

# INFO

Buchhaltung  
Steuern  
Revision  
Immobilien  
Unternehmensberatung  
Gesellschaftsgründungen



Treuhandberater Nr. 285 Dezember 2023

## Firmenverkauf

Vielen Unternehmern/innen fällt es schwer sich von ihrer Firma zu trennen.

Die eigene Firma in neue Hände zu übergeben, schürt Ängste und verunsichert. Viele Unternehmer/-innen machen diese Erfahrung, wenn sie ihr Lebenswerk an Nachfolger verkaufen.

Starke Emotionen kann man am Verhandlungstisch kaum verstecken, aber sie können einen Verkauf zum Scheitern bringen.

Ob beim Verkauf an die eigenen Kinder, an langjährige Kaderangestellte oder an Dritte tauchen immer wieder folgende Situationen auf:

### Verkauf an Kinder

Gerne rücken bei dieser Variante z. T. Familiengeschichten in den Mittelpunkt. Alte Streitigkeiten, schlechte Erinnerungen, etc. beeinflussen die Verkaufsverhandlungen.

### Verkauf an langjährige Kaderangestellte

Dies stellt in der Regel die beste Variante dar. Die interne Nachfolge schafft gute Voraussetzungen für die Kontinuität und kann somit eine sichere Variante darstellen. Aufgrund der noch bestehenden Hierarchie fällt es Unternehmern/-innen schwer, Kandidaten auf Augenhöhe zu begegnen. Die Verhand-

lungen werden ohne Ergebnis verschoben.

### Verkauf an Dritte

Hier werden ausgewählte Interessenten über ein externes Netzwerk – meistens Beratungsgesellschaften – angesprochen.

Aufgrund der vorliegenden Kaufs-/ Verkaufspreisvorstellungen beider Parteien, kann am Verhandlungstisch nicht sachlich diskutiert werden.

### Fazit

Wenn man nicht loslassen kann, verbaut man sich die Chance, seine Firma an ideale Nachfolger weiterzugeben. Es kann hilfreich sein, sich in die Situation der Käufer zu versetzen. Sie haben ein echtes Interesse an der Firma. Sie geben eine sichere Anstellung auf oder setzen einen grossen Teil ihres Vermögens ein.

Im Hinblick auf eine Nachfolgeplanung begleiten wir Sie gerne in rechtlichen, finanziellen und zwischenmenschlichen Angelegenheiten.

Wir wünschen Ihnen als Kunde und allen Freunden des Hauses eine genussvolle Adventszeit, besinnliche Weihnachten und einen erfolgreichen Start ins neue Jahr.

Herzliche Grüsse  
Ihre STAUB Treuhand Partner AG

## Nachbarschaftliche Vereinbarungen

Unter Nachbarn gibt es Situationen, die einvernehmlich geregelt werden müssen. Man kann sich dann mündlich bzw. per Handschlag einigen, z.B. auf eine vorübergehende Baustellenzufahrt über ein Nachbargrundstück, doch manchmal bleibt unklar, **über was** man sich genau geeinigt hat. Die Parteien haben vielleicht unterschiedliche Erinnerungen und eine **privatschriftliche** Vereinbarung wäre für eine Klärung der Sachlage hilfreich gewesen. Oder: Darf der Nachbar eine unter Verletzung des Grenzabstands erstellte Gartenlaube zeitlich unbeschränkt stehen lassen? Und gilt dies auch gegenüber einem neuen Käufer, wenn eine entsprechende vertragliche Vereinbarung nicht im Grundbuch als Dienstbarkeit eingetragen ist und der Erwerber von ihr keine Kenntnis hatte?

Zu **Beweiszwecken** ist Schriftlichkeit grundsätzlich empfehlenswert. Allenfalls ist Schriftlichkeit aber ein **Gültigkeitserfordernis** für eine Berechtigung. Nachbarrechte können nämlich grundsätzlich **nicht durch Zeitablauf** erlassen werden. Wer also eine Garantie haben will, dass er seine Gartenlaube auch bei einem Verkauf des Nachbargrundstücks stehen lassen kann, dem sei der Eintrag einer Grunddienstbarkeit (Näherbaurecht) ins Grundbuch empfohlen. Mit einer Dienstbarkeit wird eine Berechtigung in dem Sinne versachlicht, als sie nicht einfach nur gegen einer bestimmten Vertragspartei gilt, sondern mit einem Grundstück verknüpft wird. Bin ich nicht bloss auf eine vorübergehende Baustellenzufahrt angewiesen, die mir mein Nachbar konzidiert hat, sondern benötige ich **auf Dauer** eine Zufahrt über ein fremdes Grundstück, so wird diese Berechtigung mit einem Fuss- und Fahrwegrecht als **Servitut** von den Vertragsparteien losgelöst und steht mit dem Eintrag ins Grundbuch dem entsprechenden Grundstück bzw. dem jeweiligen Grundeigentümer zu.

Stein des Anstosses sind oftmals Bäume, die mit den Jahrzehnten quasi in den Himmel wachsen und mir die wunderbare Aussicht auf See und Berge rauben, oder zonenkonform erstellte hohe Neubauten. Bei nahe an der Grenze stehenden Bäumen sind die kantonalen Regelungen zu konsultieren, denn allenfalls kann man nach jahrzehntelanger **Duldung** eines an sich rechtswidrigen Zustandes beim Nachbarn keine Baumfällung mehr durchsetzen. Wer sich die Aussicht auf Dauer erhalten will, dem sei empfohlen, ein Höherbauverbot, eine Sichtzone oder ein bestimmtes Pflanzverbot mit dem Nachbarn zu vereinbaren und im Grundbuch als Dienstbarkeit eintragen zu lassen.

Die Parteien sollten sich auch darüber einigen, wer die **Kosten** im Zusammenhang mit einer Dienstbarkeit trägt. Wer bezahlt für den Unterhalt einer Strasse, für welche ich ein Fahrwegrecht (über ein fremdes Grundstück) habe? Wie steht es mit der Kostenverteilung für eine Liftanlage auf einem fremden Grundstück, die der Eigentümer aber ebenfalls mitbenützen darf?

Das Gesetz (Artikel 741 ZGB) sieht zwar vor, dass die Unterhaltslasten mangels konkreter Vereinbarung zwischen den Parteien im Prinzip von den **Berechtigten** zu tragen sind. Oftmals dient eine Vorrichtung (z.B. eine Liftanlage) verschiedenen Berechtigten und auch noch der belasteten Partei selber. Dann sind die Kosten, vorbehaltlich konkreter Vereinbarung, im Streitfall den Parteien nach Massgabe «ihres Interesses» aufzuerlegen.

Wenn man sich im Voraus auf den Kostenschlüssel einigt, dann vermeidet man zwistigkeitsstiftende Diskussionen darüber, was «im Interesse» der Beteiligten liegt.

# Indirekte Teilliquidation bei Firmenverkäufen

Grundsätzlich möchte jeder Firmeninhaber sein Unternehmen steuerfrei verkaufen. Entgegen den Erwartungen unter dem Titel steuerfreien privaten Kapitalgewinns ist ein Verkauf von Aktien jedoch nicht immer steuerfrei.

Die indirekte Teilliquidation ist wohl eines der grössten Steuerrisiken beim Verkauf von juristischen Personen, weshalb diese nachfolgend vertieft angeschaut wird.

## Voraussetzung für die indirekte Teilliquidation

Eine indirekte Teilliquidation tritt auf, wenn eine natürliche Person eine Beteiligung an einer juristischen Person von mindestens 20% aus ihrem Privatvermögen in das Geschäftsvermögen einer anderen natürlichen oder juristischen Person veräussert.

Geschäfts- und Privatvermögen werden bei der Ermittlung des Einkommens unterschiedlich behandelt. Beim Geschäftsvermögen wirken sich Kapitalgewinne einkommenswirksam aus. Beim beweglichen Privatvermögen hingegen sind Kapitalgewinne steuerfrei. Die Zuordnung von einzelnen Vermögenswerten zum Geschäftsvermögen bzw. Privatvermögen kann durch den Steuerpflichtigen nicht in jedem Fall frei bestimmt werden. Als Geschäftsvermögen gelten alle Vermögenswerte, die ganz oder vorwiegend der selbständigen Erwerbstätigkeit dienen. Somit setzt das Vorliegen von Geschäftsvermögen eine selbständige Erwerbstätigkeit voraus. Einmal als Geschäftsvermögen qualifizierte Vermögenswerte behalten diesen Status bis zu deren Veräusserung oder Überführung ins Privatvermögen.

Ist die oben erläuterte Voraussetzung gegeben, müssen zusätzlich die folgenden zwei Tatbestände kumulativ erfüllt sein, damit das Steueramt von einer indirekten Teilliquidation ausgeht:

- Ausschüttung von aufgelaufenen Gewinnen und Reserven, die bereits beim Verkauf bestanden
- Ausschüttung innerhalb von 5 Jahren nach Veräusserung der Gesellschaft (Entreicherung der Gesellschaft)

## Folgen der indirekten Teilliquidation

Der kleinste der folgenden Beträge ist als Vermögensertrag durch den Verkäufer zu versteuern:

- Verkaufserlös
- Ausschüttungsbetrag
- Handelsrechtlich ausschüttungsfähige Reserven
- Nicht betriebsnotwendige Substanz

## Verzögerte Substanzentnahme nach Zürcher Praxis

Die Kombination aus Unternehmensverkauf und Akquisitions-Darlehen mit langer Amortisationsdauer und tiefer bzw. fehlender Verzinsung wird vom kantonalen Steueramt Zürich als verzögerte Substanzausschüttung bezeichnet. In solchen Konstellationen komme es im Ergebnis zu einer (virtuellen) Finanzierungslücke, zu deren Ausgleich die Käuferin an sich innerhalb der ersten fünf Jahre mit entsprechenden Steuerfolgen für den Verkäufer auf die bestehende Substanz der Zielgesellschaft hätte zurückgreifen müssen. In solchen Konstellationen nimmt das Steueramt Zürich eine Steuerumgehung an. Dem Vernehmen nach wendet keine andere kantonale Steuerverwaltung diese Praxis an. Steuerrulings sind aber trotzdem empfehlenswert.

## Fazit

Sobald Anteile an einer juristischen Person verkauft werden und der Kaufpreis bei Übertragung nicht vollständig bezahlt, sondern über Darlehen verbucht wird, besteht die Gefahr einer indirekten Teilliquidation. Wir empfehlen jedem Verkäufer, sich im Kaufvertrag vor möglichen steuerauslösenden Handlungen des Käufers zu schützen.

# Lohnabzüge/AHV-Renten 2024

Mit der Reform AHV 21 wird ab dem 01. Januar 2024 für Frau und Mann ein einheitliches Rentenalter von 65 Jahren eingeführt (Referenzalter). Diese Anpassung erfolgt bei Frauen schrittweise – erstmals am 01. Januar 2025 – um drei Monate pro Jahr ab Jahrgang 1961. Ebenfalls wird ein flexibler Rentenbezug zwischen 63 und 70 Jahren eingeführt. Die Jahrgänge 1961 bis 1969 können die Altersrente weiterhin ab 62 beziehen. Das neue Referenzalter gilt auch für die berufliche Vorsorge.

Die AHV/IV-Renten bleiben für das Jahr 2024 unverändert. Die Mindestbeiträge der Selbständigerwerbenden und der Nichterwerbstätigen für AHV, IV und EO betragen CHF 514 pro Jahr, der Beitrag für die freiwillige AHV/IV CHF 980.

Einen Überblick über die im Jahr 2024 gültigen Lohnabzüge und AHV-Renten liefert die folgende Aufstellung:

	2023	2024
<b>AHV/IV/EO/ALV</b>		
AHV/IV/EO	10.60%	<b>10.60%</b>
ALV bis CHF 148'200	2.2%	<b>2.2%</b>
Total	12.80%	<b>12.80%</b>
Arbeitnehmerbeiträge	6.4%	<b>6.4%</b>
<b>Höchstgrenze ALV und UVG</b>		
pro Monat	12'350	<b>12'350</b>
pro Jahr	148'200	<b>148'200</b>
<b>Beitragsfreier Lohn für 64-/65jährige:*</b>		
pro Monat	1'400	<b>1'400</b>
pro Jahr	16'800	<b>16'800</b>
<b>BVG-Obligatorium</b>		
Maximal massgebender Jahreslohn	88'200	<b>88'200</b>
Koordinationsabzug	25'725	<b>25'725</b>
Max. koordinierter BVG-Lohn	62'475	<b>62'475</b>
Arbeitnehmer obligatorisch zu versichern ab Jahreslohn	22'050	<b>22'050</b>
Min. koordinierter BVG-Lohn	3'675	<b>3'675</b>
<b>Maximaler Steuerabzug für Säule 3a**</b>		
Abzug in Ergänzung zur 2. Säule	7'056	<b>7'056</b>
Selbständigerwerbende ohne 2. Säule bzw. max. 20% des Erwerbseinkommens	35'280	<b>35'280</b>
<b>AHV-Renten</b>		
Minimale einfache AHV-Rente	1'225	<b>1'225</b>
Maximale einfache AHV-Rente	2'450	<b>2'450</b>
Min. Gesamttotal von 2 gesplitteten Ehegattenrenten	1'838	<b>1'838</b>
Max. Gesamttotal von 2 gesplitteten Ehegattenrenten	3'675	<b>3'675</b>

\* Ab 2024 ist es möglich, auf diesen Freibetrag zu verzichten und Beiträge in die AHV einzuzahlen, um Beitragslücken zu schliessen.

\*\* Bei Erwerbstätigkeit über das Rentenalter hinaus, kann der Bezug der Altersleistung der Säule 3a um maximal 5 Jahre hinausgeschoben und es können während maximal 5 Jahren Beiträge bezahlt werden.