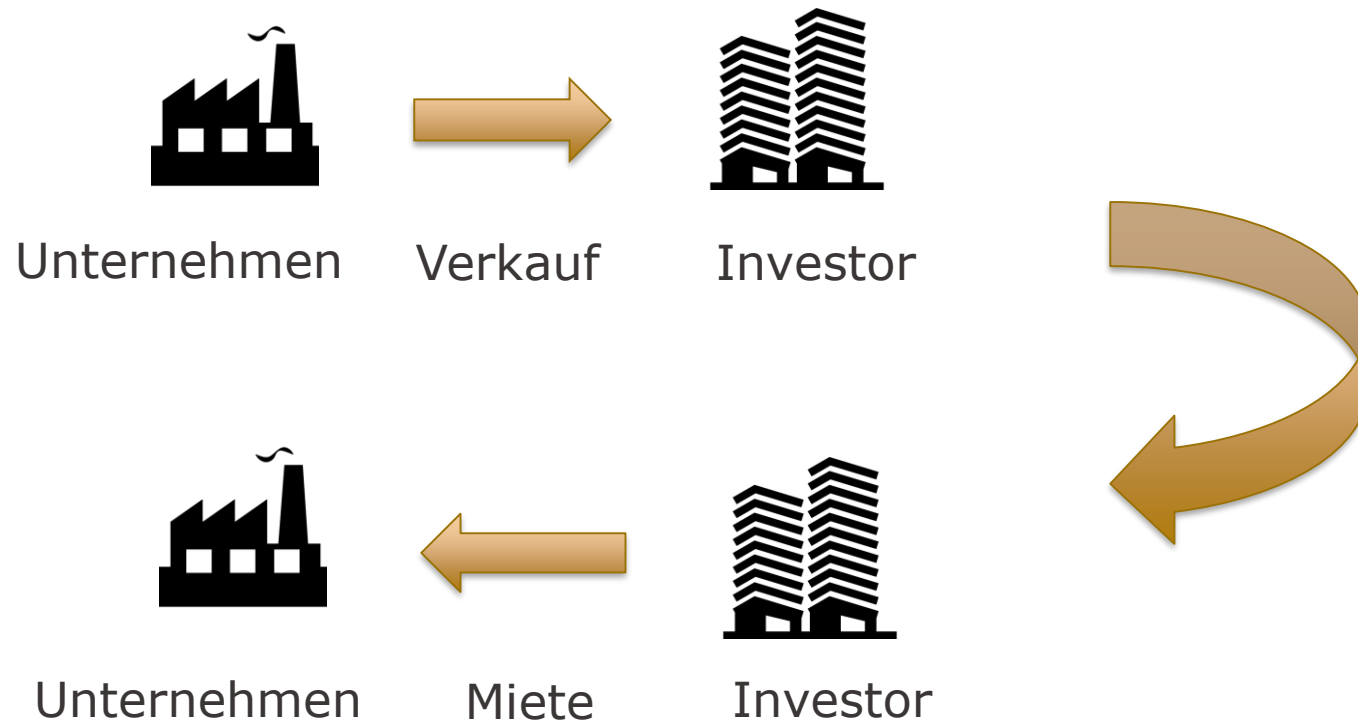
- # Sale and Lease Back in der Schweiz – eine Wegleitung

Roland M. Müller / Moritz Jäggy



Was ist Sale and Lease Back?

Verkauf und Rückvermietung einer Immobilie



● Gründe für ein Sale and Lease Back

- Finanzielle Gründe
 - Bilanzverkürzung
 - Aktivierung von stillen Reserven
 - Beschaffung von liquiden Mitteln
- Umzug in ein neues Gebäude
- Verlagerung des Standortes

Besonderheiten beim Kaufvertrag (1/2)

- Öffentlich beurkundeter Kaufvertrag
 - Lokale Besonderheiten
- Bestandteile (Art. 642 ZGB)
 - Definition: *„Bestandteil einer Sache ist alles, was nach der am Orte üblichen Auffassung zu ihrem Bestande gehört und ohne ihre Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung nicht abgetrennt werden kann.“*
 - Bestandteile gehören zwingend zum Gebäude und werden mitverkauft
 - Problem bei fest installierten Produktionsanlagen
- Zugehör (Art. 644 ZGB)
 - Definition: *„Zugehör sind die beweglichen Sachen, die nach der am Orte üblichen Auffassung oder nach dem klaren Willen des Eigentümers der Hauptsache dauernd für deren Bewirtschaftung, Benutzung oder Verwahrung bestimmt und durch Verbindung, Anpassung oder auf andere Weise in die Beziehung zur Hauptsache gebracht sind, in der sie ihr zu dienen haben.“*
 - Zugehör kann vertraglich vom Verkauf ausgenommen werden / GB-Anmerkung vermeiden

Besonderheiten beim Kaufvertrag (2/2)

- Sicherungsmassnahmen für die Produktionsanlagen
 - Vertragliche Vereinbarungen betr. Eigentum an Produktionsanlage
 - Ausschluss von Bestandteilen und Zugehör von der Versicherungsdeckung beim Eigentümer
 - Ausschluss von Bestandteilen und Zugehör von der Verpfändung im Rahmen der Hypothek des Eigentümers
 - Vormerkung des Mietvertrages im Grundbuch
 - Rückkaufsrechte / Vorkaufsrechte
 - Keine Anmerkung von Zugehör im Grundbuch
- Altlasten
 - Öffentlich-rechtliche Haftung nach USG auch nach dem Verkauf
 - Vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten
 - Haftungsfreizeichnung

● Besonderheiten beim Mietvertrag (1/2)

Triple-Net Mietvertrag

- Mieter trägt alle
 - Objektbezogenen Steuern und Abgaben;
 - Versicherungskosten; und
 - Betriebskosten, Nebenkosten und Instandhaltungs- Instandsetzungskosten.
- Zulässigkeit vom BGer noch nicht geklärt
- Zulässigkeit wird in der Praxis bejaht, wenn
 - dem Mieter keine Nachteile entstehen;
 - die Unterhaltungspflicht des Mieters durch einen angemessenen Mietzins und eine lange Vertragsdauer berücksichtigt wird; und
 - die Präambel ausdrücklich auf die Besonderheiten des Vertrages hinweist.

● Besonderheiten beim Mietvertrag (2/2)

Die vier wichtigsten Bestimmungen im Mietvertrag

- Schnittstelle Grundausbau / Mieterausbau
- Rückbauverpflichtung
- Bauliche Veränderungen am Mietobjekt
- Vormerkung im Grundbuch



Haftungsfragen im Baurecht – Neues aus dem Bundesgericht

Raphael Butz / Tina Jäger

● Übersicht

- Fall 1:** Mängel "sofort" rügen: Neue Flexibilität des Bundesgerichts
- Fall 2:** Einer für Alle: Ende der Quotenbeschränkung bei Nachbesserung im Stockwerkeigentum
- Fall 3:** "Unfallhaus" und verschwindender Schaden: Merkantiler Minderwert bei Immobilien

● Mängel "sofort" rügen: Die neue Flexibilität des Bundesgerichts

(BGE 4A_399/2018)





11 Tage können "sofort" sein

(BGE 4A_399/2018)

"[...] **siebentägige** Rügefrist grundsätzlich [...] angemessen"

"Vorliegend kann berücksichtigt werden, dass [...] nur sechs **Arbeitstage** (bzw. acht, falls man den ersten und den letzten Tag mitzählt) zur Verfügung standen. [...] **Vor allem aber spricht die Interessenlage vorliegend gegen eine allzu grosse Streng.** [Es] kann berücksichtigt werden, dass der Mangel nicht entstand, weil die Renovation der Leitungen schlecht ausgeführt wurde, sondern **weil die Beschwerdegegnerin eine im Kaufvertrag klar zugesicherte Verpflichtung schlicht ignorierte.**"



Einer für Alle: Das Ende der Quotenbeschränkung bei der Nachbesserung im Stockwerkeigentum

(BGer 4A_71/2018 vom 18.09.2018, BGE 145 III 8 (publiziert))



● **Einer für Alle – Praxisänderung!**

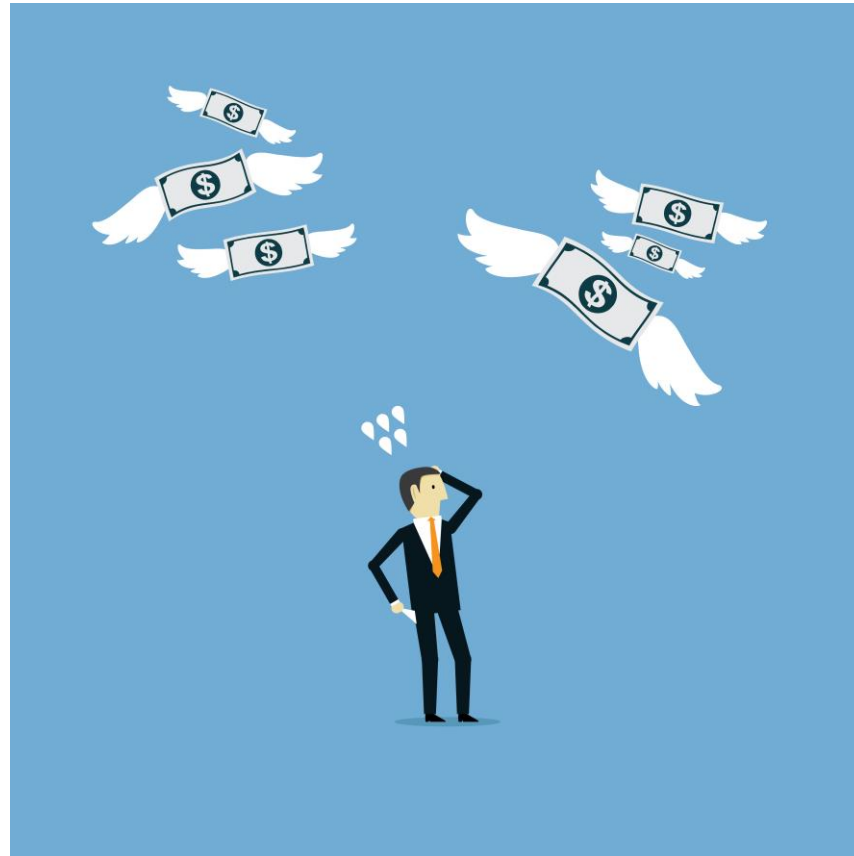
(BGer 4A_71/2018 vom 18.09.2018, BGE 145 III 8 (publiziert))

*"Der Nachbesserungsanspruch ist unteilbar und **jeder einzelne Stockwerkeigentümer** kann seine vertraglichen Nachbesserungsansprüche gegenüber dem Unternehmer auch dann **ungeteilt ausüben**, wenn diese Ansprüche **gemeinsame Bauteile** eines in Stockwerkeigentum aufgeteilten Werkes betreffen."*



Das "Unfallhaus" und der verschwindende Schaden: Merkantiler Minderwert bei Immobilien

(BGer 4A_394/2018)





Was ist ein merkantiler Minderwert?

(BGer 4A_394/2018)

*"Unter dem merkantilen Minderwert versteht man die durch ein schädigendes Ereignis verursachte **Minderung des Verkehrswertes einer Sache, die unabhängig von deren technischen bzw. funktionellen Beeinträchtigung eintritt.** Dieser merkantile Minderwert orientiert sich am subjektiven Empfinden potenzieller Käufer, wobei der Grund, weshalb der Markt mit einem nicht technisch begründeten Preisabschlag reagiert, ohne Belang ist."*

Merkantiler Minderwert nimmt mit der Zeit ab (Ereignis geht vergessen).

*"Bei **Immobilien** wird davon ausgegangen, dass der merkantile Minderwert **nach höchstens 15 Jahren ganz verschwindet.**"*

● Merkantiler Minderwert auch bei Immobilien?

(BGer 4A_394/2018)

Ja, aber:

*"Der vorübergehenden Natur eines Schadens aus merkantilem Minderwert wird bei Immobilien am besten dadurch Rechnung getragen, dass der Ersatz eines solchen Schadens auf den Fall zu beschränken ist, dass eine **konkrete Vermögensverminderung** nachgewiesen wird."*

➔ Merkantiler Minderwert nur bei effektiver Veräusserung und soweit dabei ein konkreter Mindererlös belegbar ist.



"Take-Home Messages"

- Fall 1:** Mängel sofort rügen! 7 Tage als Regel. 11 Tage bei besonderen Verhältnissen u.U. noch rechtzeitig.
- Fall 2:** Einer für Alle! Einzelner Stockwerkeigentümer kann Nachbesserung gemeinschaftlicher Bauteile verlangen.
- Fall 3:** "Unfallhaus" – Merkantiler Minderwert bei Immobilien nur bei negativer Marktreaktion und effektiver Veräusserung innert 15 Jahren

- Vorsteuerabzug bei Abbruchkosten

Nadia Tarolli / Marc-Antoine Bree

- MWST und Liegenschaften –
Abbruch und Neubau



Fabrik

Frischsaft AG



Wohnhaus

Wohnung AG

● MWST und Liegenschaften – Grundlagen

Welche Umsätze unterliegen der MWST?

MWST-**Ausnahme** für Liegenschaften:

- Art. 21 Abs. 2 Ziffern 20 & 21 MWSTG
 - Verkauf von Grundstücken/Liegenschaften
 - Vermietung von Liegenschaften
- Umsätze von der MWST ausgenommen

Aber: **Möglichkeit der Option** (Art. 22 Abs. 1 und 2 MWSTG) ausser bei reiner Nutzung zu Wohnzwecken.



MWST und Liegenschaften – Grundlagen



Fabrik



Unternehmerischer Bereich
-> Vorsteuerabzug



Büro



Vermietung/Verkauf mit Option
-> Vorsteuerabzug



Wohnung



Vermietung/Verkauf ohne Option
-> kein Vorsteuerabzug

- MWST und Liegenschaften –
Abbruch und Neubau



Fabrik

Frischsaft AG



Wohnhaus

Wohnung AG

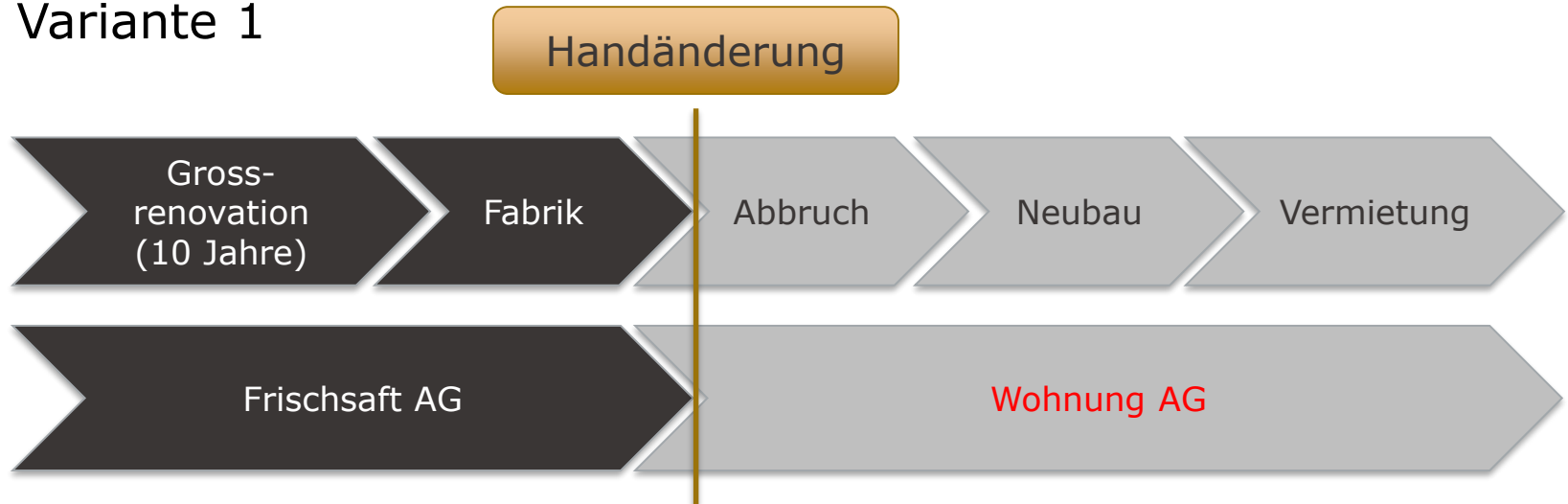
Verkauf der Liegenschaft - MWST

Drei mögliche Vorgehensweisen:

Vorgehensweise	Sicht Wohnung AG	Sicht Frischsaft AG
Ohne Option	Sinnvoll, da ohnehin kein Vorsteuerabzug	Führt zu Abrechnung von Eigenverbrauch wegen Nutzungsänderung
Mit Option	Nicht sinnvoll, da kein Vorsteuerabzug	Kein Eigenverbrauch, aber MWST auf Kaufpreis (./. Wert Boden)
Meldeverfahren	Nicht sinnvoll; Pflicht zur Abrechnung von Eigenverbrauch geht wegen Nutzungsänderung auf Wohnung AG über	Vorteilhaft, da Eigenverbrauch bei Wohnung AG erfolgt

MWST und Liegenschaften – Wer macht was?

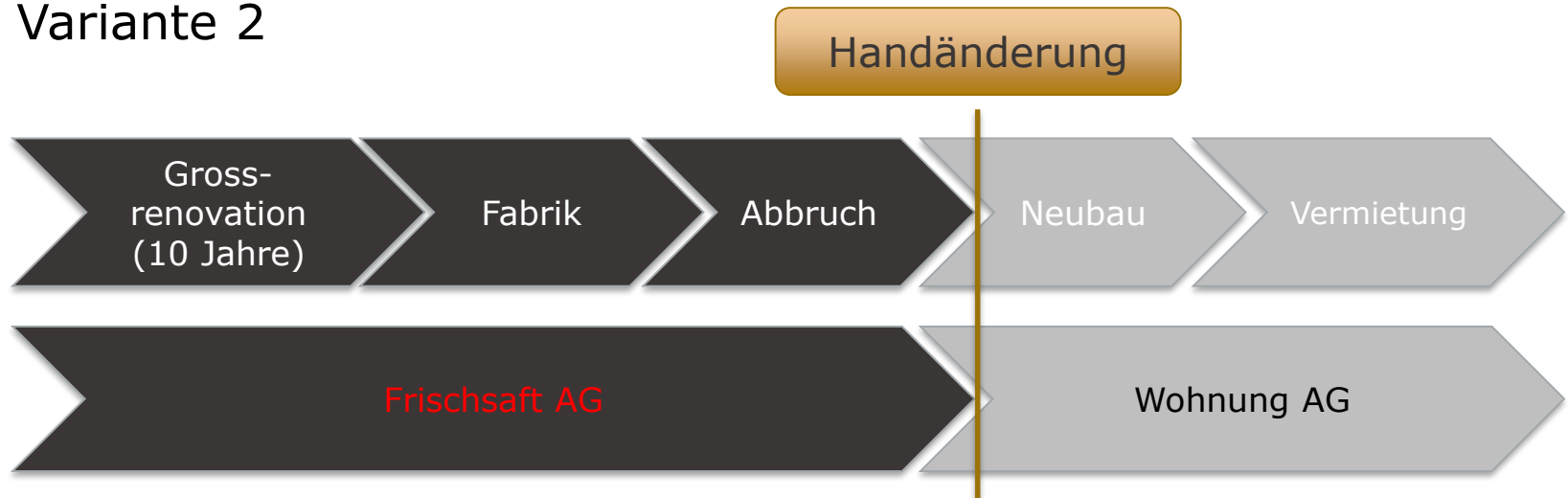
Variante 1



Wohnung AG kann Vorsteuern auf Abbruchkosten nicht geltend machen, da sie ausgenommene Umsätze erzielt.

MWST und Liegenschaften – Wer macht was?

Variante 2



Frischsaft AG kann Vorsteuern auf Abbruchkosten geltend machen.

Kosten sind ökonomisch Teil des Kaufpreises.

● Abbruch durch Frischsaft AG – MWST

Annahme: Verkauf ohne Option

Die Frischsaft AG beendet die Nutzung für unternehmerische Zwecke.

- Abbruch gilt **als letzte Phase** der unternehmerischen Nutzung, auch wenn nachfolgend keine Umsätze mehr erzielt werden.
 - Die Frischsaft AG kann den Vorsteuerabzug auf den Abbruchkosten geltend machen.
 - Zu rufen, ob gar kein Eigenverbrauch abzurechnen ist, da keine Nutzungsänderung vorliegt.
- Variante 2 (Abbruch durch Frischsaft AG) hat einen Steuervorteil in Höhe der Vorsteuer auf den Abbruchkosten.



Lex Booking.com – eine Auslegeordnung

Peter Kühn





Einführung

- Hotel-Buchungskanäle (Direkt: Tel./E-Mail/Website, DMO/NTO, Reiseveranstalter/-büros, CRS, GDS, OTAs, Social Media, etc.)
- Online Travel Agencies (OTAs) bauen ihren Anteil konstant aus
- Booking.com (66%), Expedia, HRS (insg. 90%+ Marktanteil)
- Schweiz 2018:
 - 28% der (insg. 38.8 Mio.) Logiernächte über OTAs (ca. 10.9 Mio.)
 - ca. CHF 169 Mio. an Kommissionen (ca. CHF 61'000 pro Hotel)
- Marktmacht der OTAs vs. Flexibilität der Hotels
- Studie: "Disziplinierung" der Hotels gegen höhere Preise auf anderen Absatzkanälen?



(Preis-)Paritätsklauseln

- Standard-Verträge der OTAs mit ihren Partner-Hotels
- Preisparitätsklauseln (Bestpreisklauseln)
- Konditionenparitätsklauseln
- Verfügbarkeitsparitätsklauseln
- jeweils weite und enge Varianten
- 19. Oktober 2015: WEKO verbietet *weite* Paritätsklauseln
- Sind *enge* (Preis-)Paritätsklauseln zulässig (Hotels dürfen auf ihrer Website keine günstigeren Preise als bei der OTA anbieten)?

● Von der Motion Bischof zur "Lex Booking"

- 30. September 2016: Motion des Ständerats Pirmin Bischof "Verbot von Knebelverträgen der Online-Buchungsplattformen gegen die Hotellerie" (16.3902)
- Bundesrat: zunächst ablehnend
- Ständerat 6. März 2017: Ja (34:5 bei 4 EH)
- Nationalrat 18. September 2017: Ja (120:52 bei 10 EH)
- 29. Mai 2019: Umsetzung nicht im indirekten Gegenvorschlag zur "Fair-Preis-Initiative"
- Umsetzungsfrist für "Lex Booking" bis Sept. 2019 (2 Jahre)



Blick ins Ausland

- Diverse Verbote von Paritätsklauseln durch Behörde (DE: BKartA), Gesetz (FRA, AUT, ITA, BEL) oder Gericht (SWE)
- Urteil des OLG Düsseldorf vom 4. Juni 2019: enge Bestpreisklauseln zulässig (Trittbrettfahrerei verhindern!?)
- Schadensersatz? (IHA-HRS: EUR 4 Mio. für ca. 600 Hotels)
- EU-P2B-Verordnung (Platform-to-Business): wird für die gesamte digitale Wirtschaft relevant sein (Transparenz)
- Flugreisen, Mietwagen, Kreuzfahrten, Pauschalreisen und andere per Online-Plattform buchbare Services



Lassen Sie uns darüber sprechen!





Herzlichen
Dank.

Zürich

Schützengasse 1
Postfach 1230
CH-8021 Zürich
Tel +41 58 211 34 00
Fax +41 58 211 34 10

Basel

Aeschenvorstadt 4
Postfach 526
CH-4010 Basel
Tel +41 58 211 33 00
Fax +41 58 211 33 10