

Oktober 2011

## Bauhandwerkerpfandrecht – Änderungen ab 1.1.2012 / Erbschaftssteuerreform

Die Sommerferien sind vorbei und es geht mit grossen Schritten in Richtung letztes Quartal 2011. Bereits jetzt sind gesetzliche Änderungen für das Jahr 2012 bekannt und ab 2012 anwendbar. Für Handwerker sind die Änderungen im Bauhandwerkerpfandrecht wichtig zu wissen. Auch das Thema Erben und deren Steuerfolgen sind nicht zu unterschätzen, da doch grössere Vermögen mit Steuerfolgen auf Erben übergehen. Eine massive Besteuerung dieser Vermögen ist in der Erbplanung zu berücksichtigen und allenfalls sind noch in diesem Jahr entsprechende Schritte und Vorbereitungen einzuleiten, denn Vorbeugen ist besser als Heilen.

### Das Bauhandwerkerpfandrecht ist für Handwerker unverzichtbar

#### Ausgangslage

Das Bauhandwerkerpfandrecht (BHP) sichert die Forderungen von Bauhandwerkern, Subunternehmern oder Unternehmern. Für zu leistende Arbeiten und einzusetzendes Material kann sich der Handwerker mit einem Grundpfandrecht auf dem betreffenden Grundstück absichern. Auch die Leistungen von Handwerkern, die sich gegenüber einem Generalunternehmer verpflichten, lassen sich mit dem BHP absichern.

Die **Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts** bringt zusätzliche Sicherheit für den Handwerker und Unternehmer. Ohne das Bauhandwerkerpfandrecht verfügt der Gläubiger nur über einen obligatorischen Anspruch gegenüber dem Schuldner. Ist dieser infolge Konkurses zahlungsunfähig, wird die Forderung aus Werkvertrag bloss in der dritten Klasse kollektiert. Eine volle Befriedigung ist unwahrscheinlich.

Besitzt der Handwerker oder Unternehmer jedoch zusätzlich ein Bauhandwerkerpfandrecht, so ist seine Forderung durch das Pfandrecht geschützt. Im Konkursfall werden vorab diese pfandgesicherten Forderungen befriedigt. Es kann daher oft mit einer (nahezu) vollen Befriedigung gerechnet werden.

Zwei **Grundvoraussetzungen** sind für die Berechtigung zum Eintrag eines Bauhandwerkerpfandrechts unabdingbar:

- **Es wurden Bauarbeiten an einer Baute auf einem Grundstück geleistet.**
- **Als Vertragspartner steht dem Handwerker entweder der Grundeigentümer oder ein Unternehmer gegenüber.**

Das Gesetz erwähnt die Handwerker und Unternehmer. Die beiden Ausdrücke sind einander gleichzustellen. Im nachfolgenden wird der Einfachheit halber nur der Begriff Handwerker verwendet

Auf die Rechtsform des Handwerkers kommt es grundsätzlich nicht an. Berechtigt sind Einzelunternehmen, einfache Gesellschaften, Kollektiv- und Kommanditgesellschaften sowie juristische Personen (Aktiengesellschaften, Genossenschaften). Keine Berechtigung kommt den unselbständigen, angestellten Arbeitnehmern zu. Werden sie nicht entlohnt, können sie ihren Lohn nicht durch ein Bauhandwerkerpfandrecht sichern. Gesichert sind hingegen Arbeiten von selbständigen Einzelpersonen wie Kundenmaurer. Bei Gesamthandgemeinschaften wie der einfachen Gesellschaft (Konsortien, ARGE's) ist darauf zu achten, dass das Recht von allen an der Gesellschaft beteiligten Personen geltend gemacht wird und nicht nur von einzelnen oder im Namen der Gesellschaft

#### Update

Das auf den 1. Januar 2012 angepasste BHP umfasst neu durch Mieter oder Pächter angeordnete Arbeiten, sofern dafür die Zustimmung des Grundeigentümers vorliegt. Anspruch besteht auch bei Leistungen an Bauten oder anderen Werken auf einem Grundstück sowie bei Abbrucharbeiten, Gerüstbau oder Baugrubensicherung. Die Eintragsfrist beträgt ab dem 1. Januar 2012 vier Monate, um dem Zeitbedarf der Handwerker Rechnung zu tragen.

#### Problematik

Aus unserer Sicht sind leider nicht alle objektspezifischen Arbeiten im Rahmen der aktuellen arbeitsteiligen Bautätigkeiten BHP-berechtigt. Dazu gehören beispielsweise Tätigkeiten, welche ein Mieter ohne Zustimmung des Vermieters in Auftrag gibt. Aber auch einige vorbereitende oder ergänzende Arbeiten berechtigen nicht zum Eintrag eines BHP.

#### Ausnahme

Die Grundstücke, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, dürfen nicht mit Pfandrechten belastet werden. Wenn das betroffene Grundstück im Verwaltungsvermögen der Gemeinde liegt, haftet neu der öffentliche Grundeigentümer nach den Regeln über die einfache Bürgschaft.

## Erbschaftssteuerreform

Seit Mitte August 2011 sammeln christliche und linke Parteien Unterschriften für eine eidgenössische Volksinitiative.

Wesentliche Eckwerte der Initiative:

- Anstelle der Kantone erhebt der Bund eine Erbschafts- und Schenkungssteuer
- Die Erbschaftssteuer wird auf dem Nachlass von natürlichen Personen erhoben, die ihren Wohnsitz im Zeitpunkt des Todes in der Schweiz hatten oder bei denen der Erbgang in der Schweiz eröffnet wird. Die Schenkungssteuer wird beim Schenker erhoben
- Der Steuersatz beträgt 20 Prozent (einheitlicher Satz für Schenker und Erben)
- Ein Freibetrag von CHF 2 Mio. wird gewährt auf die Summe des Nachlasses und auf alle steuerpflichtigen Schenkungen
- Nicht besteuert werden Teile des Nachlasses und der Schenkungen, die dem Ehegatten oder dem registrierten Partner zugewendet werden
- Nicht besteuert werden Teile des Nachlasses und der Schenkungen, die einer von der Steuer befreiten juristischen Person zugewendet werden (Zuwendungen und Legate an gemeinnützige Organisationen)
- Geschenke von höchstens CHF 20'000 pro Jahr und beschenkter Person werden nicht besteuert
- Gehören Unternehmen oder Landwirtschaftsbetriebe zum Nachlass oder zur Schenkung und werden diese von den Erben oder Beschenkten mindestens zehn Jahre weitergeführt, so gelten für die Besteuerung besondere Ermässigungen (Präzisierungen sind in den Übergangsbestimmungen jedoch nur ansatzweise vorhanden)

Die kantonalen Erbschafts- und Schenkungssteuer-Erlasse werden nach Inkrafttreten der Bundes-Erbschafts- und Schenkungssteuer – am 01.01. des zweiten Jahres nach Annahme der Initiative (direkt anwendbares Recht) aufgehoben.

Schenkungen werden bereits am dem 01.01.2012 dem Nachlass der späteren Bundes-Erbschafts- und Schenkungssteuer zugerechnet.

**Wichtig für Sie ist zu wissen, dass gemäss Initiative die neue Bundes-Schenkungs- und Erbschaftssteuer Schenkungen ab 01.01.2012 erfasst. Was heisst das nun konkret für Sie?**

Für natürliche Personen, welche über ein Vermögen von über CHF 2 Mio. verfügen, ist eine unentgeltliche Zuwendung an die Nachkommen noch im Jahre 2011 unbedingt zu prüfen. Dies betrifft insbesondere alle jene Vermögen, welche nicht unternehmerisch gebundene Vermögenswerte darstellen.

Die Partner der Tre Innova AG stehen für Fragen oder Auskünfte gerne zur Verfügung:



**Tre Innova AG**

Bösch 67  
CH-6331 Hünenberg  
Telefon +41 41 784 41 84  
Fax +41 41 784 41 85

info@treinnova.ch  
www.treinnova.ch