

## **Fachbeiträge April 2024**

### **Neues Aktienrecht: Prüfung durch einen Revisor bei Kapitalverlust**

Mit dem neuen Aktienrecht wurden die Pflichten bei einem Kapitalverlust und bei einer Überschuldung sowohl für den Verwaltungsrat (VR) als auch für die Revisionsstelle verschärft.

Neu müssen Gesellschaften ohne Revisionsstelle, d.h. mit Opting-out, bei denen ein Kapitalverlust vorliegt, die letzte Jahresrechnung vor der Genehmigung durch die Generalversammlung einer eingeschränkten Revision unterziehen. Der Verwaltungsrat muss einen zugelassenen Revisor mit dieser Prüfung beauftragen. Auf die Prüfung kann nur verzichtet werden, wenn der VR eine Nachlassstundung beantragt. Rangrücktritte entbinden ihn nicht von seinen Pflichten.

Diese eingeschränkte Revision beschränkt sich auf die Jahresrechnung; die Anträge an die Generalversammlung zur Verrechnung des Bilanzverlustes unterliegen nicht dieser Prüfung.

Bei einer Überschuldung muss ebenfalls eine eingeschränkte Revision durchgeführt werden. Dies gilt auch schon, wenn es einen begründeten Verdacht bezüglich einer Überschuldung gibt oder sich buchmässig eine Überschuldung zeigt. Der VR muss dann sofort einen Zwischenabschluss zu Veräusserungs- und Fortführungswerten erstellen. Zeigt sich eine Überschuldung nur buchmässig, muss keine Meldung ans Gericht erfolgen, wenn genügend Rangrücktritte vorliegen. Der Rangrücktritt befreit ein Unternehmen jedoch nicht von der Pflicht, einen Zwischenabschluss zu erstellen.

### **Schuldner müssen nicht dreimal gemahnt werden**

Weit verbreitet ist die Meinung, Rechnungen seien innerhalb einer Zahlungsfrist von 30 Tagen zu zahlen, was nicht richtig ist. Die Parteien können frei entscheiden, wie sie Zahlungsfristen vereinbaren und ob und wie Mahnungen nötig sind; das Gesetz schreibt hier keine Regeln vor. Wurde vertraglich nichts anderes vereinbart, so kann der Rechnungsteller die sofortige Zahlung fordern.

Hält ein Schuldner die Zahlungsfrist nicht ein, kann ein Gläubiger umgehend die Betreuung einleiten. Verzugszinsen sind geschuldet, sobald sich der Schuldner in Verzug befindet. Wurde keine bestimmte Zahlungsfrist vereinbart, so ist der Verzugszins erst geschuldet, wenn der Schuldner vom Gläubiger gemahnt, d.h. in Verzug gesetzt wurde. Eine Mahnung entfaltet ihre Wirkung erst, wenn diese beim Adressaten eingeht. Es empfiehlt sich, bei dubiosen Schuldnern Mahnungen per Einschreiben oder A-Post Plus zuzustellen.

Gebühren für das Inkasso der Schulden sind im Gesetz nicht geregelt, es finden sich nur Bestimmungen zum Verzugszins. Inkassogebühren sind daher nur geschuldet, wenn sie bei Vertragsabschluss vereinbart wurden.

## **Liegenschaften und Erbengemeinschaften: das muss beachtet werden**

Oft werden private Liegenschaften an Geschwister vererbt. Die Geschwister verkaufen die Liegenschaft oder planen, etwas Grösseres auf dem Gelände zu bauen, ein Mehrfamilienhaus zum Beispiel.

- Steuerlich ist dabei einiges zu beachten:
- Abrisskosten sind steuerlich absetzbar.
- Liegenschaften, die vor dem Erbgang als private Vermögensverwaltung eingestuft waren, bleiben das auch nach dem Tod des Erblassers.
- Verkaufen die Erben die Liegenschaft als solches, wird dies als privater Verkauf qualifiziert.
- Beginnen die Erben mit dem Bau eines Mehrfamilienhauses und planen, Stockwerkeigentum zu verkaufen, kann das als gewerbsmässiger Liegenschaftenhandel interpretiert werden.

## **Was bedeutet gewerbsmässiger Liegenschaftenhandel**

Gewerbsmässigkeit des Liegenschaftenhandels ist anzunehmen, wenn der Handel mit Liegenschaften **über den Rahmen** einer ordentlichen Vermögensverwaltung hinausgeht und in der Absicht erfolgt, mit dem planmässigen An- und Verkauf von Grundstücken einen Verdienst zu erzielen. Eine Erwerbstätigkeit liegt vor, wenn der Steuerpflichtige den Liegenschaftenhandel hauptberuflich oder im engen Zusammenhang mit der hauptberuflichen Tätigkeit nebenberuflich ausübt. Eine Erwerbstätigkeit kann aber auch im nur gelegentlichen oder vereinzelt Kauf und Verkauf von Grundstücken interpretiert werden, wenn sich der Steuerpflichtige bemüht, wie ein nebenberuflich Selbständigerwerbender, mit dem Liegenschaftenmarkt Gewinne zu erzielen.

Die Einschätzung als gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler durch das Steueramt hat gravierende Folgen:

- Der Verkaufsgewinn wird neben der Grundstückgewinnsteuern auch mit der direkten Bundessteuer und der AHV für Selbständigerwerbende belastet. Eine Belastung von ca. 20 Prozent.
- Die Einschätzung gilt auch auf alle späteren Liegenschaftsverkäufe und Erträge aus Liegenschaften der einzelnen Erben, auch solche, die nicht mit der Erbengemeinschaft zusammenhängen.

Die **Indizien** für einen gewerbsmässigen Liegenschaftenhandel sind:

- Häufigkeit der Transaktionen
- Kurze Besitzdauer
- Inanspruchnahme von Fremdmitteln
- Zusammenhang mit der beruflichen Tätigkeit
- Spezielle Kenntnisse
- Planmässigkeit oder Systematik des Vorgehens
- Begründung von Stockwerkeigentum. Die Erben verkaufen nicht nur eine einzige Immobilie als solches, sondern diverse Stockwerkeinheiten. Jeder Verkauf zählt für sich
- Gewinnerhöhende Tätigkeiten des Steuerpflichtigen

- Wiederverwendung des Verkaufserlöses
- Beteiligung an einer Personengesellschaft oder einfachen Gesellschaft.

Es ist daher essenziell, sich bei einem Bauprojekt unbedingt vor irgendwelchen rechtlich relevanten Handlungen fachlich beraten zu lassen.

---

Trotz gewissenhafter Bearbeitung und sorgfältiger Recherche kann keine Haftung für den Inhalt der Beiträge übernommen werden.