

# Erwerb von Gewerbeliegenschaften in der Schweiz namentlich aus Konkursmassen oder von insolventen Eigentümern

Von RA Urs Bürgi, Inhaber des zürcherischen Notar-, Grundbuch- und Konkursverwalterpatentes  
Partner von BÜRGI NÄGELI Rechtsanwälte, Zürich/Zug/Basel

**W**ill der Kaufs- oder Steigerungs-Interessent einer zur Veräusserung anstehenden Betriebsliegenschaft nicht unerwartete, den Erwerbspreis verteuernde Neben- und Spätfolgen des Grundstückserwerbs gewärtigen, tut er gut daran, sich vorher umfassend zu informieren und sich für alle Eventualitäten abzusichern. Dabei hat er die allgemeinen Risiken (hiezunachfolgend Ziff. I) zu beachten, die sich bei Konkursmassen oder insolventen Verkäufern durch das spätere Fehlen eines haftungsfähigen Sondervermögens resp. eines Rechtsträgers (hiezunachfolgend Ziff. II) akzentuieren wird.

## I. Allgemeine Risiken beim Immobilienerwerb

### Fehlen eines umfassenden Informationsmittels

Die Werthaltigkeit einer Gewerbeliegenschaft wird durch die Rechte und Beschränkungen des zivilen und öffentlichen Rechts bestimmt. Aus dem Grundbuch ist abgesehen von anmerkbaaren öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen nur der zivile Rechtsbestand ersichtlich.

Aber auch hier gibt es eine Einschränkung: Bei gemeinschaftlichem Eigentum (Gesamteigentum, Miteigentum und Stockwerkeigentum) richten sich Rechte und Pflichten nach den spezifischen Satzungen und Beschlüssen der Gemeinschaft. Offenlegung, Vollständigkeitserklärung und Einsichtnahme empfehlenswert. Für die Prüfung der Überbauungs- und Änderungs-

möglichkeiten sowie für die Gesamtbeurteilung sind daher weitere Abklärungen unumgänglich.

### Umfangreiche Vorabklärungen

Die öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorgaben sowie sich allenfalls abzeichnende Veränderungen sind abzuklären. Ganz wichtig ist die Konsultation des Altlastenverdachtsflächen-Katasters (kontaminierte Grundstücke können bei Beachtung der Sanierungskosten weniger als Fr. 0.- wert und für lange Zeit nicht nutzbar sein / bei Fremdfinanzierung wird der Erwerber ein Problem mit der kreditierenden Bank erhalten). Falls in letzter Zeit Bauten abgebrochen, renoviert oder neu gebaut wurden, soll sich der Erwerber die Zahlung der Handwerker und ihrer Subunternehmer nachweisen lassen (ansonsten Gefahr von Bauhandwerkerpfandrechten!).

### Erfüllungsvorbehalte und Bedingungen – Absicherung der Risiken

Alle Vertragselemente – Parteien, Grundstück (inkl. Liegenschaftsbetrieb), Gegenleistung, Tilgung, weitere Bestimmungen, Bedingungen und Vollzugsvorbehalte – sind vom Erwerbsinteressent und vor dem Gang zum Notar oder zur Steigerungsverhandlung genauestens zu erfassen. Der Erwerbsinteressent kann im Falle seiner Abstandnahme nach erfolgter Erwerbzusage, aber vor öffentlicher Beurkundung aus culpa in contrahendo als schadenersatzpflichtig erklärt werden; die Real-

erfüllung kann wegen des Formzwangs nicht erzwungen werden.

Dadurch wird ein ganzes oder teilweises Auseinanderfallen in personeller, gegenständlicher oder zeitlicher Hinsicht offenkundig; solche Situationen sind absicherungsbedürftig. Leistet der ausländische Käufer bei Beurkundung des Kaufgeschäftes eine Anzahlung und wird der grundbuchliche Vollzug z.B. bis zum Vorliegen der rechtskräftigen Bewilligung «Lex F» (BewG) aufgeschoben, so soll er sich die Anzahlung sicherstellen und evtl. verzinsen lassen.

## II. Beachtenswertes beim Erwerb aus Konkursmassen und von insolventen Eigentümern

### Keine Rechts- und Sachgewährleistung der Konkursmasse

Sowohl bei der Versteigerung als auch beim Freihandverkauf kann der Erwerber weder Sach- noch Rechtsmängel geltend machen.

Gründe für den Ausschluss der Gewährleistung sind: Die Verwertung geschieht gegen den Willen des bisherigen Eigentümers, und die Konkursverwaltung kann die Gewährleistung nicht übernehmen; zudem würden sich praktische Probleme einstellen (z.B. Verfahrensabschluss).

**Gewerbe-/Lagerräume im Gewerbezentrum Courgenay JU – Ausfahrt Autobahn A16 – ab sofort zu vermieten**

**attraktive und moderne Räumlichkeiten**

Gesamtfläche 2000 m<sup>2</sup>, in Teilflächen ab 360 m<sup>2</sup>, Jahresmiete ab Fr. 90.-/m<sup>2</sup>.

Auskünfte unter COFIDEP SA  
Case postale 284  
2900 Porrentruy  
Telefon 032/466 15 92 • Fax 032/466 64 82  
E-Mail: alcyon@bluewin.ch

## Unmittelbare gesetzliche Grundpfandrechte

Das unmittelbare gesetzliche Pfandrecht beruht auf dem Gesetz und entsteht ohne Eintrag im Grundbuch. Demgegenüber stützt sich beim mittelbaren gesetzlichen Pfandrecht nur der Anspruch auf Eintragung eines Pfandrechts auf Gesetz. Der zumeist befristete Anspruch verfällt, wenn das Pfandrecht nicht innert Frist ins Grundbuch eingetragen wird.

Gesichert werden so die verschiedensten öffentlich-rechtlichen Abgaben. Je nach kantonaler Gesetzgebung: Grundstücksgewinnsteuer, Handänderungssteuer, Liegenschaftensteuer, Erbschafts- und Schenkungssteuer, Einkommens- und Vermögenssteuer bzw. Ertrags- und Kapitalsteuer, Ansprüche des Staates aus dem Umweltschutzgesetz, Erschliessungsabgaben, falls der Kanton davon Gebrauch macht, Grundbuchgebühr etc.

Unmittelbare gesetzliche Pfandrechte sind gegenüber vertraglichen Pfandrechten meistens vorrangig. Diese Privilegierung verleitet die Kommunen dazu, selbst in Konkursverfahren nicht oder verspätet anzumelden. Daher ist dieser Pfandrechtstyp für den Erwerber nicht nur bei Verkäufen mit Zahlungsschwierigkeiten, sondern auch wenn eine Konkursmasse Grundstücksverkäuferin ist, ein Risiko. – Löst der Erwerber das Pfandrecht nicht durch Bezahlung der Abgabe ab, so läuft er Gefahr, dass die öffentliche Hand das Grundstück versteigern lässt.

## Einkommens- und Ertragssteuern (Subjektsteuern)

Verschiedene Kantone kennen die Besteuerung der Veräußerungsgewinne bei der freihändigen Verwertung über die allgemeine Einkommens- resp. Ertragssteuer; hier entsteht – vorbehaltlich einer allfälligen Verlustverrechnung – erst bei Beendigung der Liquidation eine Massaschuld, die indessen nicht auf den Erlös von Pfandgegenständen verlegt und damit auch nicht via Sicherstellungspfandrechte überbunden werden darf. Anders bei den Objektsteuern.

## Grundsteuern (Objektsteuern)

Bestimmte Kantone – z. B. Zürich, Schaffhausen und Basel-Stadt – befreien bei einer Gewinnrealisierung im Rahmen der Zwangsvollstreckung nicht von der Grundsteuerpflicht. Zwar ist die Grundsteuerschuld eine vom Verwertungserlös vorab zu befriedigende Objekt-Massaschuld. Gerade in Grundstückverwertungen, in denen kein Geld fließt (Bank akzeptiert den Erwerber als neuen Schuldner = 100%-ige Schuldübernahme).

Es besteht das Risiko, dass sich die Bank erst im nachherigen «Verteilungsstadium»

gegen die Betriebs-, Unterhalts- oder Steuerkosten wendet und der Konkursverwalter dann kurzfristig kein Geld besitzt; um das Grundsteuerpfandrecht abzuwenden. Der Erwerber ist gut beraten, auch gegenüber Konkursmassen insbesondere bei Freihandverkäufen Sicherstellung zu verlangen.

## Mehrwertsteuer

Noch wenig bekannt ist, dass die am 1.1.1995 in Kraft getretene MWST bei Handänderungen von Betriebsliegenschaften zu berücksichtigen ist. Bei der Verwertung von Betriebsliegenschaften ist folgendes zu unterscheiden:

- Veräußerung mit Option: Die Konkursmasse schuldet eine auf den Erwerber überwälzungsfähige Lieferungs-MWST; bei der Redaktion der Steigerungsbedingungen oder des Freihand-Kaufvertrages ist dies entsprechend zu berücksichtigen.
- Veräußerung ohne Option: Die Konkursmasse schuldet eine auf den Erwerber nicht überwälzbare Eigenverbrauchs-MWST.

Die Höhe der Steuer beträgt 6,5% vom Marktwert, wobei aber seit 1.1.1996 die neu eingeführte Obergrenze gilt, die sich nach dem Wert der vorsteuerabzugsberechtigten Aufwendungen richtet.

## Haftung des Erwerbers für Steuern aus Mäklerhonorar

Für den Fall, dass aufgrund der Lockerung der Lex F. (BewG) ein ausländischer Makler ohne Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz tätig geworden ist und Steuerpflichten in der Schweiz nicht nachkommt, haften Verkäufer und Käufer solidarisch den Bundessteuerbehörden bis max. 3% des Erwerbspreises. Es ist daher die Sicherstellung der betreffenden Steuerschuld oder ein Rückbehalt durch die Partei, die Provisionsschuldnerin ist, zu verlangen; gleiches gilt, wenn die kreditierende Bank (Grundpfandgläubigerin) einen ausländischen Makler engagiert!

## Fazit:

Ein niedriges Angebot, motiviert durch die Verkaufsfreigabe der Bank an die Konkursverwaltung, damit sie das Objekt nicht in den Eigenbestand übernehmen muss, oder durch eine mit Liquiditätsproblemen kämpfenden Schuldnerin soll nicht zur Übereilung verleiten. Der Kaufpreis ist ein, wenn auch wichtiger, Aspekt; entscheidender ist aber das Gesamtinvestitionsvolumen *auf Dauer*; finanzielle Spät- und Nebenfolgen können die Investitionsrechnung des Erwerbers merklich verschlechtern. – Nicht immobilienkundigen Erwerbern ist zu empfehlen, sich über die Modalitäten gründlich zu informieren und sich gegebenenfalls beraten zu lassen. ■

# Globalisierung... oder...?



hervorragend präsentiert mit  
Leinwänden von



**WAGNER VISUELL AG**  
Organisation + Kommunikation  
Josefstrasse 129 • 8031 Zürich  
Fax 01-271 25 05 • Tel. 01-446 94 94