

Die Kommanditgesellschaft nach KAG als Anlagevehikel für Real Estate

Durch die neue Gesellschaftsform ergeben sich **interessante Strukturierungsmöglichkeiten** für Immobilieninvestitionen in der Schweiz.

Text: Alexander Vogel / Christoph Heiz

Anfangs 2007 ist das Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) in Kraft getreten; gleichzeitig sind auch verschiedene steuerliche Erlasse angepasst worden.

Das KAG erweiterte die Rechtsformen für die bisher bereits geregelten und durch die FINMA überwachten offenen kollektiven Kapitalanlagen um die SICAV und brachte neu die Regulierung der geschlossenen Kapitalanlagen. Bei einer geschlossenen kollektiven Kapitalanlage steht den Anlegern kein jederzeitiges Rückgaberecht zu, weshalb sie im Falle einer vorzeitigen «Auflösung» des Investments in der Regel nur die Möglichkeit haben, ihre Anteile an einen Drittkäufer zu verkaufen. Die Benutzung eines Closed-End-Vehikels drängt sich für bestimmte, in der Regel illiquide Anlageklassen – wie Private Equity oder gewisse Real-Estate-Anlagen – auf, da dort ein (unbedingtes) Rückgaberecht der Anleger kurzfristig zu unerwünschten Mittelabflüssen führen kann. Entsprechend bietet das KAG neu neben den – nun zumindest teilweise – dem KAG unterstellten Investmentgesellschaften auch neu die Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen (KGK) als Organisationsform an, welche der angelsächsischen Limited Partnership nachgebildet ist.

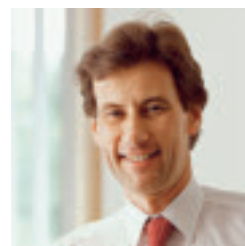
Unterschiede zur Kommanditgesellschaft

Die KGK ist der Struktur der Kommanditgesellschaft des Obligationenrechts (594 ff. OR) nachgebildet, hat jedoch einige wichtige Unterschiede zur handelsrechtlichen «Kommanditgesellschaft». So muss

der Komplementär zwingend eine Aktiengesellschaft sein und die Kommanditäre dürfen ausschliesslich qualifizierte Anleger sein; überdies muss die Gesellschaft spätestens nach einem Jahr eine Mindestzahl von fünf Kommanditären aufweisen. Ebenso darf die KGK ausschliesslich für spezifische kollektive Kapitalanlagen verwendet werden (Risikokapital, Bau- und Immobilienprojekte und alternative Anlagen). Daneben ist davon auszugehen, dass die KGK eigene Tochtergesellschaften als (Sub)-Investmentvehikel gründen darf.

Notwendige Voraussetzungen

Die KGK ist – wie die anderen dem KAG unterstellten Anlagevehikel – den allgemeinen Bestimmungen des KAG hinsichtlich Bewilligung bzw. Genehmigung, Bewilligungsvoraussetzungen, Verhaltensregeln, Informationspflichten und Aufsicht unterstellt. Damit benötigt die KGK bzw. deren Gesellschaftsvertrag als «Produkt» eine Genehmigung im Sinne von Art. 15 KAG und die Komplementär-AG (General Partner) als «Investment Manager» eine Bewilligung der FINMA. Namentlich muss der General Partner bzw. dessen Organe die Voraussetzungen eines Gewährträgers erfüllen, d.h. einen guten Ruf geniessen, eine einwandfreie Geschäftsführung sicherstellen können und die notwendigen fachlichen Qualifikationen aufweisen. Ebenso ist durch geeignete interne Vorschriften, durch eine angemessene Betriebsorganisation sowie durch ausreichende finanzielle Garantien die Einhaltung der anwendbaren gesetzlichen Vorschriften sicherzustellen.



Dr. Christoph Heiz
Partner bei Meyerlustenberger,
Leiter Capital Markets



Dr. Alexander Vogel
Partner bei Meyerlustenberger,
Leiter Corporate Finance/M&A

Die Geschäftsführung obliegt grundsätzlich der Komplementär-AG, diese darf aber Anlageentscheide sowie weitere Tätigkeiten delegieren, sofern sich die beauftragten Personen für eine einwandfreie Ausführung der Tätigkeit qualifizieren.

Die KGK hat zwingend eine von der FINMA anerkannte Revisionsstelle zu bezeichnen, welche neben der Revision der



Die KGK steht vermögenden Anlegern offen, die (exklusive ihrer Residenz) über Finanzanlagen von mindestens 2 Mio. CHF verfügen.

Jahresrechnung zu prüfen hat, ob die KGK und der General Manager – sowie im Falle einer Delegation des Asset Managements durch den General Partner der beauftragte Investment-Manager – als Bewilligungsträger die einschlägigen Vorschriften einhalten. Sie muss allfällige Verstösse der Aufsichtsbehörde melden.

Die KGK steht nur qualifizierten Anlegern offen, in der Annahme, dass nur solche die notwendige Risikofähigkeit haben und über die erforderliche Erfahrung – oder

gegebenenfalls professionelle Beratung – verfügen, um die Risiken, mangelnde Liquidität und weitere Besonderheiten bei Immobilien-Investments richtig einzuschätzen. Als qualifizierte Anleger definieren Gesetz und Verordnung beaufsichtigte Finanzintermediäre wie Banken, Effekthändler und Fondsleitungen, beaufsichtigte Versicherungseinrichtungen, Vorsorgeeinrichtungen und Unternehmen mit professioneller Tresorerie und vermögende Anleger, die entweder mit einem Finanzintermediär

einen schriftlichen Vermögensverwaltungs-auftrag abgeschlossen haben oder die direkt oder indirekt über Finanzanlagen von mindestens 2 Mio. CHF verfügen.

Steuerliche Aspekte

Während die KGK im Grundsatz als steuerlich transparent behandelt wird, gelten für Immobilien-KGKs besondere Regeln: Hier wird für den Ertrag aus direktem Grundbesitz die KGK – und nicht die Gesellschafter – besteuert, aber sowohl auf Stufe Bund wie auch auf Stufe Kanton zu einem reduzierten Steuersatz. Der Wertzuwachsge Gewinn unterliegt der Grundstücksgewinnsteuer, steuerpflichtig ist auch hier die KGK als Veräusserer.

Die Ausschüttungen der KGK sind grundsätzlich steuerfrei, soweit es sich um Grundstückserträge und -gewinne handelt. Sofern auch andere Erträge erwirtschaftet werden, gilt die steuerliche Transparenz, d.h., besteuert wird nicht das Anlagevehikel, sondern die Gesellschafter. Der Verkauf von Anteilen an der KGK, die ausschliesslich direkten Grundbesitz aufweisen, ist grundsätzlich steuerfrei.

Mit der KGK steht damit für Immobilieninvestments in der Schweiz eine neue Organisationsform zur Verfügung, die interessante Strukturierungsmöglichkeiten eröffnet, namentlich auch unter steuerlichen Aspekten. ■

FOTOS: LA_PHOTO; ZVG

Anzeige

Wir beleben Visionen und schaffen Perspektiven.

Ihr kompetenter Finanzierungspartner für Immobilien- und Investitionsgüter-Leasing.



AIL
SWISS-AUSTRIA LEASING AG
Mitglied der Raiffeisen-Bankengruppe Österreich

Auch im Fahrzeug-Leasing tätig.

Flughofstrasse 41
CH-8152 Glattbrugg ZH

Tel. +41 (0)44 801 8800
Fax +41 (0)44 801 8809

office@immo-leasing.ch
www.immo-leasing.ch