

TEIL I: Varianten der Nachfolgeregelung

Lösungsvorschlag Frage I.1. Nachfolgeregelungen

Zuerst ist die finanzielle Situation des Ehepaars Cassone zu analysieren. Egal welche Variante schlussendlich gewählt wird, das Ehepaar sollte den Lebensstandard in etwa beibehalten können. Dazu sollte es auch nach der Pensionierung über ein ausreichendes / vergleichbares Einkommen verfügen um die allgemeinen Lebenshaltungskosten bezahlen zu können.

Bei den untenstehenden Berechnungen ist es wichtig, dass die unterschiedlichen Positionen erwähnt sind. Die Beträge können variieren, da diese teilweise von Annahmen abhängig sind.

Bisheriges Einkommen des Ehepaars	buchhalterisch	ausbezahlt
Aus der Baumschule		
Lohn Deborah Cassone	12'000	0
Mietwert Gebäude und Land (Weiler 14)	12'000	0
Mietwert Büro (Weiler 14)	2'400	0
Privatanteil Fahrzeug	-4'200	0
Privatanteil Strom – Wasser – Telefon	-3'600	0
Diverse Privatbezüge (= Lohn Fillipo)	65'000	48'900
Gewinn Einzelunternehmung	56'710	0
Aus dem Privatvermögen		
Mieteinnahmen Gebäude Sabo 8	57'000	57'000
Pachtzinsen Grundstück Zielfeld	6'000	6'000
Bankguthaben (Annahme 1%)	1'100	1'100
Zwischentotal	204'410	113'000
Ausgaben		
Hypothekarzinsen (Annahme 2,5% von 1'540'000 = 820'000 + 670'000 + 50'000)		-38'500
Restbetrag als Differenz:		
davon Steuern (Annahme Bandbreite 10 – 15%, hier 10%)	6'773	
davon Lebenshaltungskosten (100%)	67'727	-74'500
Total		0

Schlussfolgerung: das Ehepaar benötigt ca. 67'800 CHF für die Lebenshaltungskosten ohne Steuern. Dieser Wert dient als Ausgangsbasis um das benötigte Einkommen zu bestimmen. Es ist zulässig, untenstehende Zahlen z.B. auf 1'000 zu runden.

Budget: Ausgaben nach Übergabe:

Lebenshaltungskosten	ca. -67'800
Hypozinsen, bei welchen Erhöhungen nicht auf die "Mieter" übertragen werden können:	
Hypothekarzinsen Gebäude Weiler 14 (Annahme: 4% x 820'000)	ca. -32'800
Hypothekarzinsen Liegenschaft Zielfeld (Annahme: 4% x 50'000)	ca. - 2'000
Unterhalt / Renovation Liegenschaft Weiler 14 (Annahme 1% x 1'117'000)	ca. -11'170
Reisen	ca. - 20'000
Steuern ¹⁾	ca. - 8'493
Total Bedarf	ca. -142'263

Höhere Fachprüfung für Treuhandexperten 2011

Fach: 610 Fallstudie

1) Steuerberechnung:

Diverse Einnahmen (106'800 – 4'100 – 10'000)	92'700
Einnahmen aus Nachfolge (siehe unten)	35'200
Abzüge:	
Hypoziinsen (32'800 + 2'000)	- 34'800
Unterhalt	- 11'170
Kranken und Unfallversicherungen (Annahme)	<u>- 7'000</u>
Steuerbares Einkommen	74'930
Steuersatz (Annahme Bandbreite 10-15%, hier 10%)	<u>x 10%</u>
Geschuldete Einkommensteuer	7'493
Geschuldete Vermögenssteuer (Annahme)	<u>1'000</u>
Total geschuldete Steuern	8'493

Budget: Einnahmen nach Übergabe:

Liegenschaft Sabo 8:

Einnahmen Mietzinsen	ca. 57'000	
Hypothekarzinsen (eventuelle Erhöhungen können auf die "Mieter" übertragen werden) 670'000 x 2,5%	ca. – 16'750	
Unterhalt / Renovation (Annahme 1% x 985'000)	<u>ca. – 9'850</u>	ca. 30'400

Liegenschaft Weiler 14:

Verpachtung des Lands an die Baumschule	ca. 12'000
Vermietung des Büros an die Baumschule	ca. 2'400

Liegenschaft Zielfeld:

Verpachtung an Landwirt	ca. 6'000
-------------------------	-----------

Zinsen auf Bankguthaben

ca. 1'100

Einnahmen aus der Rückzahlung des Darlehen Deborah Cassone

ca. 10'000

Annahme: pro Jahr werden ca. 10'000 zurückbezahlt -> das gesamte Darlehen ist nach 16 Jahren zurückbezahlt.

AHV-Rente (Annahme: gemeinsame Rente von monatlich CHF 3'400;

ca. 40'800

Achtung: gilt erst wenn beide im Pensionsalter, Deborah ist 4 Jahre jünger)

Säule 3a (die 85'000 müssen bei der Auszahlung besteuert werden,

ca. 4'100

Annahme: Steuersatz 5% -> nach Abzug der Steuern verbleiben CHF 80'750.

Werden 20 Jahre angenommen, ist eine jährliche Entnahme von ca. Fr. 4'100 möglich, Achtung: diese unterliegt nicht der Einkommenssteuer)

Zwischentotal

ca. 106'800

Notwendige Einnahme aus Nachfolgeregelung (als Differenz)

ca. 35'200

Total Einnahmen

ca. 142'000

Die oben berechneten Einnahmen aus der Nachfolgeregelung dürften kaum zu realisieren sein.

Begründung:

Um während 20 Jahren (= Annahme) jährlich CHF 35'000 aus der Nachfolgeregelung entnehmen zu können, müsste die Einzelunternehmung rund CHF 700'000 wert sein. Eine kurze Unternehmungsbewertung zeigt auf, dass:

- Der Substanzwert per 31.12.2010 rund CHF 170'000 beträgt (= Eigenkapital gemäss Bilanz von CHF 150'000 plus stille Reserve von CHF 20'000). Die Zunahme des Eigenkapitals im 2010 ist einzig und alleine auf die Auflösung der stillen Reserven von CHF 10'000 zurückzuführen. Selbst wenn man noch 5 Jahre zuwartet, wird deshalb der Substanzwert nicht wesentlich steigen. Somit erscheint im spätestens mögliche Verkaufszeitpunkt ein Substanzwert von maximal CHF 200'000 als realistisch.

- Eine Ertragswertberechnung mit dem Gewinn 2010 und einem Zinssatz von 8% ergibt einen Ertragswert von CHF 708'875 (= 56'710 : 8%). Allerdings ist zu beachten, dass erstens stille Reserven von CHF 10'000 aufgelöst wurden und zweitens der Unternehmerlohn für Filippo nicht darin enthalten ist. Berücksichtigt man diese beiden Effekte, bleibt kein Gewinn mehr übrig und der Ertragswert sinkt dadurch auf null CHF. Um auf einen Ertragswert von CHF 700'000 zu kommen, bräuchte es einen Jahresgewinn nach Unternehmerlohn von rund CHF 56'000. Eine solche Gewinnsteigerung erscheint als nicht wahrscheinlich (zumal beim Vergleich der Jahre 2009 und 2010 das Jahr 2010 schon als ein sehr gutes Jahr erscheint).
- Auch bei einer Kapitalisierung des Cashflows ergibt sich einen Unternehmungswert von null CHF. Begründung: Gewinn + Abschreibungen = 56'710 + 31'885 = 88'595. Wird nun erneut ein Unternehmerlohn für Filippo Cassone abgezogen, bleibt als Cashflow höchstens noch ein kleiner positiver Betrag. Zusätzlich ist zu beachten, dass im 2010 CHF 50'000 dieses Cashflows aus der Reduktion der Vorräte und CHF 26'000 aus der Reduktion der Forderungen aus L&L stammen. Diese Effekte werden sich nicht regelmässig wiederholen lassen. Es ist deshalb zu befürchten, dass der langfristig nachhaltige Cashflow negativ ist.

Es wird nicht erwartet, dass die Kandidaten die speziellen Bewertungsmethoden von landwirtschaftlichen Betrieben bzw. Betrieben mit Urproduktion kennen und anwenden.

Fazit:

- Es ist zu erwarten, dass die Baumschule in 5 Jahren in etwa CHF 200'000 wert sein wird (= Substanzwert).
- Ein allfälliger Kapitalgewinn aus der Veräusserung der Baumschule muss als Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit versteuert werden (DBG Art.18 Abs. 2).
- Da Filippo älter als 55 Jahre ist, erfolgt eine getrennte Besteuerung der stillen Reserven gemäss DBG Art. 37b Abs. 1
- Wenn aus diesem Verkaufserlös rund CHF 35'000 pro Jahr für die Lebenshaltungskosten entnommen werden, reicht dieses Geld für ca. 5,7 Jahre. Dies ist klar zu wenig lange.
- Folglich reicht dieser Verkaufserlös nicht um den bisherigen Lebensstandard beizubehalten. Am obigen Budget müssen Änderungen / Kürzungen vorgenommen werden.

Beispiele für solche Kürzungen:

- Halbierung der Unterhaltskosten der Gebäude auf 0,5% des Marktwertes -> Einsparung von rund CHF 10'000
- Einsparungen von CHF 10'000 bei den Lebenshaltungskosten
- Einsparungen von CHF 10'000 bei den Reisen
-> dadurch würden pro Jahr noch 5'000 entnommen -> Geld reicht für 40 Jahre ist somit ausreichend

Eine alternative Lösung wäre die (teilweise) Übertragung der Liegenschaften auf die Kinder. Dadurch könnte das Budget der Eltern um ca. CHF 30'000 pro Jahr entlastet werden.

Einsparungen bei Übertragung von Weiler und Zielfeld (= 32'800 + 2'000 + 11'170)	ca. 45'000
Miete für Wohnung in Weiler 14 (Annahme 12 x 1'250)	<u>ca. - 15'000</u>
Total Einsparungen	ca. 30'000

Dadurch benötigt es nur noch eine Finanzierung von jährlich 5'000 (= 35'000 – 30'000) aus dem Verkaufserlös. Der Verkaufserlös würde somit für 40 Jahre reichen. Kombiniert man den Effekt der Liegenschaftenübertragung noch mit einer Einsparung von z.B. CHF 5'000 bei den Lebenshaltungskosten, bräuchte es für die Finanzierung des Lebensabends der Eltern Cassone gar keinen Verkaufserlös mehr.

Höhere Fachprüfung für Treuhandexperten 2011

Fach: 610 Fallstudie

Dabei stellt sich aber auch die Frage, ob die beiden Kinder die finanziellen Möglichkeiten haben einen angemessenen Kaufpreis beziehungsweise die jährlichen Kosten der Liegenschaften zu finanzieren (Hinweis: obiger Mietzins dürfte kaum die Kosten (Hypoziinsen) decken). Die Finanzierung eines angemessenen Kaufpreises erscheint kaum möglich zu sein.

Begründung:

Weiler 14	Marktwert (1'117'000 + 130'000)	1'247'000	
	Hypothek	-820'000	427'000
Zielfeld	Marktwert	180'000	
	Hypothek	- 50'000	<u>130'000</u>
Total			<u>557'000</u>

Es ist nicht ersichtlich, wie die beiden Kinder über eine halbe Million finanzieren könnten. Die Hypotheken betragen zwar weniger als 80% des Marktwertes, eine Erhöhung würde aber zu neuen Problemen führen. Wenn die Banken einer Erhöhung zustimmen würden, steigen dadurch die Hypozinsen und die jährlichen Kosten erhöhen sich dadurch weiter.

Der Verkauf der Liegenschaften an die Kinder würde der kantonalen Grundstückgewinnsteuer und Handänderungssteuer unterliegen.

Der Grundstückgewinnsteuer unterliegt der Rohgewinn d.h. Differenz Erlös minus den Anlagekosten (Erwerbspreis zuzüglich Aufwendungen). Anders formuliert gilt die Differenz zwischen Verkaufspreis und Steuerwert als Rohgewinn. Von diesem Rohgewinn könnte noch ein Besitzdauerabzug (beispielsweise 2% pro Jahr) geltend gemacht werden.

Die Handänderungssteuer wird von der Gegenleistung, d.h. Verkaufspreis berechnet und könnte beispielsweise 1,5% - 2% betragen. Diese wird normalerweise vom Käufer (hier den Kindern) bezahlt. In gewissen Kantonen ist der beim Verkauf einer Liegenschaft an die Kinder keine Handänderungssteuer geschuldet (es wird nicht erwartet, dass die Kandidaten die konkrete Regelung für den Kanton Freiburg kennen (Steuerbefreiung gemäss Art. 9 lit. f des kantonalen Gesetzes über die Handänderungs- und Grundpfandrechtssteuern).

Anstelle des Verkaufs der Liegenschaften an die Kinder, wäre auch die Option eines Erbvorbezugs (Schenkung) zu evaluieren. Diese ist steuerlich und finanziell interessanter, weil:

- gemäss StHG Art. 12 Abs. 3 lit. a wird die Grundstückgewinnsteuer bei Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung aufgeschoben. Diese Regelung ist für die Kantone verbindlich.
- In vielen Kantonen bei einem Erbgang auch keine Handänderungssteuer geschuldet wird. (es wird nicht erwartet, dass die Kandidaten die konkrete Regelung für den Kanton Freiburg kennen (Steuerbefreiung gemäss Art. 9 lit. f des kantonalen Gesetzes über die Handänderungssteuer).
- es fallen keine Erbschafts- oder Schenkungssteuern für die Kinder an (es wird nicht erwartet, dass die Kandidaten die konkrete Regelung für den Kanton Freiburg kennen (Steuerbefreiung gemäss Art. 8 Abs. 1 lit. e und Art. 8 Abs. 2 lit. d des kantonalen Erbschafts- und Schenkungsteuergesetzes).
- die Kinder keinen Kaufpreis finanzieren müssen.

Damit die Eltern sicherlich noch im Gebäude Weiler 14 weiterleben können, ist die Vereinbarung eines lebenslangen Wohnrechts zu empfehlen.

Im Hinblick auf die Variante 1 (Übernahme durch die Tochter Romina) ist die finanzielle Situation der Romina Cassone zu analysieren. Die folgenden Zahlen per 2016 sind der Beilage 1 entnommen:

Bargeld (Post, Bank)	125'000
Rückkaufswert Lebensversicherung	20'000
<u>Altersguthaben BVG</u>	<u>15'000</u>
Total Privatvermögen Romina Cassone	160'000

Um zu entscheiden welchen Betrag Romina in den Kauf der Baumschule investieren soll und kann sind Annahmen zu treffen. Diese könnten wie folgt aussehen:

- Vom Bargeld behält Romina CHF 10'000 als private Liquiditätsreserve
- Die Lebensversicherung wird beibehalten
- Romina verlangt die Auszahlung des BVG – Altersguthaben (FZG Art. 5 Abs. 1 lit. b)

Dadurch hätte Romina ca. CHF 130'000 (= 115'000 Bargeld + 15'000 BVG), welche sie im 2016 in den Kauf der Baumschule investieren könnte (zu aktuellen Zeitpunkt wären es nur rund CHF 40'000).

Im Hinblick auf die geplanten Investitionen in ein Gewächshaus wäre noch kritisch anzumerken, dass Romina Cassone dann keine Eigenmittel mehr für dessen Finanzierung aufweisen würde. Ebenso stellt sich noch die Frage, wie viele Eigenmittel Romina (und deren Bruder Paolo) im Falle einer Übernahme der Liegenschaften noch benötigen. Die Antwort variiert je nach der individuell vorgeschlagenen Lösung.

- Sollte eine Schenkung / Erbvorbezug der Baumschule an die Tochter Romina thematisiert werden, ist darauf hinzuweisen, dass diese auf Gesuch hin teilweise oder vollständig von der kantonalen Schenkungs- / Erbschaftssteuer befreit werden kann (gemäss Art. 9 Abs. 1 des kantonalen Erbschafts- und Schenkungsteuergesetzes).

Variante 1: Übergabe an die Tochter Romina

Rund die Hälfte eines möglichen Kaufpreises könnte die Tochter bezahlen. Den Restbetrag müssten die Eltern als Darlehen vorläufig stehen lassen.

(Von einer Schenkung / Erbvorbezug ist eher abzuraten, da die Eltern auf einen Erlös aus der Nachfolgeregelung angewiesen sind).

Vorteile:

- Mit der Rückzahlung des Darlehens muss nicht sofort begonnen werden -> Tochter gewinnt Zeit um die notwendigen Mittel für die Rückzahlung zu erarbeiten.
- Familieninterne Nachfolgerin entspricht Wunsch des Vaters Filippo
- Romina kann in den nächsten Jahren von Filippo auf ihre neue Aufgabe vorbereitet / eingeführt werden
- Andere Vorteile.....

Nachteile:

- Kaufpreis kann nicht vollumfänglich sofort bezahlt werden.
- Romina ist mit ca. 30 Jahren noch relativ jung / unerfahren um die Verantwortung für die Baumschule zu übernehmen.
- Gefahr, dass der Vater Filippo auch in der Zukunft noch mitreden / sich einmischen möchte.
- Andere Nachteile.....

Variante 2: Übergabe an Mitarbeiter Hans Graber

In der Aufgabenstellung sind kaum Informationen über Hans Graber vorhanden. So ist beispielsweise nicht bekannt, ob Hans Graber überhaupt an einer Übernahme interessiert ist (und er die notwendigen Kenntnisse mitbringt). Aufgrund des Hinweises auf die LIBOR-Zinsen ist zu vermuten, dass er kaum über privates Vermögen verfügt, welches für den Kauf der Baumschule aufgewendet werden könnte, bzw. dass seine finanzielle Situation angespannt ist.

Vorteile:

- Als langjähriger Mitarbeiter kennt Hans Graber die Baumschule sicherlich sehr gut
- Es braucht keine langjährige Einarbeitungszeit, respektive die Einarbeitung beschränkt sich auf die neuen Aufgaben (z.B. Kontakt zu Lieferanten, Kunden)
- Andere Vorteile.....

Nachteile:

- Vermutlich besitzt Hans Graber kaum die finanziellen Mittel um einen angemessenen Kaufpreis zu bezahlen. Selbst eine Teilzahlung erscheint fragwürdig.
- Gefahr, dass der Vater Filippo auch in der Zukunft noch mitreden / sich einmischen möchte.
- Die Baumschule kann nicht an die zweite Generation übergeben werden
- Ungewisse Reaktion der Tochter Romina -> Konfliktpotential innerhalb der Familie Cassone
- Andere Nachteile.....

Variante 3: Verkauf an einen zahlungskräftigen Dritten

Vorteile:

- Kaufpreis wird sofort bezahlt und ist somit auch sofort verfügbar.
- Neuer, „unbelasteter“ Chef erkennt eventuell Entwicklungspotential, welches die bisherigen Besitzer / Mitarbeiter aufgrund einer gewissen Betriebsblindheit nicht erkennen konnten.
- Andere Vorteile.....

Nachteile:

- Der neue Besitzer muss wahrscheinlich über längere Zeit eingearbeitet werden. Während dieser Phase besteht ein erhöhtes Konfliktpotential.
- Vielleicht kann Weiler 14 nicht als Familienwohnsitz behalten werden (nämlich dann, wenn der neue Besitzer vor Ort wohnen möchte)
- Die Baumschule kann nicht an die zweite Generation übergeben werden
- Ungewisse Reaktion der Tochter Romina -> Konfliktpotential innerhalb der Familie Cassone
- Andere Nachteile.....

Empfehlung:

- Eltern Cassone sollen die Liegenschaften Weiler 14 und Zielfeld im Rahmen eines Erbvorzugs unentgeltlich an die Kinder Romina und Paolo übertragen.
- Romina Cassone erwirbt im 2016 die Einzelunternehmung zum Preis von CHF 200'000, wobei der Kaufpreis nur teilweise in bar bezahlt wird. Der Restbetrag wird als Darlehen, rückzahlbar ab dem 5. Jahr nach Verkauf, stehen gelassen

TEIL II: Änderung der Rechtsform

Lösungsvorschlag Frage II.1. Dokumente

1. Die zu erstellende **Check-Liste** sollte folgende Punkte enthalten:

a) Vorbereitende Arbeiten:

- Erstellung einer Bilanz der Einzelunternehmung, welche für die Bestimmung der Aktiven und Passiven dient, welche auf die Aktiengesellschaft übertragen werden. Grundsätzlich kann die letzte Jahresbilanz (hier 31.12.2010) verwendet werden. Eine Zwischenbilanz ist zwingend notwendig, wenn der Bilanzstichtag mehr als 6 Monate zurückliegt oder wenn seither wichtige Änderungen aufgetreten sind.
- Wahl einer Firma (= Name) für die Aktiengesellschaft und Kontrolle beim Handelsregisteramt ob diese Firma noch verfügbar ist.
- Festlegung des Aktienkapitals, der Anzahl Aktien, des Nominalwerts, der Art der Aktien (Inhaber- oder Namensaktien), eventuell Übertragbarkeitsbeschränkungen
- Festlegung der Organe, hier namentlich des Verwaltungsrats (= Filippo Cassone)
- Prüfen ob ein Opting-out möglich ist. Wenn ja Vorbereitung des Opting-out, wenn nein Wahl und Mandatsannahme einer Revisionsstelle verlangen.

Aufgrund des Nicht-Ereichens der Grössenkriterien von OR Art. 727 Abs. 2 (10 Mio. Bilanzsumme, 20 Mio. Umsatz und 50 Vollzeitstellen) wäre höchstens eine eingeschränkte Revision notwendig. Da die Baumschule weniger als 10 Vollzeitstellen aufweist (siehe Personalaufwand in der ER), kann auf die eingeschränkte Revision verzichtet werden.

"OR Art. 727a Abs. 2

Mit der Zustimmung sämtlicher Aktionäre kann auf die eingeschränkte Revision verzichtet werden, wenn die Gesellschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat."

- Regelung der Unterschriften- / Zeichnungsberechtigungen
- Wahl der Liberierungsart des Aktienkapitals, hier mittels Sacheinlage der Aktiven und Passiven der Einzelunternehmung (oder Barliberierung)
- Für eine Sacheinlage bedarf es noch folgender Dokumente:
 - Schriftlicher oder öffentlich beurkundeter Sacheinlagevertrag (OR Art. 634)
 - Schriftlicher Gründungsbericht (OR Art. 635)
 - Prüfungsbestätigung eines zugelassenen Revisors (OR Art. 635a)
- Die Entwürfe der notwendigen Unterlagen sind dem Notar (in komplexem Fällen dem Handelsregisteramt) zur Vorprüfung / Kontrolle vorzulegen.
- Physische Ausgabe der Aktien und / oder Eröffnung des Aktienbuchs

b) Kommunikation / Information:

- Banken: Information und Anpassung der Verträge (neu Baumschule Cassone AG anstelle von Fillipo Cassone)
- Kunden und Lieferanten: Information notwendig für korrekte neue Adresse
- Personal: Informationspflicht gemäss OR Art. 333a
- Versicherungen:
 - Anmeldung von neuen Arbeitnehmern bei der AHV-Ausgleichskasse und der Pensionskasse (sicherlich Fillipo, eventuell auch seine Frau Deborah)
 - Anpassung / Abschluss von neuen obligatorischen Verträgen für BVG und BUV

c) vom Notar zu erstellende Dokumente:

- Öffentlicher Urkunde über den Errichtungsakt
Der Errichtungsakt bei welchem die Gründer in öffentlicher Urkunde erklären, eine Aktiengesellschaft zu gründen, muss den Anforderungen von OR Art. 629ff und HRegV Art. 43 und Art. 44 erfüllen.

"OR Art. 629
1 Die Gesellschaft wird errichtet, indem die Gründer in öffentlicher Urkunde erklären, eine Aktiengesellschaft zu gründen, darin die Statuten festlegen und die Organe bestellen.
2 In diesem Errichtungsakt zeichnen die Gründer die Aktien und stellen fest:
 - 1. dass sämtliche Aktien gültig gezeichnet sind;
 - 2. dass die versprochenen Einlagen dem gesamten Ausgabebetrag entsprechen;
 - 3. dass die gesetzlichen und statutarischen Anforderungen an die Leistung der Einlagen erfüllt sind."
- Statuten
Die Statuten müssen von einem Notar beglaubigt werden oder von diesem als integraler Bestandteil des Errichtungsakts bezeichnet werden (HRegV Art. 43 Abs. 1 lit. b)
- Stampa Erklärung und Lex Friedrich Erklärung
Als Stampa Erklärung wird die Erklärung der Gründer bezeichnet, dass keine anderen Sacheinlagen, Sachübernahmen, Verrechnungstatbestände oder besondere Gründervorteile bestehen, als die in den Belegen genannten (HRegV Art. 43 Abs. 1 lit. h).

Die Lex Friedrich Erklärung dient zur Bestimmung, ob eine Gesellschaft gemäss Art. 18 Abs. 1 und 2 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG), eine Bewilligung zum Erwerb von Liegenschaften benötigt. In der vorliegenden Fallstudie handelt es sich um eine "präventive" Erklärung für den Fall, dass die Gesellschaft zukünftig Grundstück erwerben möchte.

"Art. 18 Abs. 1

Kann der Grundbuchverwalter die Bewilligungspflicht nicht ohne weiteres ausschliessen, so setzt er das Verfahren aus und räumt dem Erwerber eine Frist von 30 Tagen ein, um die Bewilligung oder die Feststellung einzuholen, dass er keiner Bewilligung bedarf; er weist die Anmeldung ab, wenn der Erwerber nicht fristgerecht handelt oder die Bewilligung verweigert wird."

2. Auflistung und Kommentar zu den vom Treuhänder zu erstellenden Dokumenten.

- Sacheinlagevertrag

Im Falle einer Gründung mit Sacheinlage (OR Art. 628 Abs. 1) muss ein schriftlicher Sacheinlagevertrag gemäss OR Art. 634 erstellt werden. Dessen Inhalt, namentlich Bilanz / Inventar der Einzelunternehmung muss ebenfalls beim Handelsregisteramt eingereicht werden (HRegV Art. 43 Abs. 3 lit. a).

Der Beizug eines Notars ist nur erforderlich, wenn eine Liegenschaft als Sacheinlage dient (was in der vorliegenden Fallstudie nicht der Fall ist).

- Gründungsbericht

Falls die Gründung mittels Sacheinlage, Sachübernahme, Verrechnung von Schulden oder mit Gewährung von Gründervorteilen erfolgt, muss ein schriftlicher Gründungsbericht erstellt werden (OR Art. 634 und 635). Dieser muss von allen Gründern unterzeichnet werden (HRegV Art. 43 Abs. 3 lit. c)

- Prüfungsbestätigung

Ein zugelassener Revisor muss den Gründungsbericht prüfen und vorbehaltlos schriftlich bestätigen, dass dieser vollständig und richtig ist (OR Art. 635a bzw. HRegV Art. 43 Abs. 3 lit. d).

- Opting-out Erklärung

Wie oben bereits festgestellt, ist ein Opting-out möglich und von Filippo Cassone erwünscht. Die Erklärung muss den Anforderungen von HRegV Art. 62 genügen.

"HRegV Art. 62 Verzicht auf eine eingeschränkte Revision

- 1 Aktiengesellschaften, die weder eine ordentliche noch eine eingeschränkte Revision durchführen, müssen dem Handelsregisteramt mit der Anmeldung zur Eintragung des Verzichts eine Erklärung einreichen, dass:
 - a. die Gesellschaft die Voraussetzungen für die Pflicht zur ordentlichen Revision nicht erfüllt;
 - b. die Gesellschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat;
 - c. sämtliche Aktionärinnen und Aktionäre auf eine eingeschränkte Revision verzichtet haben.
- 2 Diese Erklärung muss von mindestens einem Mitglied des Verwaltungsrats unterzeichnet sein. Kopien der massgeblichen aktuellen Unterlagen wie Erfolgsrechnungen, Bilanzen, Jahresberichte, Verzichtserklärungen der Aktionärinnen und Aktionäre oder das Protokoll der Generalversammlung müssen der Erklärung beigelegt werden. Diese Unterlagen unterstehen nicht der Öffentlichkeit des Handelsregisters nach den Artikeln 10–12 und werden gesondert aufbewahrt.
- 3 Die Erklärung kann bereits bei der Gründung abgegeben werden.
- 4 Das Handelsregisteramt kann eine Erneuerung der Erklärung verlangen.
- 5 Soweit erforderlich, passt der Verwaltungsrat die Statuten an und meldet dem Handelsregisteramt die Löschung oder die Eintragung der Revisionsstelle an."

Zusätzlich zu den obigen Dokumenten wäre noch das Protokoll der konstitutiven Sitzung des Verwaltungsrats und die Erklärung dass Filippo Cassone seine Wahl in den Verwaltungsrat annimmt (in der Aufgabenstellung sind beide explizit nicht verlangt) notwendig. Falls erwünscht wäre noch ein allfälliger Aktionärsbindungsvertrag zu erstellen (in der Aufgabenstellung keine Hinweise, dass ein solcher notwendig wäre).

- Protokoll der konstitutiven Sitzung des Verwaltungsrats
In diesem Protokoll des Verwaltungsrates über seine Konstituierung, werden die Regelung des Vorsitzes und die Erteilung der Zeichnungsbefugnisse festgehalten (HRegV Art. 43 Abs. 1 lit. e).
Das Protokoll kann in folgenden Formen eingereicht werden:
 - im Original welches vom Vorsitzenden und vom Sekretär unterzeichnet ist (OR Art. 713 Abs. 3),
 - in beglaubigter Form als Beleg (HRegV Art. 21 Abs. 1),
 - in Form eines Zirkularbeschlusses, welcher von allen VR-Mitgliedern unterschrieben ist (HRegV Art. 23)

- Bestätigung, dass die Verwaltungsräte und die Revisionsstelle ihre Wahl angenommen haben
Gemäss HRegV Art. 43 Abs. 1 lit. c und d muss ein Nachweis eingereicht werden, dass die Mitglieder des Verwaltungsrats und die Revisionsstelle ihre Wahl angenommen haben. Normalerweise erfolgt dieser Nachweis mittels einer unterschriebenen schriftlichen Bestätigung. Ebenfalls möglich ist, dass die betroffenen Personen den Gründungsbericht oder die Anmeldung für die Handelsregistereintragung unterschreiben

- Aktionärsbindungsvertrag (falls erwünscht)
Ein Aktionärsbindungsvertrag regelt das Verhältnis der Aktionäre untereinander und sollte folgende Punkte enthalten:
 - Vorkaufsrechte / Kaufverpflichtungen
 - Stimmrechte, Stimmrechtsaktien (beispielsweise nach Köpfen anstelle nach Kapitalanteilen)
 - Vetorechte und Stichentscheid bei Stimmgleichheit
 - Vertretung der Gesellschaft

Auf den nächsten Seiten ist je ein Entwurf der **zu erstellenden Dokumente** dargestellt. Bei der Korrektur ist vor allem darauf zu achten, dass alle notwendigen Inhalte im Entwurf enthalten sind. Die Darstellung / Reihenfolge / Formulierungen / dürfen selbstverständlich vom Lösungsvorschlag abweichen.

SACHEINLAGEVERTRAG

zwischen

Einzelunternehmung Baumschule Cassone

(welche nicht im Handelsregister eingetragen ist)

und

Baumschule Cassone AG, in Murten

Präambel

1. Der Gründer Fillipo Cassone hat die Absicht unter dem Namen Baumschule Cassone AG eine Aktiengesellschaft nach Schweizerischem Recht zu gründen. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in Murten. Das Aktienkapital der Aktiengesellschaft beträgt CHF 100'000, bestehend aus 100 Inhaberaktien mit einem Nominalwert von je CHF 1'000.
2. Der Zweck der Gesellschaft besteht im Betrieb einer Baumschule.
3. Fillipo Cassone möchte die Aktiven und Passiven der bisherigen Einzelunternehmung in die zu gründende Aktiengesellschaft einbringen und deren Aktivität neu als Aktiengesellschaft weiterführen.

Die Vertragsparteien vereinbaren Folgendes:

Artikel 1

Fillipo Cassone, Eigentümer der Einzelunternehmung Baumschule Cassone erklärt, dass er das Nettovermögen dieser Einzelunternehmung gemäss Bilanz vom 31.12.2010 von CHF 150'409 (bestehend aus Aktiven von CHF 365'263 und Fremdkapital von CHF 214'854) in die zu gründende Baumschule Cassone AG einbringen will.

Artikel 2

Fillipo Cassone bestätigt, dass er der ausschliessliche Eigentümer der eingebrachten Vermögenswerte ist und uneingeschränkt über diese verfügen kann.

Er garantiert, dass Dritte keinerlei Rechte an diesen eingebrachten Vermögenswerten besitzen.

Artikel 3

Fillipo Cassone garantiert die materielle und formelle Richtigkeit der Bilanz und des Inventars und bestätigt, dass die zu gründende Aktiengesellschaft keine anderen Passiven (inklusive Eventualverbindlichkeiten) als diejenigen, welche in der Bilanz aufgeführt sind, übernehmen muss.

Sollten in der Zukunft trotzdem noch zusätzliche Verbindlichkeiten auftauchen, werden diese alleine von Filippo Cassone beglichen werden. Die Aktiengesellschaft muss keinerlei Haftung für solche Verbindlichkeiten übernehmen.

Artikel 4

Die zu gründende Aktiengesellschaft akzeptiert sowohl objekt- wie auch wertmässig das gemäss Artikel 1 eingebrachte Nettovermögen. Ab der Eintragung ins Handelsregister kann sie frei über dieses verfügen.

Als Gegenleistung für das eingebrachte Nettovermögen von CHF 150'409 erhält und akzeptiert der Gründer die 100 Inhaberaktien mit einem Nominalwert von je CHF 1'000. Der eingebrachte Überschuss von CHF 50'409 wird in den Büchern der Aktiengesellschaft als Schuld gegenüber dem Gründer erfasst.

Artikel 5

Der Gründer erklärt im Namen der zu gründenden Aktiengesellschaft, dass er die eingebrachten Vermögenswerte anerkennt und auf jegliche Garantien verzichtet.

Artikel 6

Der vorliegende Vertrag wurde in dreifacher Ausführung erstellt und unterschrieben. Die Vertragsparteien und der Notar erhalten je ein Original des Vertrags.

Murten, den 2011

Der Einbringer der Sacheinlage :

Für die zu gründende AG :

.....

.....

**Gründungsbericht der zu gründenden Gesellschaft
Baumschule Cassone AG mit Sitz in Murten**

Der unterzeichnende **Filippo Cassone**

bestätigt Folgendes :

1. Filippo Cassone gründet unter der Firma Baumschule Cassone AG eine Aktiengesellschaft nach Schweizerischem Recht.
2. Das Aktienkapital dieser Gesellschaft beträgt CHF 100'000 und besteht aus 100 Inhaberaktien mit einem Nominalwert von je CHF 1'000.
3. Die 100 Aktien werden vollständig mittels Sacheinlage des Nettovermögens der Einzelunternehmung Baumschule Cassone liberiert. Der entsprechende Sacheinlagevertrag, welcher heute von den Vertragspartien unterzeichnet worden ist, ist ein integraler Bestandteil dieses Gründungsberichts und enthält folgende Bestimmungen:

Das eingebrachte Nettovermögen der Einzelunternehmung Baumschule Cassone beträgt gemäss Bilanz vom 31.12.2010 CHF 150'409 (bestehend aus Aktiven von CHF 365'263 und Fremdkapital von CHF 214'854).

Das eingebrachte Nettovermögen von CHF 150'409 wird für die Liberierung der 100 Inhaberaktien mit einem Nominalwert von je CHF 1'000 verwendet. Der eingebrachte Überschuss von CHF 50'409 wird in den Büchern der Baumschule Cassone AG als Schuld gegenüber dem Gründer erfasst.

4. Als Gegenleistung für die Sacheinlage erhält Filippo Cassone 100 Inhaberaktien der Baumschule Cassone AG.
5. Der Gründer bestätigt, dass die eingebrachten Vermögenswerte in einem guten Zustand sind. Es gibt keinerlei Vorbehalte betreffend der Angemessenheit der Bewertung der Sacheinlage, welche gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Rechts erfolgt ist. Er bestätigt, unter Berücksichtigung der geplanten Fortführung der Aktivitäten, die korrekte Bewertung der eingebrachten Vermögenswerte gemäss der Bilanz vom 31.12.2010 der Einzelunternehmung. Seit diesem Bilanzstichtag gab es keine wesentlichen Änderungen in der Vermögenslage. Die aufgeführten Forderungen entsprechen den ausgestellten Rechnungen und deren Einbringung sollte keine Probleme verursachen. Das eingebrachte Nettovermögen der Einzelunternehmung Baumschule Cassone beträgt gemäss Bilanz vom 31.12.2010 CHF 150'409 (bestehend aus Aktiven von CHF 365'263 und Fremdkapital von CHF 214'854).

6. Der Gründer erklärt, dass es bei der Gründung der Aktiengesellschaft nur die im Sacheinlagevertrag aufgeführten Sacheinlagen gibt. Es gibt namentlich keine weiteren Sacheinlagen, Sachübernahmen, Verrechnungen von Forderungen oder Gründervorteile.

7. Unter Bezugnahme auf die vorstehenden Ausführungen stellt der Gründer fest, dass die Sacheinlage den gesetzlichen und statutarischen Vorschriften entspricht und zur Liberierung des Aktienkapitals ausreicht.

Murten, den2011

Fillipo Cassone.....

Prüfungsbestätigung betreffend Gründung

An die Gründer der Baumschule Cassone AG

Gemäss Ihrem Auftrag haben wir den von ihnen vorgelegten Gründungsbericht vom xx.xx. 2011 im Sinne von Art. 635a OR geprüft.

Für den Gründungsbericht sind die Gründer verantwortliche, während unsere Aufgabe darin besteht zu prüfen, ob dieser Bericht vollständig und richtig ist. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen im Gründungsbericht mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir haben die den Umstände entsprechenden Prüfungshandlungen vorgenommen und sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung ist der Gründungsbericht vollständig und richtig.

Murten, den2011

xxxxxxxxx xxxxxxxx
Zugelassener Revisor

Beilage:

- Gründungsbericht

Hinweise für die Experten:

- obiger Textvorschlag stammt aus dem HWP Band 3 Teil 1 Kapitel 2.4., Seite 23
- da die Baumschule nicht einer ordentlichen sondern nur einer eingeschränkten Revision unterliegen würde, könnte allenfalls der Verweis auf die Prüfungsstandards weggelassen werden
- eine eingeschränkte oder negative Prüfungsbeurteilung wäre ungenügend für die Durchführung der Gründung. Die Urkundsperson würde die Errichtung der öffentlichen Urkunde und der Handelsregisterführer die Eintragung der Gesellschaft im Handelsregister abweisen (HWP Band 3 Teil 1 Kapitel 2.4., Seite 22)

Opting out Erklärung

Baumschule Cassone AG, Murten

1. Der unterzeichnende Fillipo Cassone, einziger Gründer der Gesellschaft bestätigt, dass.
 - Die Gesellschaft aller Voraussicht nach bis zum Ende des ersten Geschäftsjahrs die Voraussetzungen für die Pflicht zu einer ordentlichen Revision nicht erfüllt,
 - Die Gesellschaft aller Voraussicht nach bis zum Ende des ersten Geschäftsjahrs nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat
2. Da die Gesellschaft eben erst gegründet wurde, ist es nicht möglich, dieser Erklärung die Unterlagen gemäss HRegV Art. 62 Abs. 2 (z.B. Bilanz, Erfolgsrechnung, etc.) beizulegen.
3. Fillipo Cassone, einziger Verwaltungsrat der Gesellschaft verpflichtet sich, dem Handelsregisteramt die Unterlagen gemäss HRegV Art. 62 Abs. 2 zukommen zu lassen, sobald dies möglich sein wird.
4. Fillipo Cassone verpflichtet sich, das Handelsregisteramt unverzüglich zu informieren, wenn die Voraussetzungen für ein Opting-out nicht mehr erfüllt sein sollten (insbesondere mehr als 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt) beziehungsweise wenn die Bedingungen gemäss OR Art. 727 für eine ordentliche Revision erfüllt sein sollten.

Murten, den2011

Fillipo Cassone

3. Kommentar zur **Anmeldung ins Handelsregister**

- Anmeldung zur Eintragung ins Handelsregister
Gemäss HRegV Art. 45 Abs. 1 muss die Anmeldung beispielsweise die Firma, die Unternehmens-Identifikationsnummer, den Sitz und das Rechtsdomizil (Strasse und Hausnummer) enthalten. Die Anmeldung muss von den Verwaltungsratsmitgliedern unterschrieben sein.

Die Personen, welche zur Vertretung der Gesellschaft berechtigt sind, müssen ihre Zeichnungsberechtigung im Handelsregister eintragen lassen. Dies kann erfolgen, indem die Unterschrift direkt beim Handelsregisteramt geleistet wird oder ihre originale Unterschrift muss dem Handelsregisteramt in beglaubigter Form als Beleg eingereicht werden (HRegV Art. 21 Abs. 1)

Zeichnet die Person die Unterschrift beim Handelsregisteramt, so muss sie ihre Identität durch einen gültigen Pass oder eine gültige Identitätskarte nachweisen. Das Handelsregisteramt beglaubigt die Unterschrift gegen Gebühr (HRegV Art. 21 Abs. 2).

Ein Entwurf für die **Anmeldung zur HR-Eintragung** könnte wie folgt aussehen:

ANMELDUNG ZUR EINTRAGUNG INS HANDELSREGISTER

Baumschule Cassone AG, xxxxxxxxxxx Murten, Neue Aktiengesellschaft

Statuten vom

Zweck der Gesellschaft : Betrieb einer Baumschule,

Die Gesellschaft kann Beteiligungen an schweizerischen oder ausländischen Gesellschaften erwerben, welche den gleichen oder einen ähnlichen Zweck haben. Sie kann alle Aktivitäten durchführen, welche direkt oder indirekt zur Erreichung des Zwecks beitragen.

Aktienkapital: CHF 100'000, vollständig mittels Sacheinlage liberiert, bestehend aus 100 Inhaberaktien mit einem Nominalwert von je CHF 1'000.

Sacheinlage:

Gemäss dem Sacheinlagevertrag vom xx.xx.2011 beträgt das eingebrachte Nettovermögen der Einzelunternehmung Baumschule Cassone gemäss Bilanz vom 31.12.2010 CHF 150'409 (bestehend aus Aktiven von CHF 365'263 und Fremdkapital von CHF 214'854). Dieses wird für die Liberierung der 100 Inhaberaktien mit einem Nominalwert von je CHF 1'000 verwendet. Der eingebrachte Überschuss von CHF 50'409 wird in den Büchern der Baumschule Cassone AG als Schuld gegenüber dem Gründer erfasst.

Verwaltungsrat: Fillipo Cassone, Einzelunterschrift

Publikationsorgan : SHAB

Mitteilungen des VR an die Aktionäre : Schriftlich per Post

Revisionsstelle: Gemäss der Opting-out Erklärung vom xx.xx.2011 unterliegt die Gesellschaft nicht der ordentlichen Revision und sie verzichtet auf eine eingeschränkte Revision.

Unterlagen:

- Öffentliche Urkunde über den Errichtungsakt
- Notariell beglaubigte Statuten
- Sacheinlagevertrag
- Gründungsbericht
- Prüfungsbestätigung eines zugelassenen Revisors
- Stampa und Lex Friedrich Erklärungen
- Opting-out Erklärung

Murten, den2011

Persönliche Unterschrift
von Fillipo Cassone

Geschäftsunterschrift der
Baumschule Cassone AG

Lösungsvorschlag Frage II.2. Auswirkungen auf die Gläubiger

Obwohl mit der Umwandlung grundsätzlich nun der neue Schuldner, d.h. die Baumschule Cassone AG, für die Bezahlung der früheren Gläubiger der Einzelunternehmung verantwortlich ist, bleibt die persönliche Haftung von Filippo Cassone noch während maximal 3 Jahren bestehen.

"Art. 181 Übernahme eines Vermögens oder eines Geschäftes

- 1 Wer ein Vermögen oder ein Geschäft mit Aktiven und Passiven übernimmt, wird den Gläubigern aus den damit verbundenen Schulden ohne weiteres verpflichtet, sobald von dem Übernehmer die Übernahme den Gläubigern mitgeteilt oder in öffentlichen Blättern angekündigt worden ist.
- 2 Der bisherige Schuldner haftet jedoch solidarisch mit dem neuen noch während dreier Jahre, die für fällige Forderungen mit der Mitteilung oder der Auskündigung und bei später fällig werdenden Forderungen mit Eintritt der Fälligkeit zu laufen beginnen.
- 3 Im übrigen hat diese Schuldübernahme die gleiche Wirkung wie die Übernahme einer einzelnen Schuld.
- 4 Die Übernahme des Vermögens oder des Geschäfts von Handelsgesellschaften, Genossenschaften, Vereinen, Stiftungen und Einzelunternehmen, die im Handelsregister eingetragen sind, richtet sich nach den Vorschriften des Fusionsgesetzes vom 3. Oktober 2003"

Obige Antwort gilt sowohl für die Annahmen, dass die Einzelunternehmung im Handelsregister eingetragen ist oder nicht eingetragen ist (die Aufgabenstellung äussert sich nicht zu einem eventuellen Handelsregistereintrag).

Lösungsvorschlag Frage II.3. Steuerliche Konsequenzen der Umwandlung

Bei der Umwandlung einer Personengesellschaft (hier: Einzelunternehmung) in eine Kapitalgesellschaft (hier: Aktiengesellschaft) beginnt die Steuerpflicht der AG grundsätzlich mit dem Eintrag ins Handelsregister.

Rückwirkende Umwandlung

Eine rückwirkende Umwandlung (beispielsweise per 01. Januar 2011) wird steuerlich nur anerkannt, wenn die Anmeldung zur Eintragung ins Handelsregister innert 6 Monaten nach dem Bilanzstichtag erfolgte und die Eintragung ohne Auflagen erfolgen kann. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, beginnt die Steuerperiode für die AG am vereinbarten Umwandlungszeitpunkt (z.B. 01.01.2011). Die selbstständige Erwerbstätigkeit von Filippo Cassone würde somit auch rückwirkend per 01.01.2011 enden und ab diesem Zeitpunkt würde er dann als Angestellter der AG ein Einkommen aus unselbständiger Erwerbstätigkeit erzielen.

Die oben beschriebene rückwirkende Umwandlung wäre in der vorliegenden Fallstudie noch möglich (die Fallstudie musste im Mai gelöst werden).

Verzichtet man auf eine rückwirkende Umwandlung, treten die oben beschriebenen steuerlichen Folgen am Datum der Eintragung ins Handelsregister ein. In diesem Fall müsste auf dieses Datum hin aber noch eine Zwischenbilanz der Einzelunternehmung erstellt werden.

Fillipo Cassone: Einkommenssteuer (DBG Art. 18 und 19)

Grundsätzlich gilt, dass bei einer Umwandlung einer Einzelunternehmung in eine Aktiengesellschaft die vorhandenen stillen Reserven (hier: CHF 20'000 auf Vorräte) realisiert werden und deshalb von Fillipo Cassone zu versteuern sind (DBG Art. 18).

Die Übertragung von Geschäftsvermögen auf eine juristische Person, deren Beteiligungsrechte sich im Privatvermögen befinden, ist nach Artikel 19 Absätze 1 und 2 DBG steuerneutral, soweit kumulativ folgende Erfordernisse erfüllt sind:

- die Steuerpflicht besteht in der Schweiz fort;
- die bisher für die Einkommenssteuer massgeblichen Werte werden übernommen;
- das übertragene Geschäftsvermögen stellt einen Betrieb oder Teilbetrieb dar;
- während den der Umwandlung nachfolgenden fünf Jahren werden die Beteiligungs- oder Mitgliedschaftsrechte an der übernehmenden Gesellschaft nicht veräussert.

Da die Baumschule das Betriebserfordernis klar erfüllt und auch die drei anderen Bedingungen erfüllt werden könnten, wäre es im vorliegenden Fall möglich die Besteuerung der stillen Reserven von CHF 20'000 zu verhindern.

Baumschule Cassone AG: Gewinn- und Kapitalsteuer

Ab dem Datum der HR-Eintragung ist die AG aufgrund persönlicher Zugehörigkeit unbeschränkt steuerpflichtig (DBG Art. 49 Abs. 1 lit. a, Art. 50, Art. 52 Abs. 1 und Art. 54 Abs. 1)

Die Sacheinlagen gelten als Kapitaleinlagen, durch welche bei der AG kein steuerbarer Gewinn entsteht (DBG Art. 60 lit. a).

Bei der Umwandlung muss das Eigenkapital (= Netto-Aktiven = Aktiven – Fremdkapital) der Einzelunternehmung nicht zwangsläufig vollständig zu Aktienkapital werden. Ein Teil des bestehenden Eigenkapitals könnte bei der AG auch als Fremdkapital (beispielsweise als Aktionärsdarlehen) erfasst werden.

In diesem Fall ist zu prüfen, ob die Vorschriften des Kreisschreibens Nr. 6 vom 6 Juni 1997 betreffend verdecktes Eigenkapital eingehalten sind.

Eine Faustregel besagt, dass eine detaillierte Berechnung sicherlich dann angezeigt ist, wenn das Eigenkapital weniger als 20% der Bilanzsumme ausmacht. Unter der Annahme, dass das Aktienkapital auf CHF 100'000 festgelegt wird (Vorgabe lautet möglichst tiefes Aktienkapital) und die Bilanzsumme unverändert CHF 365'000 betragen wird, wäre die Eigenkapitalquote ca. 27%. Deshalb ist eine detaillierte Berechnung nicht notwendig. Es besteht in der vorliegenden Fallstudie kein verdecktes Eigenkapital.

Eine detaillierte Berechnung würde wie folgt vorgenommen:

Für die Ermittlung des verdeckten Eigenkapitals von Kapitalgesellschaften und Genossenschaften ist grundsätzlich vom Verkehrswert der Aktiven auszugehen. Massgebend sind die Verkehrswerte am Ende der Steuerperiode (Art. 81 DBG). Sofern keine höheren Verkehrswerte nachgewiesen sind, geht die Veranlagungsbehörde von den Gewinnsteuerwerten aus.

Werden die Werte aus der Bilanz per 31.12.2010 verwendet ergibt dies:

Flüssige Mittel	91'618	100%	91'618	
Forderungen	45'500	85%	38'675	
Vorräte	¹⁾ 190'000	85%	161'500	1) inklusive stille Reserven von CHF 20'000
Betriebseinrichtungen	55'800	50%	27'900	
Übriges Umlaufvermögen	2'345	²⁾ 0%	<u>0</u>	2) da Abgrenzungen
Maximal zulässiges Fremdkapital			319'693	
Bilanzsumme			<u>365'263</u>	
Minimales Eigenkapital			45'570	

Das minimale gesetzliche Aktienkapital von CHF 100'000 ist somit ausreichend.

Verrechnungssteuer

Gemäss VStG Art. 4 Abs. 1 unterliegt der Ertrag auf dem beweglichen Kapitalvermögen der Verrechnungssteuer.

Bei einer Sacheinlagegründung fällt normalerweise kein solcher Ertrag an, weshalb auch keine Verrechnungssteuer geschuldet ist.

Bei einer Sacheinlagegründung könnte ein solcher Ertrag höchstens dann anfallen, wenn die übertragenen Vermögenswerte einen tieferen Wert aufweisen als im Sacheinlagevertrag aufgeführt (und vom zugelassenen Revisor "angeblich" geprüft). In diesem Fall handelt es sich um eine geldwerte Leistung / verdeckte Gewinnausschüttung, welche der Verrechnungssteuer unterliegen würde.

Emissionsabgabe

StG Art. 8 Abs. 1.:

Die Emissionsabgabe beträgt 1 Prozent und wird bei der Begründung und Erhöhung von Beteiligungsrechten vom Betrag, welcher der AG als Gegenleistung für die Beteiligungsrechte zufließt, mindestens aber vom Nennwert, berechnet.

Hier dient also der Wert der Einzelunternehmung (= Wert der zufließt) als Berechnungsgrundlage für die Emissionsabgabe.

In der vorliegenden Fallstudie gelangt aber StG Art. 9 Abs. 1 lit. e zur Anwendung, welcher die Emissionsabgabe auf 1% des Nominalwerts beschränkt.

"Die Abgabe beträgt auf Beteiligungsrechten, die in Durchführung von Beschlüssen über die Fusion, Spaltung oder Umwandlung von Einzelunternehmen, Handelsgesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, Vereinen, Stiftungen oder Unternehmen des öffentlichen Rechts begründet oder erhöht werden, sofern der bisherige Rechtsträger während mindestens fünf Jahren bestand: 1 Prozent des Nennwerts, vorbehaltlich der Ausnahmen in Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe h. Über den Mehrwert wird nachträglich abgerechnet, soweit während den der Umstrukturierung nachfolgenden fünf Jahren die Beteiligungsrechte veräussert werden."

Die erste CHF 1 Mio. ist aber so oder so von der Emissionsabgabe befreit (StG Art. 6 Abs. 1 lit. h).

Mehrwertsteuer

Da die Einzelunternehmung nicht mehrwertsteuerpflichtig war, weil sie ausgenommene Umsätze im Sinne von MWSTG Art. 21. Abs. 2 Ziff. 26 tätigte, hat die Umwandlung keinerlei mehrwertsteuerliche Auswirkungen.

Hinweis: Wäre die Einzelunternehmung mehrwertsteuerpflichtig gewesen, hätte für diesen Umstrukturierungstatbestand im Sinne von DBG Art. 19 das Meldeverfahren angewandt werden können (MWSTG Art. 38 Abs. 1 lit. a und MWSTV Art. 101ff).

AHV

Werden die stillen Reserven von CHF 20'000 bei Fillipo Cassone besteuert, unterliegt dieser Betrag auch der AHV.

Die konkrete Antwort ist also im Zusammenhang mit der obigen Antwort zur Einkommenssteuer von Fillipo Cassone zu prüfen. Falls dort steuerbar sind die 20'000 AHV-pflichtig. Falls dort nicht steuerbar sind die 20'000 auch nicht AHV-pflichtig.

Im Zusammenhang mit einer rückwirkenden Umwandlung ist zu beachten, dass gewisse AHV-Ausgleichskassen diese ablehnen oder zumindest kritisch gegenüberstehen. Es empfiehlt sich deshalb diesen Sachverhalt vorgängig mit der AHV-Ausgleichskasse abzuklären und allenfalls eine Lösung auszuhandeln.

Lösungsvorschlag Frage II.4. Steuerliche Konsequenzen einer Aktienübertragung

Die folgenden Überlegungen basieren hauptsächlich auf dem Beispiel Nr. 2 Umwandlung einer Personenunternehmung in eine Kapitalgesellschaft mit Sperrfristverletzung, welches sich im Kreisreiben Nr. 5 Umstrukturierungen befindet.

Steuerliche Konsequenzen eines Aktienverkaufs während der 5-jährigen Sperrfrist

Es gelangen die Bestimmung von DBG Art. 19 Abs. 2 zur Anwendung:

"Bei einer Umstrukturierung nach Absatz 1 Buchstabe b werden die übertragenen stillen Reserven im Verfahren nach den Artikeln 151–153 nachträglich besteuert, soweit während den der Umstrukturierung nachfolgenden fünf Jahren Beteiligungs- oder Mitgliedschaftsrechte zu einem über dem übertragenen steuerlichen Eigenkapital liegenden Preis veräussert werden; die juristische Person kann in diesem Fall entsprechende, als Gewinn versteuerte stille Reserven geltend machen."

Im vorliegenden Fall bedeutet dies:

- Die übertragenen stillen Reserven von CHF 20'000 (per 31.12.2010) unterliegen der Einkommenssteuer, falls Aktien innerhalb der 5-jährigen Sperrfrist zu einem **Preis über dem Steuerwert** verkauft werden.
- Die Besteuerung der stillen Reserven erfolgt rückwirkend im Nachsteuerverfahren als Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit (+ AHV).

- Die Besteuerung erfolgt gemäss DBG pro rata, d.h. im Verhältnis der verkauften Aktien zum Total der Aktien
- Die Aktiengesellschaft kann in der Bilanz eine Aufwertung in Höhe der so besteuerten stillen Reserven vornehmen. In der Praxis wird für eine solche Aufwertung in der Regel als Gegenkonto das Konto "Kontokorrent Aktionär" verwendet (anstelle von Reserven).

Es spielt keine Rolle, ob der Verkauf an einen Dritten oder an die Kinder erfolgt, die steuerlichen Konsequenzen sind dieselben.

Steuerliche Konsequenzen einer Schenkung / Erbvorbezugs während der 5-jährigen Sperrfrist

Als Erbvorbezug gilt eine Schenkung, welche ein noch lebender Elternteil an seine Kinder vornimmt. Dabei wird vereinbart, dass die Schenkung im Moment der Erbteilung bei der Berechnung der einzelnen Erbanteile angerechnet wird.

Eine Übertragung der Aktien mittels Erbgang, Schenkung oder Verkauf zu einem Preis, welcher den Wert des betroffenen Kapitals nicht übersteigt, stellt keine Verletzung der Sperrfrist dar.

Allerdings geht die noch verbleibende Sperrfrist auf den Empfänger / Begünstigten der Schenkung über.

Emissionsabgabe im Falle einer Sperrfristverletzung

Wegen der Sperrfristverletzung (Verkauf von Beteiligungsrechten während den der Umwandlung nachfolgenden 5 Jahren) wird nun über den Mehrwert nachträglich abgerechnet (StG Art. 9 Abs. 1 lit. e).

Für die Berechnung verwendet die ESTV die Praktikermethode (d.h. $(1 \times \text{Substanzwert} + 2 \times \text{Ertragswert}) / 3$)

Bei der Berechnung sind die Emissionsabgabe selber und auch die Emissionskosten abzugsfähig.

Steuerliche Konsequenzen eines Aktienverkaufs nach Ablauf der 5-jährigen Sperrfrist

Nach Ablauf der 5-jährigen Sperrfrist kann der Verkauf der Aktien steuerfrei erfolgen, da es sich dann um einen privaten steuerfreien Kapitalgewinn handelt (DBG Art. 16 Abs. 3).

Einzig wenn es sich beim Verkauf um eine indirekte Teilliquidation handeln würde, ergäben sich steuerliche Konsequenzen.

TEIL III: Investitionsrechnung und Mehrwertsteuer

Lösungsvorschlag Frage III.1. Investitionsrechnung

Für die folgenden Berechnungen wurden die Beträge ohne MWST verwendet (siehe Vorgabe in der Aufgabenstellung).

Berechnung von allgemeinen Grössen

	Breitschiff Gewächshaus	Kappen Gewächshaus
Anschaffungswert per 01.01.2012		
Planungs- und Bauarbeiten	70'000	50'000
Fundament	50'000	30'000
Alu-Konstruktion	400'000	240'000
Isolierglas	665'000	199'500
Heizungssystem	180'000	120'000
Ventilationssystem	100'000	60'000
Bewässerungssystem	250'000	160'000
Steuerungstechnik	40'000	35'000
Investiertes Kapital	1'755'000	894'500
Unterhaltskosten	-40'000	-40'000
Arbeitskosten:		
0,5 Std. x 360 Tage x 5 Fläche ¹⁾ x CHF 35	-31'500	
0,5 Std. x 360 Tage x 3 Fläche ¹⁾ x CHF 35		-18'900
Ertrag		
60 kg x 1.5 CHF x 2'500 m ²	225'000	
60 kg x 1.5 CHF x 1'500 m ²		135'000
Total jährlicher Cashflow	153'500	76'100
¹⁾ Fläche:		
Breite	16.75	11.08
x Länge	153.50	141.90
= Anzahl Quadratmeter	2'571.13	1'572.25
- Abzug für nicht nutzbare Fläche (Schätzung ¹⁾)	-71.13	-72.25
= Anzahl nutzbare Quadratmeter	2'500.00	1'500.00
: Einheit gemäss Aufgabenstellung	500.00	500.00
= Flächenfaktor	5.00	3.00

¹⁾ Der Kandidat sollte merken, dass nicht die ganze Fläche genutzt werden kann (z.B. wegen Pfade, Installationen,...). Erfolgt kein Abzug betragen die Arbeitskosten CHF 32'396 (Breitschiff) bzw. CHF 19'810 (Kappen), der Ertrag CHF 231'402 (Breitschiff) bzw. CHF 141'503 (Kappen) und der Cashflow CHF 159'006 (Breitschiff) bzw. CHF 81'693 (Kappen)

Höhere Fachprüfung für Treuhandexperten 2011

Fach: 610 Fallstudie

Dynamische Rechnungsverfahren

(der Zeitwert des Geldes wird mit berücksichtigt)

In der Aufgabenstellung ist nicht erwähnt, zu welchem Zeitpunkt des Jahres die Zahlungen fällig werden. Annahme: immer Ende Jahr

Kapitalwertberechnung

Eine Kapitalwertberechnung sollte grundsätzlich bei jeder Investitionsrechnung vorgenommen werden

Zeitpunkt	Cashflow	Breitschiff	Kappen	Abzinsungsfaktor	Barwert	
		Gewächshaus	Gewächshaus		8%	Breitschiff
					Gewächshaus	Gewächshaus
0	Anschaffungswert	-1'755'000	-894'500	1.000	-1'755'000.00	-894'500.00
1-40	Jährlicher positiver Cashflow	153'500		11.925	1'830'487.50	
1-30	Jährlicher positiver Cashflow		76'100	11.258		856'733.80
20	Ersatz technische Installationen	-200'000		0.215	-43'000.00	
40	Liquidationswert	50'000		0.046	2'300.00	
30	Liquidationswert		200'000	0.099		19'800.00
	Kapitalwert				<hr/> 34'787.50	-17'966.20

Das Breitschiff Gewächshaus erzielt einen Überschuss. Dies bedeutet, dass die geforderte Rendite von 8% übertroffen wird.

Beim Kappen Gewächshaus resultiert ein Fehlbetrag. Dies bedeutet, dass die geforderte Rendite nicht erreicht wird.

-> Gemäss dieser Methode ist das Breitschiff Gewächshaus besser und kann als einziges zur Realisation empfohlen werden.

Höhere Fachprüfung für Treuhandexperten 2011

Fach: 610 Fallstudie

Methode des internen Ertragssatzes

Da die beiden obigen Kapitalwerte relativ nahe bei null liegen, müssen die internen Ertragssätze knapp über (Breitschiff) und knapp unter (Kappen) 8% liegen.

Es wird erwartet, dass diese Erkenntnis in der Antwort explizit aufgeführt ist. Eine detaillierte Berechnung ist nicht mehr sinnvoll (ob der interne Ertragssatz 7,7% oder 8,0% beträgt ist in der Praxis unerheblich, relevant ist die Grössenordnung) und wird deshalb auch nicht erwartet.

Exkurs: Die Berechnungen hätten wie folgt erfolgen können

Zeitpunkt	Cashflow	Breitschiff	Kappen	Abzinsungsfaktor 7%	Barwert	
		Gewächshaus	Gewächshaus		Breitschiff Gewächshaus	Kappen Gewächshaus
0	Anschaffungswert		-894'500	1.000		-894'500.00
1-40	Jährlicher positiver Cashflow					
1-30	Jährlicher positiver Cashflow		76'100	12.409		944'324.90
20	Ersatz technische Installationen					
40	Liquidationswert					
30	Liquidationswert		200'000	0.131		26'200.00
	Kapitalwert					76'024.90

Höhere Fachprüfung für Treuhandexperten 2011

Fach: 610 Fallstudie

Zeitpunkt	Cashflow	Breitschiff	Kappen	Abzinsungsfaktor 9%	Barwert	
		Gewächshaus	Gewächshaus		Breitschiff Gewächshaus	Kappen Gewächshaus
0	Anschaffungswert	-1'755'000		1.000	-1'755'000.00	
1-40	Jährlicher positiver Cashflow	153'500		10.757	1'651'199.50	
1-30	Jährlicher positiver Cashflow					
20	Ersatz technische Installationen	-200'000		0.178	-35'600.00	
40	Liquidationswert	50'000		0.032	1'600.00	
30	Liquidationswert					
	Kapitalwert				-137'800.50	

Interpolation	Breitschiff Gewächshaus		Kappen Gewächshaus		
		8.00%	34'787.50	7.00%	76'024.90
		9.00%	-137'800.50	8.00%	-17'966.20
Delta	1.00%	172'588.00	1.00%	93'991.10	
	0.20%	34'787.50	0.81%	76'024.90	
Interner Ertragssatz	8.20%		7.81%		

Anhand des internen Ertragssatzes ist das Breitschiff-Gewächshaus, welches den höheren internen Ertragssatz aufweist, vorzuziehen.

Dynamisierte Pay-back Methode

Diese Methode wird gerne angewandt um zu überprüfen, ob und wenn ja, wie lange es dauert, bis das investierte Kapital zurück in die Unternehmung geflossen ist.

Knappen Gewächshaus:

Da beim Knappen Gewächshaus ein negativer Kapitalwert resultierte, ist die dynamische Pay-back Dauer länger als die Nutzungsdauer von 30 Jahren! Weitere Berechnungen machen somit keinen Sinn mehr.

Breitschiff Gewächshaus

Aufgrund der langen Nutzungsdauer ist es einfacher vom Nutzungsende zurück zu rechnen:

	Cashflow	Kapitalwert
Kapitalwert am Nutzungsende		34'787.50
CF Jahr 40 $(153'500 + 50'000) \times 0.046$	-9'361.00	25'426.50
CF Jahr 39 $153'500 \times 0.050$	-7'675.00	17'751.50
CF Jahr 38 $153'500 \times 0.054$	-8'289.00	9'462.50
CF Jahr 37 $153'500 \times 0.058$	-8'903.00	559.50
CF Jahr 36 $153'500 \times 0.063$	-9'670.50	-9'111.00

Im 37. Jahr (exakt nach 36 Jahren 11 Monaten und 9 Tagen) beträgt der Kapitalwert = null

In Anbetracht der Nutzungsdauer von 40 Jahren ist dies eine sehr lange Pay-back Dauer von rund 92,5% der Nutzungsdauer.

Annuitätenmethode

Diese eher theoretische Methode wird in der Praxis selten bis nie angewandt.

Sollte ein Kandidat die Methode trotzdem anwenden, müssten die Berechnungen wie folgt vorgenommen werden:

	Breitschiff	Knappen
Ermittlung Annuität		
= investiertes Kapital / Rentenbarwertfaktor	$1'755'000 / 11,925$ = 147'170	$894'500 / 11,258$ = 79'455
Ermittlung durchschnittlicher Cashflow		
Summe aller Barwerte der Cashflow (siehe Kapitalwertberechnung)	$1'830'487,5 - 43'000 + 2'300$ = 1'789'787,5	$856'733,8 + 19'800$ 876'533,8
Ø Cashflow = Barwert / Rentenbarwertfaktor	$1'789'787,5 / 11,925$ = 150'087	$876'533,8 / 11,258$ = 77'859
Überschuss (+) bzw. Fehlbetrag (-)	+ 2'917	- 1'596

Höhere Fachprüfung für Treuhandexperten 2011

Fach: 610 Fallstudie

Statische Rechnungsverfahren

(der Zeitwert des Geldes wird nicht berücksichtigt)

Kostenvergleich:

Nicht sinnvoll, da die beiden Gewächshäuser aufgrund der unterschiedlichen Anbaufläche auch unterschiedliche Erträge generieren

Gewinnvergleich:

Nicht sinnvoll, da das zu investierende Kapital bei den beiden Gewächshäusern sehr unterschiedlich ist

Statische Renditeberechnung:

	Breitschiff Gewächshaus	Kappen Gewächshaus
Jährlicher Erlös (Berechnung siehe Kapitalwertmethode)	225'000.00	135'000.00
Jährliche Unterhaltskosten (gemäss Vorgabe)	-40'000.00	-40'000.00
Jährliche Arbeitskosten (Berechnung siehe Kapitalwertmethode)	-31'500.00	-18'900.00
Jährliche Abschreibungen (1'755'000 - 50'000 + 200'000) = 1'905'000 / 40 Jahre	-47'625.00	
(894'500 - 200'000) = 694'500 / 30 Jahre		-23'150.00
Jährliche kalkulatorische Zinsen auf dem Durchschnittskapital { (1'755'000 + 50'000 + 200'000) / 2 } = 1'002'500 x 8%	-80'200.00	
{ (894'500 + 200'000) / 2 } = 547'250 x 8%		-43'780.00
Jährlicher Gewinn	25'675.00	9'170.00
Zinsen	80'200.00	43'780.00
Gewinn vor Zinsen	105'875.00	52'950.00
Durchschnittlich investiertes Kapital	1'002'500.00	547'250.00
Statische Rendite	10.56%	9.68%

Höhere Fachprüfung für Treuhandexperten 2011

Fach: 610 Fallstudie

	<u>Statische Pay-back Dauer</u>		Breitschiff Gewächshaus		Kappen Gewächshaus	
	Cashflow	Barwert	Cashflow	Barwert	Cashflow	Barwert
				-1'755'000		-894'500
1 Cashflow	153'500		-1'601'500		76'100	-818'400
2 Cashflow	153'500		-1'448'000		76'100	-742'300
3 Cashflow	153'500		-1'294'500		76'100	-666'200
4 Cashflow	153'500		-1'141'000		76'100	-590'100
5 Cashflow	153'500		-987'500		76'100	-514'000
6 Cashflow	153'500		-834'000		76'100	-437'900
7 Cashflow	153'500		-680'500		76'100	-361'800
8 Cashflow	153'500		-527'000		76'100	-285'700
9 Cashflow	153'500		-373'500		76'100	-209'600
10 Cashflow	153'500		-220'000		76'100	-133'500
11 Cashflow	153'500		-66'500		76'100	-57'400
12 Cashflow	153'500		87'000		76'100	18'700
oder:			1'755'000 : 153'500 = 11,433 Jahre 11 Jahre 5 Monate 6 Tage		894'500 : 76'100 = 11,754 Jahre 11 Jahre 9 Monate 2 Tage	

Obige nahezu identische Pay-back Dauer berücksichtigen aber nicht die unterschiedliche Nutzungsdauer.

Pay-back Dauer in % der Nutzungsdauer	28,58%	39,18%
oder Rückflusszahl = Nutzungsdauer / Wiedergewinnungszeit	3,499	2,552

-> der nur leichte Vorteil zu Gunsten vom Breitschiff-Gewächshaus wird durch die Berücksichtigung der Nutzungsdauer eindeutiger.

Gesamtbeurteilung:

Gemäss den statischen Methoden könnten beide Gewächshäuser zur Realisation empfohlen werden, weil:

- beide eine statische Rendite von $> 8\%$ (= Vorgabe von Romina Cassone) erzielen
- beide eine statische Wiedergewinnungszeit aufweisen, welche deutlich kleiner als die Nutzungsdauer ist.

Beide statischen Methoden beurteilen das Breitschiff Gewächshaus als vorteilhafter, weil

- die Rendite grösser ist
- die Rückflusszahl deutlich grösser ist

Gemäss den dynamischen Methoden könnte nur das Breitschiff Gewächshaus zur Realisation empfohlen werden, weil:

- das Kappen Gewächshaus einen negativen Kapitalwert (= Fehlbetrag) aufweist und somit die geforderte Rendite von 8% (knapp) nicht erreicht
- das Kappen Gewächshaus einen internen Ertragsatz von unter 8% (exakt $7,81\%$) aufweist und somit die geforderte Rendite von 8% (knapp) nicht erreicht
- beim Kappen Gewächshaus die Wiedergewinnungszeit länger als die Nutzungsdauer ist

→ rein rechnerisch ist sowohl gemäss den statischen und dynamischen Methoden das Breitschiff Gewächshaus zur Realisation zu empfehlen.

Es wird erwartet, dass die Kandidaten bei ihrem Kommentar Romina Cassone auch auf die Grenzen der obigen Berechnungen aufmerksam machen. Es könnten beispielsweise genannt werden:

- Für die Realisierung eines Gewächshauses müsste sich die Baumschule bzw. Romina Cassone stark verschulden. Eine zusätzliche Aufnahme von Fremdkapital für eventuelle, spätere Investitionen in die bisherige Tätigkeit der Baumschule könnte dadurch nicht mehr möglich sein.
- Für das Kappen Gewächshaus spricht die deutlich tiefere Investitionssumme, was zu einer deutlich tieferen Verschuldung der Baumschule bzw. von Romina Cassone führen würde. Je nach den vorhandenen respektive verlangten Sicherheiten ist eventuell das fast doppelt so teure Breitschiff Gewächshaus gar nicht finanzierbar.
- Auch das Breitschiff Gewächshaus erreicht die geforderte Rendite nur knapp und ist deshalb riskant. Bei einem Rückgang der geschätzten Verkaufspreise um $1,33\%$ würden die 8% bereits nicht mehr erreicht!
Berechnung des kritischen Verkaufspreises gemäss Kapitalwertmethode:
Wenn der Kapitalwert = 0, ist der Barwert der CF noch CHF 1'795'700 (= 1'830'487,5 – 34'787,5). Dividiert man diesen Barwert durch den Abzinsungsfaktor von 11,925 erhält man einen jährlichen Cashflow von CHF 150'582,81 (bisher 153'500). Um diesen noch zu erreichen muss der jährliche Ertrag mindestens CHF 222'082,81 (= 225'000 – 2'917,19) betragen (bei unveränderter Kosten). Dividiert man die 222'082,81 durch 60kg und 2'500 m² ergibt dies einen kritischen Verkaufspreis von CHF 1,48 pro kg Gemüse. Da bisher ein Verkaufspreis von CHF 1,50 geschätzt wurde, beträgt die Fehlertoleranz der Schätzung CHF 0,02 oder $1,33\%$ -> Faktisch bedeutet dies, dass man sich bei der Schätzung des Verkaufspreises überhaupt nicht irren durfte. Korrekturhinweis: Die Berechnung eines anderen kritischen Wertes wäre selbstverständlich auch möglich.
- andere Argumente.....

Lösungsvorschlag Frage III.2. Mehrwertsteuer

Änderung der Rechtsform

Da die Mehrwertsteuerpflicht nicht von der Rechtsform abhängig ist, führt die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft zu keinen Veränderungen.

Begründung: MWSTG Art. 10 Abs. 1

Steuerpflichtig ist, wer unabhängig von Rechtsform, Zweck und Gewinnabsicht ein Unternehmen betreibt und nicht nach Absatz 2 von der Steuerpflicht befreit ist. Ein Unternehmen betreibt, wer:

- a. eine auf die nachhaltige Erzielung von Einnahmen aus Leistungen ausgerichtete berufliche oder gewerbliche Tätigkeit selbstständig ausübt; und
- b. unter eigenem Namen nach aussen auftritt.

Möglichkeit des Verzichts auf die Mehrwertsteuerbefreiung

Falls das Investitionsprojekt "Gewächshaus" realisiert werden sollte, wird der Verkauf des dort produzierten Gemüses als von der Steuer ausgenommene Leistung gelten.

MWSTG Art. 21 Abs. 2 Ziff. 26 "Von der Steuer ausgenommen sind die Veräusserung von im eigenen Betrieb gewonnenen Erzeugnissen der Landwirtschaft"

Der Grenzwert von CHF 100'000 Jahresumsatz aus steuerbaren Leistungen, welcher für die Steuerbefreiung relevant ist, wird also auch in der Zukunft nicht übertroffen werden.

MWSTG Art. 10 Abs. 2

Von der Steuerpflicht nach Absatz 1 ist befreit, wer:

- a. im Inland innerhalb eines Jahres weniger als 100 000 Franken Umsatz aus steuerbaren Leistungen erzielt, sofern er oder sie nicht auf die Befreiung von der Steuerpflicht verzichtet; der Umsatz bemisst sich nach den vereinbarten Entgelten ohne die Steuer;

Die Baumschule kann also auch in der Zukunft (d.h. auch nach der Aufnahme der Gärtnereitigkeit) von der Mehrwertsteuerpflicht befreit bleiben.

Auf diese Befreiung kann die Baumschule aber auch verzichten. Der Verzicht gilt dann für mindestens ein Jahr.

MWSTG Art. 11

- 1 Wer ein Unternehmen betreibt und nach Artikel 10 Absatz 2 oder 12 Absatz 3 von der Steuerpflicht befreit ist, hat das Recht, auf die Befreiung von der Steuerpflicht zu verzichten.
- 2 Auf die Befreiung von der Steuerpflicht muss mindestens während einer Steuerperiode verzichtet werden.

Im Weiteren ist nun zu prüfen, ob ein solcher Verzicht wirtschaftlich / finanziell interessant sein könnte. Bei einem Verzicht auf die Befreiung respektive wenn für die Besteuerung der ausgenommenen Umsätze optiert wird, könnten nämlich die bezahlten Vorsteuern (insbesondere auch auf dem Investitionsprojekt) zurückgefordert werden.

Möglichkeit der Option für die Versteuerung der von der Steuer ausgenommenen Leistungen

Der Baumschule steht die Möglichkeit offen, für die Besteuerung der eigentlich ausgenommenen Umsätze zu optieren.

MWSTG Art. 22

- 1 Die steuerpflichtige Person kann unter Vorbehalt von Absatz 2 durch offenen Ausweis der Steuer jede von der Steuer ausgenommene Leistung versteuern (Option).
- 2 Die Option ist ausgeschlossen für:
 - a. Leistungen nach Artikel 21 Absatz 2 Ziffern 18, 19 und 23;
 - b. Leistungen nach Artikel 21 Absatz 2 Ziffern 20 und 21, wenn der Gegenstand vom Empfänger oder von der Empfängerin ausschliesslich für private Zwecke genutzt wird.

Dies würde bedeuten, dass die Baumschule bei ihren Verkäufen die Mehrwertsteuer von 2,5% in Rechnung stellen müsste.

MWSTG Art. 25

- 2 Der reduzierte Steuersatz von 2,5 Prozent findet Anwendung:
 - a. auf der Lieferung folgender Gegenstände:
 5. Sämereien, Setzknollen und -zwiebeln, lebende Pflanzen, Stecklinge,....
 - d. auf den Leistungen im Bereich der Landwirtschaft, die in einer mit der Urproduktion in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Bearbeitung des Bodens oder Bearbeitung

Dafür könnte nun aber auch die bezahlten Vorsteuern zurückverlangt werden.

MWSTG Art. 28 Abs. 1

Zusätzlich könnte auch ein fiktiver Vorsteuerabzug von 2,5% auf dem Bezug von Urprodukten bei nicht steuerpflichtigen Personen getätigt werden.

MWSTG Art. 28 Abs. 2

Hat die steuerpflichtige Person bei nicht steuerpflichtigen Landwirten und Landwirtinnen, Forstwirten und Forstwirtinnen, Gärtnern und Gärtnerinnen, Viehhändlern und Viehhändlerinnen und Milchsammelstellen Erzeugnisse der Landwirtschaft, der Forstwirtschaft, der Gärtnerei, Vieh oder Milch im Rahmen ihrer zum Vorsteuerabzug berechtigenden unternehmerischen Tätigkeit bezogen, so kann sie als Vorsteuer 2,5 Prozent des ihr in Rechnung gestellten Betrags abziehen.

Wahl der Abrechnungsart und Abrechnungsmethode (der Saldosteuersatz für Baumschulen beträgt 0,6%)

Abrechnungsart:

Bei der Abrechnungsart wird normalerweise nach **vereinbarten Entgelten** abgerechnet (d.h. auf Basis der Rechnungsstellung). Allerdings ist auf Antrag hin auch die Abrechnung nach **vereinnahmten Entgelten** möglich (d.h. auf der Basis der Geldflüsse / Cashflows). Es ist zu beachten, dass die gewählte Abrechnungsart für mindestens 1 Jahr beibehalten werden muss.

MWSTG Art. 39

- 1 Über die Steuer wird nach vereinbarten Entgelten abgerechnet.

- 2 Die ESTV gestattet der steuerpflichtigen Person auf Antrag, über die Steuer nach vereinnahmten Entgelten abzurechnen.
- 3 Die gewählte Abrechnungsart muss während mindestens einer Steuerperiode beibehalten werden.

Abrechnungsmethode:

Normalerweise wird die effektive Abrechnungsmethode (= Normalfall) angewandt, bei welcher vierteljährlich abzurechnen ist.

MWSTG Art. 36

1 Grundsätzlich ist nach der effektiven Abrechnungsmethode abzurechnen.

MWSTG Art. 35 Abrechnungsperiode

- 1 Innerhalb der Steuerperiode erfolgt die Abrechnung der Steuer:
 - a. in der Regel vierteljährlich;

Im vorliegenden Fall ist aber eventuell auch die Anwendung der Saldosteuersatzmethode möglich. Die Voraussetzungen für die Anwendung der Saldosteuersätze sind:

- Jahresumsatz aus steuerbaren Leistungen kleiner als CHF 5'020'000
- Jährliche Steuerzahllast kleiner als CHF 109'000

MWSTG Art. 37

- 1 Wer als steuerpflichtige Person jährlich nicht mehr als 5 020 000 Franken Umsatz aus steuerbaren Leistungen erzielt und im gleichen Zeitraum nicht mehr als 109 000 Franken Steuern, berechnet nach dem für sie massgebenden Saldosteuersatz, zu bezahlen hat, kann nach der Saldosteuersatzmethode abrechnen.

Prüfung ob die Baumschule diese Voraussetzungen erfüllt:

- Sowohl der aktuelle Jahresumsatz (CHF 1'026'193) wie auch der Umsatz nach der allfälligen Realisierung des Investitionsprojekt "Gewächshaus" (je nach gewählter Variante steigt der Umsatz um CHF 225'000 oder CHF 135'000) liegen deutlich unter dem Grenzwert von CHF 5'020'000.-> Grenzwert wird auch in der Zukunft nicht überschritten.
- Sowohl aktuell wie auch inklusive dem Investitionsprojekt "Gewächshaus" wird die Netto-Steuerzahllast deutlich unter dem Grenzwert von CHF 109'000 liegen (Berechnungen siehe unten beim Vergleich effektive Abrechnungsmethode – Saldosteuersatzmethode).

-> Fazit: die Baumschule Cassone erfüllt die Voraussetzungen für die Saldosteuersatzmethode

Vereinfachungen (= Vorteile) der Saldosteuersatzmethode:

- Keine detaillierte Berechnung der geschuldeten Umsatzsteuer und des Vorsteuerguthabens. Der an die ESTV zu überweisende Betrag wird durch Multiplikation des Saldosteuerersatzes mit dem steuerbaren Entgelt (inkl. Mehrwertsteuer) berechnet.
- Abrechnung erfolgt nur halbjährlich

MWSTG Art. 37

- 2 Bei Anwendung der Saldosteuersatzmethode wird die Steuerforderung durch Multiplikation des Totals aller in einer Abrechnungsperiode erzielten steuerbaren Entgelte, einschliesslich Steuer, mit dem von der ESTV bewilligten Saldosteuerersatz ermittelt.

MWSTG Art. 35 Abrechnungsperiode

- 1 Innerhalb der Steuerperiode erfolgt die Abrechnung der Steuer:
- b. bei der Abrechnung nach Saldosteuersätzen (Art. 37 Abs. 1 und 2): halbjährlich;

Nachteile der Saldosteuersatzmethode:

- Da die Saldosteuersätze nur die branchenübliche Vorsteuerquote, nicht aber die unternehmensspezifische Vorsteuerquote berücksichtigen, kann der zu bezahlende Betrag grösser sein als der Betrag welcher bei der effektiven Abrechnungsmethode hätte bezahlt werden müssen.

MWSTG Art. 37 Abs. 3

Im Weiteren gelten die folgenden Rahmenbedingungen (siehe MWSTG Art. 37 Abs. 4):
"Die Abrechnung nach der Saldosteuersatzmethode ist bei der ESTV zu beantragen und muss während mindestens einer Steuerperiode beibehalten werden. Entscheidet sich die steuerpflichtige Person für die effektive Abrechnungsmethode, so kann sie frühestens nach drei Jahren zur Saldosteuersatzmethode wechseln. Wechsel sind jeweils auf Beginn einer Steuerperiode möglich."

Es ist somit zu prüfen ob die effektive Abrechnungsmethode oder die Abrechnung nach Saldosteuersätzen finanziell interessanter ist.

Konkrete Berechnungen für die Baumschule anhand der Zahlen für das Jahr 2010:

Höhere Fachprüfung für Treuhandexperten 2011

Fach: 610 Fallstudie

Effektive Abrechnungsmethode

	CHF	8,0%	2,5%	3,8%
Ertrag aus Verkäufen	1'026'193		25'655	
Verkauf Maschine	500	40		
	<u>1'026'693</u>			
Mehrwertsteueraufwand	-23'243	Gibt es dann nicht mehr		
Pflanzen- und Materialeinkauf	-492'240			
Detail Normalsatz	-30'000	-2'400		
Fiktiver Vorsteuerabzug	-40'000		-1'000	
Reduzierter Satz	-422'240		-10'556	
Fremdleistungen	-16'429	-1'314		
Verbrauchsmaterial	-11'525	-922		
Personalaufwand	-255'645	Nicht Mehrwertsteuerpflichtig		
Persönliche AHV-Beiträge	-5'628	Nicht Mehrwertsteuerpflichtig		
Miet- und Pachtzinsen	-14'400	Nicht Mehrwertsteuerpflichtig		
Leasing Aufwand	-22'861	-1'829		
Zinsen und Spesen	-3'316	Nicht Mehrwertsteuerpflichtig		
Unterhalt und Reparaturen	-16'430	-1'314		
Fahrzeugaufwand	-13'646	-1'092		
Abschreibungen	-31'885	Nicht Mehrwertsteuerpflichtig		
Versicherungsprämien	-20'634	Nicht Mehrwertsteuerpflichtig		
Strom, Energie, Wasser	-6'473	-518		
Büro- und Verwaltungsaufwand	-8'326	-666		
Telefon und Porti	-5'237	-419		
Inserate und Werbung	-6'164	-493		
Akquisitionsspesen	-2'646	-212		
Reise- und Kundenspesen	-7'298			
Detail Normalsatz	-5'000	-400		
Sondersatz	-2'298			- 87
Repräsentationsspesen	-1'768	-141		
Übriger Aufwand	-3'700	-296		
Kauf Maschine	9'500	-760		
Kauf Fahrzeug	27'485	-2'199		
		-----	-----	-----
Zwischentotal pro Spalte		- 14'935	+ 14'099	- 87

Total Netto-Steuerzahllast bisherige Aktivität **CHF -923 = Guthaben!**

Steuerzahllast für Investitionsprojekt "Gemüse"	Breitschiff Gewächshaus		Kappen Gewächshaus	
Wiederkehrender jährlicher Effekt (Berechnungen siehe Aufgabe Investitionsrechnung)				
Jährlicher Ertrag (2,5%)	225'000	5'625	135'000	3'375
Jährliche Unterhaltskosten (8,0%)	-40'000	- 3'200	40'000	-3'200
Jährliche Arbeitskosten (ohne MWST)	-31'500	<u>0</u>	-18'900	<u>0</u>
Total Steuerzahllast aus Gewächshaus		<u>2'425</u>		<u>175</u>
Einmalige Effekte:				
Rückforderbare Vorsteuer auf Investiertem Kapital (8%)	1'755'000	-140'400	894'500	-71'560
Vorsteuer auf Ersatz technische Installationen in 20 Jahren (8% ¹⁾)	200'000	-16'000		
Steuerbarer Verkaufserlös nach 30 bzw. 40 Jahren (8% ¹⁾)	50'000	4'000	200'000	16'000
¹⁾ Da die Erhöhung des MWST-Satzes auf 8% zeitlich bis 2017 befristet ist, könnte auch mit 7,6% gerechnet werden.				
Zusammenfassung effektive Abrechnungsmethode:				
	mit Breitschiff		mit Kappen	
Steuerzahllast bisherige Aktivitäten	-923		-923	
Steuerzahllast Investitionsprojekt	<u>2'425</u>		<u>175</u>	
Total	1'502		-748	
	zu bezahlen		zu erhalten	

Zusätzlich können im Jahr der Investition je nach Variante 140'400 bzw. 71'560 bezahlte Vorsteuern zurückverlangt werden.

Zusätzlich könnte dank der Einlageentsteuerung noch teilweise die bezahlten Vorsteuern auf den früher getätigten Investitionen zurück gefordert werden. Die Berechnung erfolgt anhand des Zeitwerts, welcher eine jährliche Abschreibung von 20% beinhaltet (alles Anlagevermögen der Baumschule gilt als bewegliches Vermögen).

MWSTG Art. 32 Einlageentsteuerung

- 1 Treten die Voraussetzungen des Vorsteuerabzugs nachträglich ein (Einlageentsteuerung), so kann der Vorsteuerabzug in der Abrechnungsperiode vorgenommen werden, in der die Voraussetzungen hierfür eingetreten sind. Die früher nicht in Abzug gebrachte Vorsteuer, einschliesslich ihrer als Eigenverbrauch korrigierten Anteile, kann abgezogen werden.
- 2 Wurde der Gegenstand oder die Dienstleistung in der Zeit zwischen dem Empfang der Leistung oder der Einfuhr und dem Eintritt der Voraussetzungen für den Vorsteuerabzug in Gebrauch genommen, so beschränkt sich die abziehbare Vorsteuer auf den Zeitwert des Gegenstandes oder der Dienstleistung. Zur Ermittlung des Zeitwertes wird der Vorsteuerbetrag linear für jedes abgelaufene Jahr bei beweglichen Gegenständen und bei Dienstleistungen um einen Fünftel, bei unbeweglichen Gegenständen um einen Zwanzigstel reduziert. Die buchmässige Behandlung ist nicht von Bedeutung. Der Bundesrat kann in begründeten Fällen Abweichungen von den Abschreibungsvorschriften festlegen.

Gemäss den Erläuterungen zur Bilanz wurden eine Maschine (siehe Ziffer 2) und ein Fahrzeug (siehe Ziffer 4) im 2010 erworben. Nur für diese beiden Akquisitionen muss der Zeitwert berechnet werden, da alles andere Anlagevermögen älter als 5 Jahre ist und somit bei einer jährlichen Abschreibung von 20% der Zeitwert null beträgt.

Folgende Berechnungen basieren auf der Annahme, dass die Steuerpflicht am 01.01.2012 beginnen würde:

	Maschine	Fahrzeug
Anschaffungswert im 2010	9'500	27'485
2010: Abschreibung 20%	- 1'900	- 5'497
2011: Abschreibung 20%	- 1'900	- 5'497
Zeitwert	5'700	16'491
Steuersatz 2010	<u>x 7,6%</u>	<u>x 7,6%</u>
Rückforderbare Vorsteuer	433,20	1'253,32

Die Einlageentsteuerung betrifft nur das Anlagevermögen. Bezahlte MWST auf Kreditoren können nicht geltend gemacht werden. Dafür muss auf den bestehenden Debitoren auch keine MWST abgerechnet werden.

Saldosteuersatzmethode

Bisherige Aktivität:

Entgelte 100%	1'026'693	(siehe oben)
+ Mehrwertsteuer 2,5%	+ 25'667	
= Entgelt inkl. MWST	1'052'360	
x Saldosteuersatz	x 0,6%	
= Geschuldete MWST	6'314,16	

Neue Aktivität Gemüse (Investitionsprojekt)	Breitschiff	Kappen
Entgelte 100%	225'000	135'000
+ Mehrwertsteuer 2,5%	+ 5'625	3'375
= Entgelt inkl. MWST	230'625	138'375
x Saldosteuersatz	x 0,6%	x 0,6%
= Geschuldete MWST	1'383,75	830,25

Die auf dem investierten Kapital bezahlten Vorsteuern können nicht separat zurückgefordert werden.

Eine Einlageentsteuerung ist ebenfalls nicht möglich (MWSTV Art. 78 Abs. 5)

Bezahlte MWST auf Kreditoren können nicht geltend gemacht werden. Dafür muss auf den bestehenden Debitoren auch keine MWST abgerechnet werden.

Zusammenfassung Saldosteuersatzmethode:	mit Breitschiff	mit Kappen
Steuerzahllast bisherige Aktivitäten	6'314,16	6'314,16
Steuerzahllast Investitionsprojekt	<u>1'383,75</u>	<u>830,25</u>
Total	7'697,91	7'144,41
	zu bezahlen	zu bezahlen

Fazit:

- Die Saldosteuersatzmethode ist bereits für die "normalen" jährlichen Erträge / Aufwendungen finanziell nicht vorteilhaft.
- Berücksichtigt man noch die Investitionskosten und die Einlageentsteuerung, deren bezahlte Vorsteuer nur bei der effektiven Abrechnungsmethode zurück verlangt werden können, schneidet die effektive Abrechnungsmethode noch besser ab.

Ein Laie wie Filippo Cassone könnte nun vermuten, dass man sich nur im Jahr der Investitionen für die Steuerpflicht entscheidet, danach aber sofort wieder auf die freiwillige Steuerpflicht verzichten könnte. Im Sinne einer professionellen Beratung ist deshalb noch auf die Problematik des Eigenverbrauchs hinzuweisen.

MWSTG Art. 31 Eigenverbrauch

- 1 Fallen die Voraussetzungen des Vorsteuerabzugs nachträglich weg (Eigenverbrauch), so ist der Vorsteuerabzug in demjenigen Zeitpunkt zu korrigieren, in welchem die Voraussetzungen hierfür weggefallen sind. Die früher in Abzug gebrachte Vorsteuer, einschliesslich ihrer als Einlageentsteuerung korrigierten Anteile, muss zurückerstattet werden.
- 2 Eigenverbrauch liegt namentlich vor, wenn die steuerpflichtige Person aus ihrem Unternehmen Gegenstände oder Dienstleistungen dauernd oder vorübergehend entnimmt, sofern sie beim Bezug oder der Einlage des Ganzen oder seiner Bestandteile einen Vorsteuerabzug vorgenommen hat oder die Gegenstände oder Dienstleistungen im Rahmen des Meldeverfahrens nach Artikel 38 bezogen hat, und die:
 - a. sie ausserhalb ihrer unternehmerischen Tätigkeit, insbesondere für private Zwecke, verwendet;
 - b. sie für eine unternehmerische Tätigkeit verwendet, die nach Artikel 29 Absatz 1 nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt;
 - c. sie unentgeltlich abgibt, ohne dass ein unternehmerischer Grund besteht; bei Geschenken bis 500 Franken pro Person und Jahr sowie bei Werbegeschenken und Warenmustern zur Erzielung steuerbarer oder von der Steuer befreiter Umsätze wird der unternehmerische Grund ohne weiteres vermutet;
 - d. sich bei Wegfall der Steuerpflicht noch in ihrer Verfügungsmacht befinden.
- 3 Wurde der Gegenstand oder die Dienstleistung in der Zeit zwischen dem Empfang der Leistung und dem Wegfall der Voraussetzungen für den Vorsteuerabzug in Gebrauch genommen, so ist der Vorsteuerabzug im Umfang des Zeitwerts des Gegenstandes oder der Dienstleistung zu korrigieren. Zur Ermittlung des Zeitwertes wird der Vorsteuerbetrag linear für jedes abgelaufene Jahr bei beweglichen Gegenständen und bei Dienstleistungen um einen Fünftel, bei unbeweglichen Gegenständen um einen Zwanzigstel reduziert. Die buchmässige Behandlung ist nicht von Bedeutung.

Für die Baumschule Cassone würde dies bedeuten, dass:

- Ein Eigenverbrauch auf dem Zeitwert des Anlagevermögens berechnet und zurückbezahlt werden müsste (Zeitwert berücksichtigt eine jährliche Abschreibung von 20%)
- Ein Eigenverbrauch auf dem Zeitwert des Gewächshauses berechnet und zurückbezahlt werden müsste (Zeitwert berücksichtigt eine jährliche Abschreibung von 5%)

Falls die Baumschule also nichts zurück bezahlen möchte, müsste die Steuerpflicht 20 Jahre beibehalten werden.