

Gesellschaftsformen in der Landwirtschaft:

Gründung (Umstrukturierung)

Dienstag, 25. September 2018
AGRIDEA



Einleitung

Vorhaben:

Sie möchten eine juristische Person (insbesondere AG, GmbH) gründen, deren Aktiven (hauptsächlich) aus Grundstücken mit landwirtschaftlichem Charakter besteht.

Einleitung

Warum zum Notar?

- Gesetzliche Vorschriften
 - Art. 629 Abs. 1 OR:
Die Gesellschaft wird errichtet, indem die Gründer in **öffentlicher Urkunde** erklären, eine Aktiengesellschaft zu gründen, ...
 - Art. 657 Abs. 1 ZGB:
Der Vertrag auf Eigentumsübertragung [von Grundeigentum] bedarf zu seiner Verbindlichkeit der **öffentlichen Beurkundung**.
- Fundierte Beratung

Agenda

Teil 1 (I): Grundlagen

1. Wichtige Begriffe und Feststellungen
2. Gründung vs. Umstrukturierung, Haftung

Teil 2 (II): Stadien der Gründung

1. Vorbereitungen im Vorfeld zur eigentlichen Gründung
2. Erstellung/Beschaffung der Registerdokumente
3. Beurkundung(en)
4. Vollzug bei Registerbehörden und weiteren Stellen

I. Grundlagen

1. Wichtige Begriffe und Feststellungen

- **Wichtigste Rechtsquellen**

- Obligationenrecht (OR → 5. Teil des Zivilgesetzbuches [ZGB])
 - Gesellschaftsrecht (Art. 530 ff. OR)
- Zivilgesetzbuch (ZGB)
 - Personenrecht (Art. 52 ff. ZGB)
 - Sachenrecht (Art. 641 ff. ZGB)
- Bundesgesetz über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung (FusG)
- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)
- Handelsregisterverordnung (HRegV)
- Grundbuchverordnung (GBV)
- Bundesgesetz sowie Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, BewV)
- Steuerrechtliche Erlasse (auf Stufe Bund und Kanton)

I. Grundlagen

1. Wichtige Begriffe und Feststellungen (1/3)

- **Formvorschriften für die Gründung und Eintragung im HR**
- Rechtseinheiten
 - Einzelunternehmen
 - grundsätzlich formlos
 - HR-Eintrag zwingend ab Umsatz von CHF 100'000.00 (Art. 36 HRegV)
 - Einfache Gesellschaft
 - grundsätzlich formlos
 - Gesellschaftervertrag mit Vorteil schriftlich
 - kein HR-Eintrag möglich

I. Grundlagen

1. Wichtige Begriffe und Feststellungen (2/3)

- **Formvorschriften für die Gründung und Eintragung im HR**
- Rechtseinheiten
 - Kollektivgesellschaft
 - grundsätzlich formlos
 - HR-Eintragungspflicht (Art. 552 Abs. 2 ZGB; Eintrag hat für kaufmännisch geführte Kollektivgesellschaften sog. *deklaratorische* Wirkung; Art. 553 OR vorbehalten)
 - AG, GmbH
 - Gründungsakt = öffentliche Beurkundung (Revision auf Beseitigung der Beurkundungspflicht für „einfache Gründungen“ in absehbarer Zeit möglich)
 - Eintrag im Handelsregister = Entstehungsvoraussetzung (Art. 643 OR; Art. 779 OR; der Eintrag im HR hat sog. *konstitutive* Wirkung)

I. Grundlagen

1. Wichtige Begriffe und Feststellungen (3/3)

- Gründung von AG oder GmbH
 - Einfache Gründung (Bargründung)
 - Qualifizierte Gründung
 - Sacheinlage, Sachübernahme
 - Sacheinlage
 - Sachübernahme
 - (pro memoria: Verrechnung)
 - Gläubigerschutz

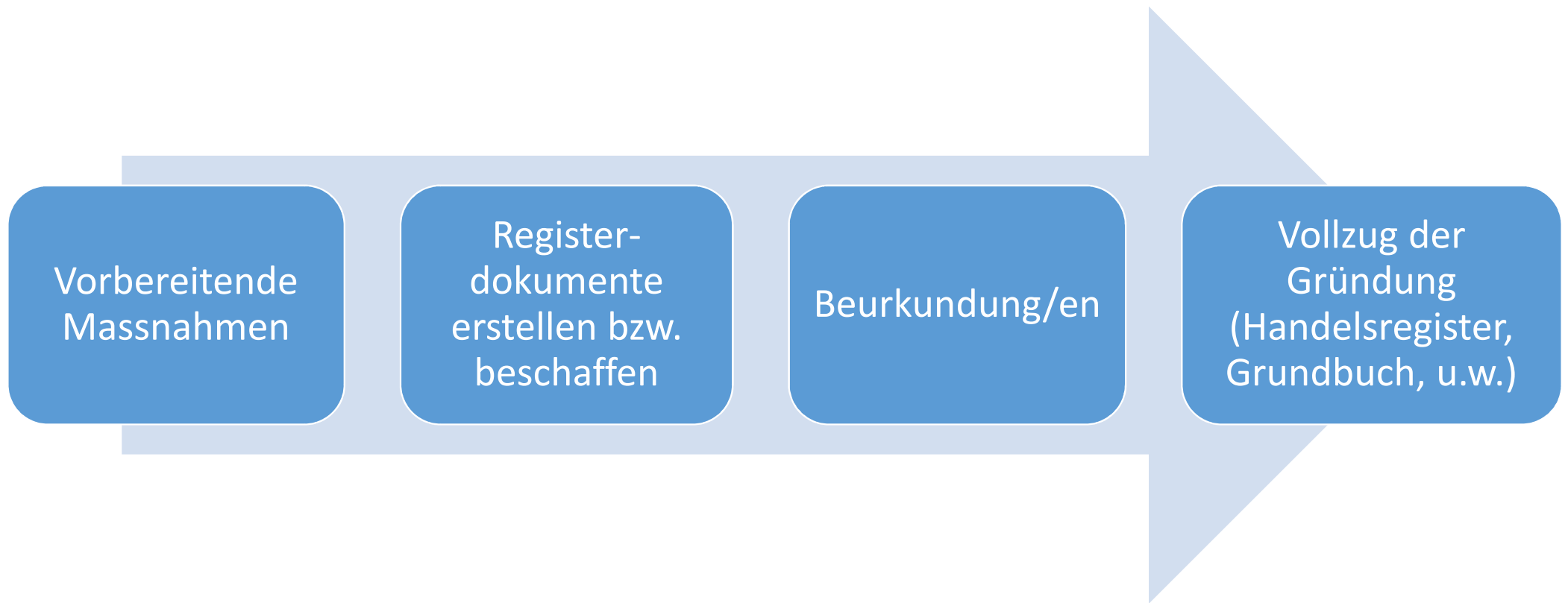
1. Grundlagen

2. Gründung vs. Umstrukturierung, Haftung

- Gründung
 - Begriff des Zivilrechts
→ eine juristische Person (AG, GmbH) gründen
- Umstrukturierung
 - Begriff insbesondere des Steuerrechts
→ einen bisher als Einzelunternehmen oder Personengesellschaft geführten Betrieb in das Kleid einer juristischen Person überführen
- Haftung
 - Solidarhaftung während dreier Jahr des bisherigen „Schuldners“ (Art. 181 Abs. 2 OR; Art. 75 FusG)

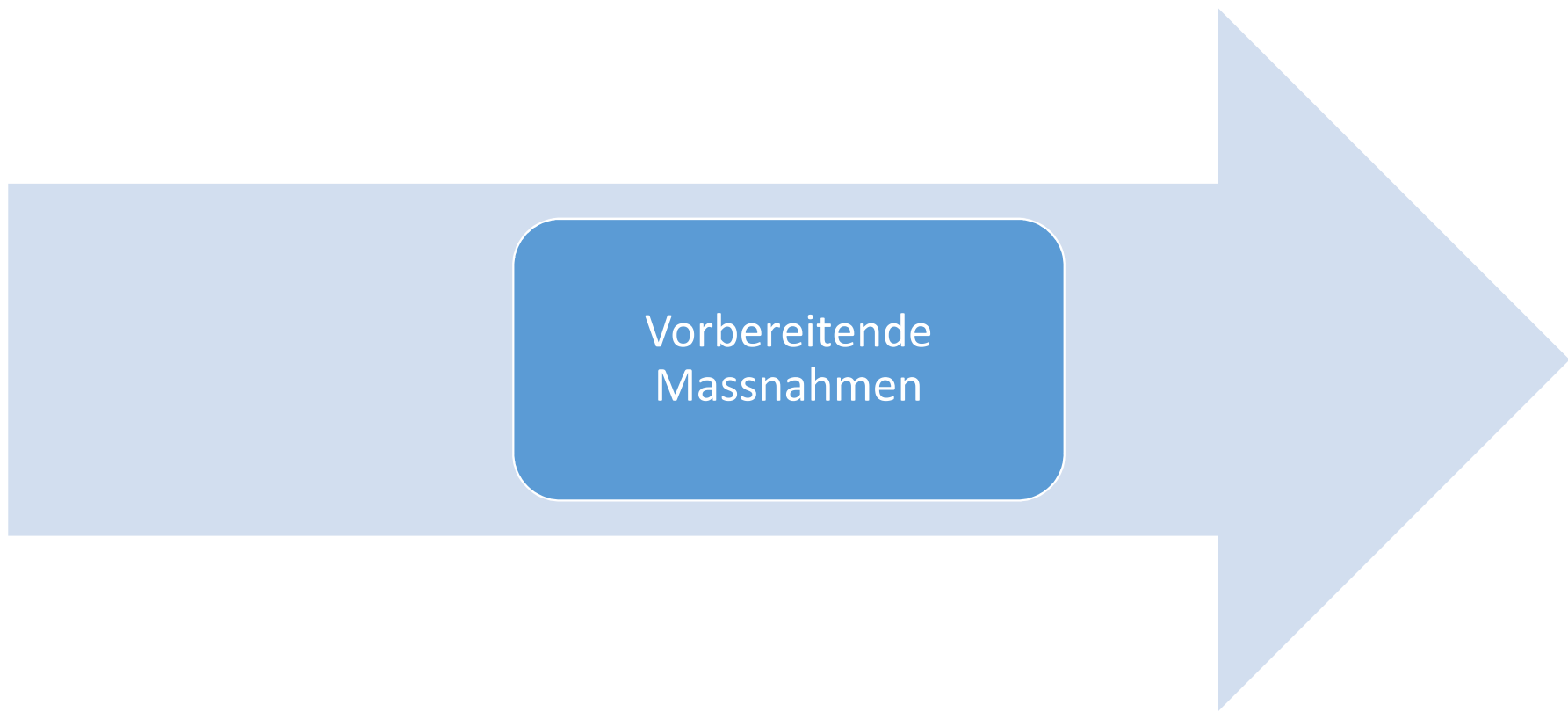
II. Stadien der Gründung

2. Einzelne Schritte einer Gründung



II. Stadien der Gründung

2. Einzelne Schritte einer Gründung



II. Stadien der Gründung

2a. Vorbereitende Massnahmen (1/2)

- Prüfung, ob alle erforderlichen Kriterien für die gewünschte Rechtsform erfüllt werden können (Mindestkapital, evtl. verfügbare Revisionsstelle)
- Erstellung Übernahmebilanz per gewünschtem Stichtag
- Schätzungen erstellen lassen
 - Ertrags- und/oder Verkehrswertschätzungen (Bank)
- Vorprüfungen/Vorabklärungen
 - Bodenrechtsbehörde (Vorprüfung Statutenwortlaut, Belastungsgrenze)
 - Steueramt (Steuerfolgen → Ruling)
 - Gläubiger (Banken)

II. Stadien der Gründung

2a. Vorbereitende Massnahmen (2/2)

- Grundstücke: Es muss ein bedingungsloser Anspruch auf Eigentumsübertragung auf die dannzumalige Gesellschaft bestehen
 - allfällige Hemmnisse beseitigen (z.B. einheitliche Grundstücksverpfändung durchführen).

II. Stadien der Gründung

2a. Vorbereitende Massnahmen

- Beispiel:
 - Gesamtbetrieb mit landwirtschaftlichem Gewerbe und Golfgewerbe
 - Unterschiedliche Zonenzugehörigkeit der Grundstücke, teilweise in Landwirtschaftszone (BGBB-Unterstellung), teilweise in Golfzone (keine BGBB-Unterstellung)
 - Grundpfandbelastung (Hypotheken, Investitionskredite) bisher sichergestellt durch sämtliche Grundstücke
 - Vorbereitende Massnahmen sind insbesondere:
 - Klärung, welche Grundstücke zum landwirtschaftlichen Gewerbe gehören und welche sich in der Golfzone befinden
 - Ermittlung der Belastungsgrenze betreffend das landwirtschaftliche Gewerbe
 - Pfandvertrag auf Regulierung der bestehenden Grundpfandrechte (Schuldbriefe und Grundpfandverschreibungen)

II. Stadien der Gründung

2. Einzelne Schritte einer Gründung



II. Stadien der Gründung

2b. Registerdokumente erstellen bzw. beschaffen (1/5)

- Gründungsurkunde (öffentliche Urkunde)
 - Gründer (= „erste“ Aktionäre)
 - Firmenbezeichnung
- Sacheinlage- und Sachübernahmevertrag (öffentliche Urkunde, wenn Grundstücke betroffen sind)
 - Übernahmebilanz
- Gründungsbericht
 - Rechenschaft über Art und Zustand von Sacheinlagen und Sachübernahmen, Angemessenheit der Bewertung
- Prüfungsbestätigung betreffend den Gründungsbericht des Gründungsprüfers (Treuhänder)

II. Stadien der Gründung

2b. Registerdokumente erstellen bzw. beschaffen (2/5)

- Statuten
 - Firmenbezeichnung, Sitz, Zweck, Aktienvinkulierung, GV-Modalitäten, Quoren
 - „BGBB-Spezialitäten“ (Praxis AG)
 - Mehrheit des Gesellschaftsvermögens muss aus landwirtschaftlichen Aktiven bestehen
 - Mehrheit der Aktionäre = Selbstbewirtschafter
 - Grundsätzliche BGBB-Bewilligungspflicht bei Aktienhandänderung und Änderung der BGBB-bezogenen Statutenbestimmungen
- Protokoll des Verwaltungsrates mit Festlegung der Zeichnungsberechtigung und der Funktionen
 - Einzelunterschrift
 - Kollektivunterschrift zu zweien (evtl. nur mit Präsident)
 - Bestimmung des Präsidenten des Verwaltungsrates

II. Stadien der Gründung

2b. Registerdokumente erstellen bzw. beschaffen (3/5)

- Revision: Wahlannahmeerklärung einer Revisionsstelle oder Revisionsverzicht
 - Verzicht (sog. „Opting-Out“) möglich, wenn
 - Voraussetzungen für eine ordentliche Revision nicht gegeben sind und
 - alle Aktionäre (Gründer) sind mit Verzicht einverstanden und
 - weniger als 10 Jahresvollzeitstellen im Jahresdurchschnitt
- Weitere mögliche Dokumente
 - Erklärung „Stampa/Lex Friedrich“
 - Domizilhaltererklärung (c/o-Adresse)

II. Stadien der Gründung

2b. Registerdokumente erstellen bzw. beschaffen (4/5)

- Sacheinlage- und Sachübernahmevertrag
 - Parteien
 - Übernahmebilanz
 - Übernahmepreis
 - Tilgungsbedingungen (Bank-Zahlungsversprechen, Darlehen)
 - Bankbestätigung, dass für die Grundpfandschulden (Hypotheken) neu die alleinige Schuldnerin ist (sog. Schuldentlassung)
 - Bewilligungen/Genehmigungen (BGBB)
 - Vorkaufsrechte: Verzichtserklärungen
 - Auflistung der zu übernehmenden Arbeitsverhältnisse (Art. 333 OR)
 - weitere handänderungstypische Regelungen (Versicherungen, Elektrokontrolle, Altlasten)

II. Stadien der Gründung

2b. Registerdokumente erstellen bzw. beschaffen (5/5)

- Übernahmebilanz (= Eröffnungsbilanz der neuen Gesellschaft)
 - Aktiven (insbesondere Grundstücke, bewegliches Inventar [Maschinen])
 - Passiven (insbesondere Grundpfandschulden [Hypotheken])

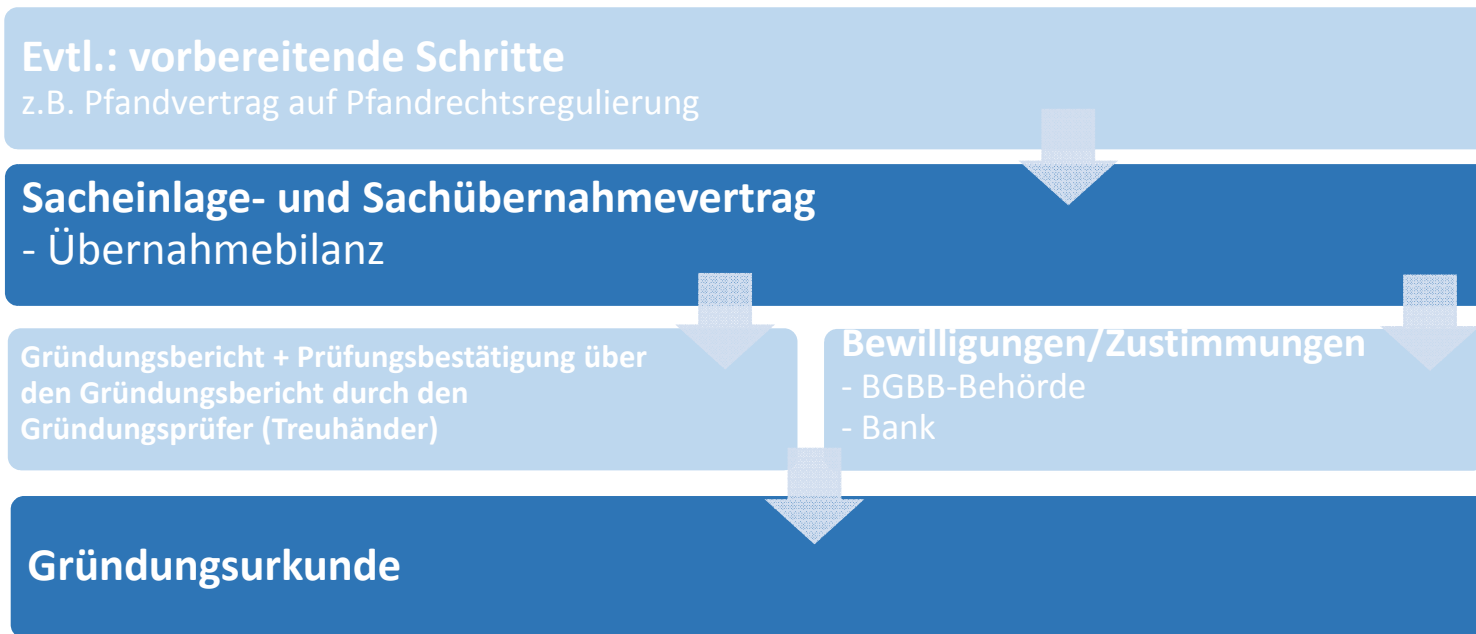
II. Stadien der Gründung

2. Einzelne Schritte einer Gründung



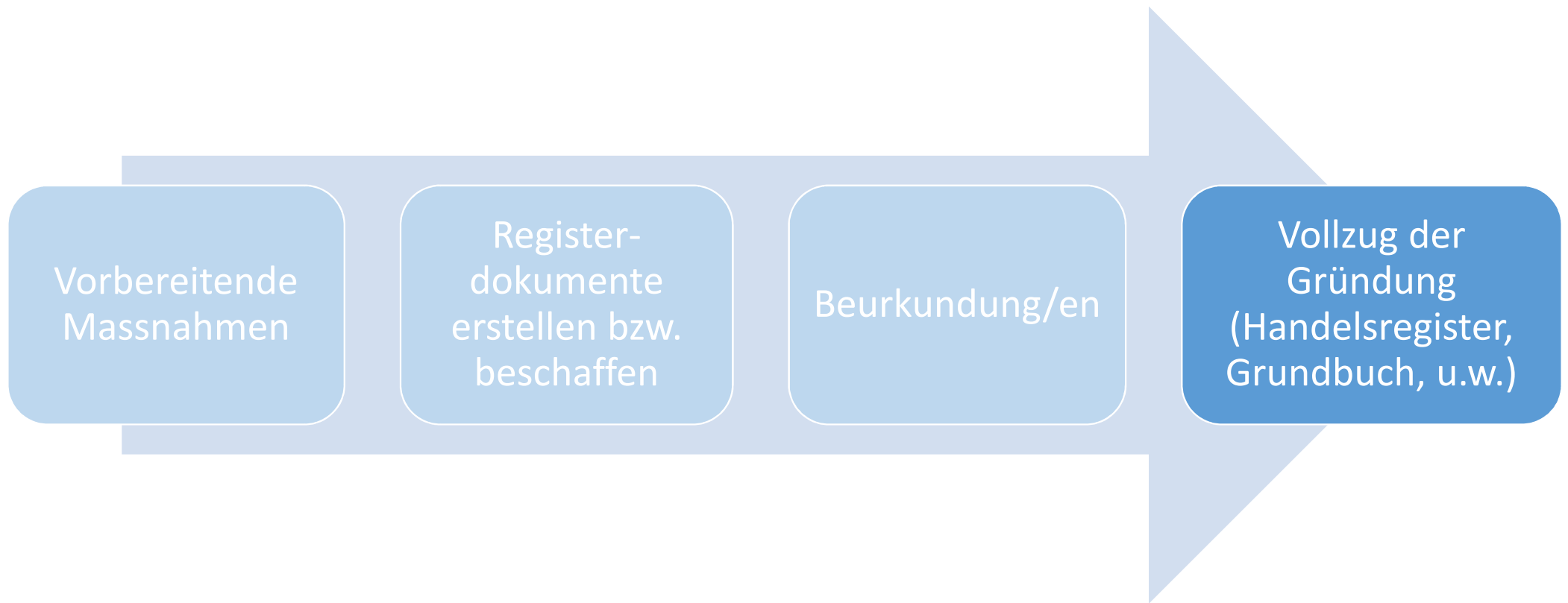
II. Stadien der Gründung

2c. Beurkundung/en



II. Stadien der Gründung

2. Einzelne Schritte einer Gründung



II. Stadien der Gründung

2d. Vollzug der Gründung (Handelsregister, Grundbuch) (1/2)

- Anmeldung an das Handelsregisteramt
 - Gesellschaft gilt mit Eintrag als errichtet/entstanden
 - Anmeldeeinreichung (Poststempel) relevant für steuerrechtliche Rückwirkung (Gründung per 01.01. muss bis 30.06., jene per 01.07. bis 31.12. beim HR eingegangen sein [Praxis AG])
- Anmeldung an das Grundbuchamt
 - Eigentumsübertragung auf Gesellschaft mittels Sacheinlage- und Sachübernahmevertrag
 - Feststellungsurkunde gemäss BewG (Lex Koller)
 - Grundbuchgebühren: kantonale Praxis (privilegierte Gebühr bei steuerneutralen Vorgängen; so der Fall in den Kantonen AG und LU)

II. Stadien der Gründung

2d. Vollzug der Gründung (Handelsregister, Grundbuch) (2/2)

- Ausfertigung gesellschaftsbezogene Dokumente
 - Aktienbuch/Anteilbuch
 - Aktien/Aktienzertifikate
 - Umschreibung Arbeitsverträge
- Änderung/Anpassung Verträge mit Dritten
- Umbenennung Inhaberschaft von Bankkonten/Neueröffnung von Bankkonten

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

**Kontakt:**

Christian Suter, Notar, MLaw und BSc in Betriebsökonomie
Studer Anwälte und Notare AG, Laufenburg, Frick, Möhlin und Sursee
Tel. 061 855 70 70 / christian.suter@studer-law.com