

FOCUS



Neue rechtliche Struktur: Espace Real Estate Holding AG

Interview mit Christoph Widmer, Fürsprecher, LL.M., dipl. Steuerexperte, Partner bei G+S Treuhand AG in Muri b. Bern



In der Schweiz soll es rund 13'000 Holdings geben, eine stattliche Zahl. Worin besteht denn die typische schweizerische Holdinggesellschaft?

Holdinggesellschaften werden vorab so eingesetzt, dass sie bei den Kantons- und Gemeindesteuern das Holdingprivileg beanspruchen können – typischerweise als Ober- oder Zwischengesellschaften bei Unternehmensgruppen, als Akquisitionsgesellschaften bei Nachfolgeregelungen oder allgemein bei Unternehmenskäufen oder auch als persönliche Holdinggesellschaften, in denen Privatpersonen ihre Beteiligungen zusammenfassen.

Man spricht von einem Holdingprivileg und denkt dabei an eine Steuerersparnis. Spart ein Unternehmen durch eine Holdingstruktur tatsächlich Steuern?

Nicht in jedem Fall. Zunächst muss die Holdinggesellschaft ja die Bedingungen für das Holdingprivileg erfüllen und sich mithin im Wesentlichen auf das Halten und Verwal-

ten von Beteiligungen beschränken. Eine Steuerersparnis über die ganze Struktur gesehen tritt sodann in erster Linie da ein, wo die Holdinggesellschaft ihre operativ tätigen, ordentlich besteuerten Tochtergesellschaften – im steuerlich zulässigen Rahmen – zusätzlich mit Darlehen finanzieren kann.

Seit dem 27. Mai 2010 hat sich auch Espace eine Holdingstruktur gegeben. Wie hoch ist die jährliche Steuerersparnis bei Espace?

Sagen wir es so: Die Ersparnis wird spürbar sein. Das genaue Ausmass der Ersparnis hängt aber auch von verschiedenen Faktoren in der künftigen Entwicklung von Espace sowie von allfälligen Gesetzesänderungen ab.

Das Schweizerische Fusionsgesetz trat am 01. Juli 2004 in Kraft. Aus Wirtschaftskreisen war damals zu hören, dass es «überfällig» sei. Profitiert nun auch Espace davon?

Das Fusionsgesetz betraf vorab das Handelsrecht, indem die Transaktionsformen neu geregelt wurden. Beim steuerlichen Umstrukturierungsrecht gab es dagegen materiell nur wenige Änderungen. Eine für Espace positive Änderung sei hier immerhin erwähnt: Die Kantone dürfen bei Transaktionen, die gewinnsteuerrechtlich als Umstrukturierung qualifizieren, keine Handänderungssteuern mehr erheben, was die Kosten der Umstrukturierung von Espace deutlich reduzierte.

Gab es bei der Umstrukturierung von Espace kritische Punkte?

Bei Umstrukturierungen gibt es fast immer Auslegungsfragen, die den Steuerbehörden zu unterbreiten sind – am besten begründet. Vorliegend betrafen die Fragen nicht die Umstrukturierung selbst, sondern allfällige künftige Einschränkungen. Und involviert waren gleich mehrere Steuerbehörden, die nach längeren Verhandlungen zur gleichen, für Espace guten Beurteilung kamen.

Steuerreformen kennen Gewinner und Verlierer. Wie wirken sich die letzten und die derzeit geplanten Unternehmenssteuerreformen auf Espace aus?

Espace hat verschiedentlich profitiert. Der Wegfall der Handänderungssteuer bei Umstrukturierungen wurde bereits angesprochen. Sodann hält Espace ja Immobilien in den Kantonen Aargau, Bern, Jura, Luzern, Schaffhausen, Solothurn und Zürich. Und gleich mehrere dieser Kantone haben in letzter Zeit die Steuersätze bei den Gewinn- und/oder Kapitalsteuern gesenkt.

Bei der sogenannten Unternehmenssteuerreform II ist schliesslich ein Element hervorzuheben, das für kapitalintensive Unternehmen, wie es Immobiliengesellschaften sind, von Bedeutung ist: Die Kantone können festlegen, dass die Gewinnsteuern an die Kapitalsteuern angerechnet werden. Von den im Portfolio von Espace vertretenen Kantonen hat Aargau dies bereits eingeführt, Bern, Solothurn und Zürich werden es voraussichtlich demnächst tun.

Christoph Widmer wurde am 27.1.1967 in Bern geboren. Er hat an der Universität Bern Rechtswissenschaften studiert und ist Fürsprecher. Weitere Ausbildungsschritte waren ein LL.M.-Studium an der University of Edinburgh sowie die berufsbegleitende Ausbildung zum dipl. Steuerexperten.

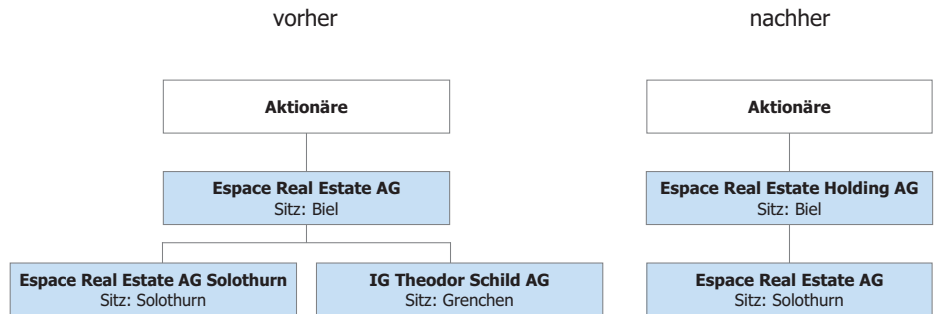
Beruflich hat sich Christoph Widmer auf das Steuerrecht spezialisiert. Seit 1998 ist er beim Steuer- und Wirtschaftsberatungsunternehmen G+S Treuhand AG in Muri b. Bern tätig – heute als Partner.

Christoph Widmer ist verheiratet und wohnt in Spiez.

Einführung einer Holdingstruktur

Die Aktionäre von Espace beschlossen an der Generalversammlung vom 06. Mai 2010 die Einführung einer Holdingstruktur. Im Interview auf Seite 1 werden die Auswirkungen dieser Umstrukturierung erläutert.

Die nebenstehende Darstellung zeigt die Gesellschaftsstruktur von Espace vor und nach der Umsetzung des Aktionärsbeschlusses. Er wurde mit der Eintragung der Mutationen in die Handelsregister der Kantone Bern und Solothurn am 27. Mai 2010 vollzogen.



Neues vom Espace Real Estate Portfolio



Luterbach, Aufrichtungsfest der Überbauung Rössliwiese

Luterbach, Hauptstrasse 38

In der Focus-Ausgabe 1/2010 wurde dieses Bauprojekt bereits vorgestellt. Obwohl die frostigen Wochen des vergangenen Winters die baulichen Aktivitäten erschwerten, gelang es, den Rohbau planmässig fertig zu stellen. Es seien keine besonderen Zwischenfälle zu verzeichnen, bemerkte Franco Häberli vom Architekturbüro Häberli + Weigel AG, zuständig für Planung und Ausführung des Bauwerks an der Aufrichte, die am 17. Juni 2010 gefeiert werden konnte. Rund 100 Gäste trafen sich zu diesem Anlass im benachbarten Gasthaus Rössli. Neben Baupartnern, Handwerkern, Luterbacher Behördenvertretern, Anwohnern und dem Espace-Team waren auch künftige Mieter anwesend. Fünf Wohnungen sind nämlich bereits vermietet, drei weitere reserviert. Insgesamt gibt es 22 Wohnungen. Sie sind mit ihren 2½ bis 4½ Zimmern und 85 m² bis 146 m² Nutzfläche sowie Sitzplätzen mit Gartenanteil bzw. grossen Balkonen

für unterschiedlichen Bedarf konzipiert. Ab Frühjahr 2011 sind sie bezugsbereit. Ebenfalls vermietet ist die im Parterre liegende Ärztegemeinschaftspraxis, die zum Jahresende ihren Betrieb aufnehmen wird. (www.roessliwiese.ch)

Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 27–29

Diese Liegenschaft mit einer nutzbaren Gebäudefläche von 9'651 m² – davon 982 m² Wohnen – und 225 Einstellhallenplätzen wurde von Espace im Jahr 2007 erworben. Das 1987 erstellte sechsgeschossige Geschäftsgebäude liegt im Zentrum von Emmenbrücke, einer Teilgemeinde von Emmen LU. Eine Passarelle verbindet das Gebäude auf der Frontseite mit der Gemeindeverwaltung. An die Westseite ist die S-Bahn-Haltestelle Emmenbrücke-Gersag angebaut. Die Innenstadt von Luzern ist mit dieser Bahn, aber auch mit dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen. Die unmittelbare Nähe der Anschlüsse an die A2 und A14 erhöht die Attraktivität des Standorts.

Trotz ausgezeichneter Bausubstanz, gutem Zustand und bester Lage war zum Zeitpunkt des Liegenschaftskaufs ein relativ hoher Leerstand vorhanden. Espace konnte jedoch mit der Verkäuferin eine mehrjährige Mietzinsgarantie vereinbaren, so dass der gleiche Ertrag wie bei einer Vollvermietung zu verzeichnen ist. Aber die zeitlich limitierte Mietzinsgarantie zwingt zum Handeln. Durch eine neue Gestaltung der Korridore und der Eingangsbereiche sowie die Sanierung der Haustechnik wird das Gebäude attraktiver.

Einige neue Mieter konnten bereits gewonnen werden – eine Bestätigung dafür, dass Espace den richtigen Weg eingeschlagen hat. So hat auch der spezielle Ausbau, der in diesen Wochen ausgeführt wird, ihren Grund im Abschluss eines weiteren, langfristigen Mietvertrags: Per 01. November 2010 übernimmt der Kanton Luzern für seine Staatsanwaltschaft eine Büro- und Archivfläche von insgesamt 1'130 m².



Emmenbrücke, Rüeggisingerstrasse 27–29