



## Französisches Immobilienrecht: Schweizer Verein als Immobilieneigentümer Probleme und Anpassungsbedarf

Baar, 9. Juli 2019

### **Ausgangslage**

Immer wieder begegnen uns verschiedene Konstruktionen für den Immobilienerwerb in Frankreich, welcher von Schweizerinnen und Schweizern zum Eigentumserwerb vorgesehen werden. Heute möchten wir die spezielle Konstruktion des CH-Vereins (insbesondere des Familienvereins) beleuchten.

Familien, die gerne in Frankreich eine Immobilie erwerben und diese sowohl von den Eltern als auch von den Kindern, später allenfalls von den Enkelkindern genutzt werden soll, sehen u.a. die Gründung eines Vereins nach CH-Recht vor, um den Eigentumserwerb durch den Verein nach Art. 60 ff. ZGB abzuwickeln und selber nicht als Eigentümer zu erscheinen.

### **Zulässigkeit als Immobilieneigentümer**

Für das französische Notariat stellt der Verein nach CH-Recht gemäss Art. 60 ff. ZGB vorerst grundsätzlich einmal kein Problem dar, wenn eine nach schweizerischem Recht rechtsgültig und gesetzeskonform gegründete und geführte juristische Person (Verein nach Art. 60 ff ZGB) Eigentümerin einer französischen Liegenschaft werden will. Die Gründung eines Vereins ist in der Schweiz sehr einfach möglich. Voraussetzung ist u.a., dass Statuten vorhanden sind und die in den Statuten vorgesehenen Organe (z.B. Vorstand, Vereinsversammlung, Revisionsstelle etc.) effektiv bestellt sind. Auch muss der Zweck des Erwerbs französischen Immobilieneigentums zum Vereinszweck erklärt werden, ansonsten der Verein ja statutenwidriges Vermögen beschaffen würde.

Nach schweizerischem Recht muss resp. darf ein Verein grundsätzlich nicht im Handelsregister eingetragen werden, sodass für den öffentlich beurkundenden französischen Notar die Statuten, die Organe und die dazu gehörigen Pässe oder Identitätsnachweise der Vereinsmitglieder nach schweizerischem Recht beizubringen sind. Allenfalls müssen alle diese Dokumente ins Französische übersetzt und diese Übersetzung

#### **Lukas Fässler**

lic.iur. Rechtsanwalt<sup>1,2</sup>, Informatikexperte  
[faessler@fsdz.ch](mailto:faessler@fsdz.ch)

#### **Carmen de la Cruz**

Rechtsanwältin und Notarin<sup>1,2</sup>  
eidg. dipl. Wirtschaftsinformatikerin

Zugerstrasse 76b  
CH-6340 Baar  
Tel.: +41 41 727 60 80  
Fax: +41 41 727 60 85  
[www.fsdz.ch](http://www.fsdz.ch)  
[sekretariat@fsdz.ch](mailto:sekretariat@fsdz.ch)  
UID: CHE-349.787.199 MWST



#### **Partnerkanzleien:**

##### **de la cruz beranek Rechtsanwälte AG**

**Carmen De la Cruz**  
Rechtsanwältin und Notarin<sup>1,2</sup>  
eidg. dipl. Wirtschaftsinformatikerin  
[delacruz@delacruzberanek.com](mailto:delacruz@delacruzberanek.com)

##### **Nicole Beranek Zanon**

Rechtsanwältin und Notarin<sup>1,2</sup>  
[beranek@delacruzberanek.com](mailto:beranek@delacruzberanek.com)

Industriestrasse 7  
CH-6300 Zug  
Tel.: ++41 41 710 28 50  
Fax: ++41 41 710 90 76  
[www.delacruzberanek.com](http://www.delacruzberanek.com)  
UID: CHE-389.928.945 MWST

##### **Lichtsteiner Rechtsanwälte und Notare**

**Urs Lichtsteiner**  
lic. iur. Rechtsanwalt<sup>1,2</sup>, MSc (Stanford)  
[lichtsteiner@lilaw.ch](mailto:lichtsteiner@lilaw.ch)

Baarerstrasse 10, Postfach 7517  
CH-6302 Zug  
Tel.: +41 41 726 90 00  
Fax: +41 41 726 90 05  
[www.lilaw.ch](http://www.lilaw.ch)  
[info@lilaw.ch](mailto:info@lilaw.ch)  
UID: CHE-404.805.335 MWST

##### **Anwaltskanzlei Dr. Weltert**

**Hans M. Weltert**  
Dr. iur. Rechtsanwalt<sup>1,4</sup>  
[hans.weltert@raweltert.ch](mailto:hans.weltert@raweltert.ch)

##### **Matthias Heim**

lic.iur. Rechtsanwalt<sup>1,4</sup>  
[matthias.heim@raweltert.ch](mailto:matthias.heim@raweltert.ch)

##### **Michael Heim**

lic.iur. Rechtsanwalt<sup>1,4</sup>  
[michael.heim@raweltert.ch](mailto:michael.heim@raweltert.ch)

Bahnhofstrasse 10  
CH-5001 Aarau  
Tel.: +41 62 832 77 33  
Fax: +41 62 832 77 34  
[www.raweltert.ch](http://www.raweltert.ch)  
[info@raweltert.ch](mailto:info@raweltert.ch)  
UID: CHE-100.877.506 MWST

<sup>1</sup> Mitglied des Schweizerischen Anwaltsverbandes

<sup>2</sup> Eingetragen im Anwaltsregister des Kantons Zug

<sup>3</sup> Eingetragen im Anwaltsregister des Kantons Zürich

<sup>4</sup> Eingetragen im Anwaltsregister des Kantons Aargau

notariell durch einen Schweizer Notar beglaubigt und durch die zuständige Staatskanzlei des Sitzkantons des beglaubigenden Notars überbeglaubigt (Apostille) werden. Alsdann lässt sich der öffentlich beurkundete Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und dem Verein nach CH-Recht durch den französischen Notaren abwickeln. Wichtig ist in der Folge, dass das Domizil des Vereins als Eigentümer der französischen Immobilie(n) den französischen Steuerbehörden immer bekannt ist und bei allfälligen Sitzänderungen die Meldungen der Sitzverlegungen ebenfalls gegenüber den französischen Behörden erfolgt.

### **Probleme und Anpassungsbedarf**

Schnell wird das Konstrukt des Vereins nach CH-Recht im Rahmen des Immobilienbesitzes aber Probleme bereiten, die nach einem erheblichen Anpassungsbedarf rufen. Die eigentliche Problematik ergibt sich in dem Moment, in welchem der nach schweizerischem Recht gegründete Verein auch nach schweizerischem Recht eigentlich nicht mehr gesetzeskonform geführt werden kann oder gesetzeskonform geführt wird. Dazu gibt es folgende, nicht abschliessend aufgezählte Konstellationen zu berücksichtigten:

- a) Den französischen Steuerbehörden müssen jährlich mit dem entsprechenden Formular No 2746 - SP der Verein, seine Geschäftsadresse sowie namentlich die Mitglieder des Vereins deklariert werden. Sobald Vereinsmitglieder, die bisher deklariert waren, durch Tod oder Vereinsaustritt wegfallen, ist umgehend mit dem entsprechenden Formular eine neue Meldung zu machen. Vereine, die nicht auf lange Zeit mit gleichbleibender Mitgliederanzahl rechnen können, müssen einen hohen administrativen Aufwand in Kauf nehmen. Bei Familienvereinen stellt sich die Frage insbesondere dann, wenn ein Familienmitglied durch Tod ausscheidet.
- b) Der schweizerische Verein wird in der Regel nicht im Handelsregister eingetragen resp. kann gar nicht im Handelsregister eingetragen werden (Art. 61 ZGB und Art. 10 lit h HRegV). Ist er nicht eingetragen, so betreibt der Verein daher nach schweizerischem Recht kein nach kaufmännischer Art geführtes Gewerbe (OR 934, HRegV 52 ff). Würde er dies tun, indem z.B. die Immobilie vermietet und Mietzinse von Freunden oder Dritten als Mieter bezogen werden, müsste der Verein sich im Schweizerischen Handelsregister eintragen lassen. Spätestens in der Jahresrechnung des Vereins erscheinen dann diese Einnahmen, welche den Ausgaben des Vereins für Unterhalt, Erneuerung, Ersatzbeschaffungen und andere Forderungen gegenüber zu stellen sind. Die Jahresrechnung ist jährlich durch die Vereinsversammlung abzunehmen und über Gewinn oder Verlust zu bestimmen. Sehen es die Statuten vor, ist vorgängig dieser Beschlussfassung an der Generalversammlung noch eine interne oder externe Revisionsstelle gefordert, welche allenfalls die Rechnungsführung zu überprüfen hat. Der Geschäftsabschluss mit allen dazu gehörenden Belegen ist ein geschäftsrelevantes Dokument des Vereins und unterliegt – insbesondere bei

einem Eintrag im Handelsregister – den buchhalterischen Auflagen von Art. 957 ff. OR.

- c) Wenn der CH-Verein tatsächlich Einnahmen (z.B. durch Vermietung) generiert und diese nicht in der Buchhaltung ausweist sowie sich bezüglich seines nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes nicht im Handelsregister eintragen lässt, liegt allenfalls auch nach Schweizerischem Recht ein gesetzes- und damit rechtswidriger Verein vor. Insbesondere, wenn z.B. ausdrücklich in den Statuten erwähnt wird, dass *«zu den Tätigkeiten des Vereins gehört, dass die Liegenschaft zur Deckung der laufenden Kosten jährlich mehrere Wochen vermietet wird»*, könnte der CH-Verein als juristische Person auch bei den französischen Steuerbehörden als Steuerungsumgehungssubjekt ins Visier kommen, wenn er nicht im Handelsregister eingetragen ist. Und da man in diesem Punkt auch nach schweizerischem Recht (kein Handelsregistereintrag) nicht gesetzeskonform zu agieren scheint, wäre das ein zusätzlich stichhaltiges Argument für die französischen Steuerbehörden, auf die natürlichen Personen, also die Vereinsmitglieder persönlich durchzugreifen, die dieses gesetzeswidrige Konstrukt selber aufgebaut haben und es auch weiterhin so betreiben.
- d) Für eine gesetzeskonforme Führung resp. Weiterführung eines Vereins nach schweizerischem Recht werden zudem mindestens 2 oder mehr Personen benötigt. Jedenfalls müssen nach Gesetz genügend Personen als Vereinsmitglieder effektiv vorhanden sein, um alle in den Statuten definierten Chargen resp. Ämter des Vereins (d.h. in concreto: den Vorstand sowie andere Positionen, die gemäss Statuten erforderlich sind (Präsident, Kassier, Sekretär, Revisor gemäss den Bestimmungen in den geltenden Statuten), zu besetzen. Stirbt nun ein Familienmitglied, so stellt sich rasch die Konstellation ein, dass allenfalls die in den Statuten vorgesehenen Chargen nicht mehr statutengemäss besetzt werden können. Dann erfüllt der Verein seine eigenen Statuten nicht mehr. Wenn er diese nicht durch Beschluss an einer entsprechenden (allenfalls ausserordentlichen) Mitgliederversammlung abändert, ist er mit den statutarisch vorgeschriebenen Chargen nicht mehr gesetzeskonform bestellt. Dies wäre ein weiteres Argument, um das Konstrukt des schweizerischen Vereins seitens der französischen Steuerbehörden als Steuerungsumgehungssubjekt oder als widerrechtlich zu deklarieren.
- e) Noch kritischer wird es, wenn in der Familie ein zweiter Todesfall eines Vereinsmitgliedes eintritt (z.B. nach dem Tod des Vaters später auch die Mutter). Dann kann es in einzelnen Konstellationen (z.B. Verein mit 4 Mitgliedern: Vater, Mutter und zwei Kinder) passieren, dass nur noch 2 Vereinsmitglieder vorhanden sind, womit die Argumentation der Rechts-, Gesetzes- und Statutenwidrigkeit zusätzlichen Nährboden erhalten würde. Der Vorstand und die weiteren statutarisch festgelegten Chargen könnten nicht mehr gesetzeskonform bestellt

werden. Damit gleitet der Verein auch in die Widerrechtlichkeit (Gesetzeswidrigkeit) nach schweizerischem Recht ab. Zu beachten ist, dass die Mitgliedschaft in einem Verein nach schweizerischem Recht nicht vererbt werden kann (Art. 70 Abs. 3 ZGB).

- f) Nach Art. 77 ZGB erfolgt die Auflösung des Vereins von Gesetzes wegen, wenn der Verein zahlungsunfähig ist, sowie wenn der Vorstand nicht mehr statutengemäss bestellt werden kann. Die Auflösung des Vereins erfolgt durch das Gericht auf Klage der zuständigen Behörde oder eines Beteiligten, wenn der Zweck des Vereins widerrechtlich oder unsittlich ist.
- g) Art. 62 ZGB bestimmt zudem, dass Vereine, denen die Persönlichkeit nicht (mehr) zukommt, oder die sie noch nicht erlangt oder verloren haben, der einfachen Gesellschaft nach Art. 530 ff. OR gleichgestellt wird. Dies bedeutet insbesondere in Bezug auf allfällige Haftungsfragen, dass gemäss Art. 544 OR eine solidarische Haftung unter den Gesellschaftern eintritt und das Vereinsrecht gar nicht mehr zur Anwendung kommt. Haben die Gesellschafter gemeinschaftlich oder durch Stellvertretung einem Dritten gegenüber Verpflichtungen eingegangen, so haften sie ihm solidarisch unter Vorbehalt anderer Vereinbarungen. Mithin würde auch die in den meisten Statuten eines Vereins in der Regel festhaltene Haftungsbeschränkung auf das Vereinsvermögen nicht mehr greifen und durch eine solidarische, persönliche Gesellschafterhaftung ersetzt.

### **Schlussfolgerungen**

Mithin zeigt sich, dass das ursprünglich gewählte Konstrukt eines nicht im Handelsregister eingetragenen schweizerischen Vereins als Eigentümer einer oder mehrerer französischer Immobilien aufgrund der faktisch eintretbaren Umstände (z.B. Tod eines Familienmitgliedes) kaum geeignet ist, als Eigentümer einer französischen Immobilien über lange Zeit (z.B. Generationenhaus) aufzutreten. Einerseits werden mit der Zeit die schweizerischen Vereinsbestimmungen (Statuten; Organbestimmungen) nicht mehr eingehalten werden können, sie müssten angepasst werden, und der Verein könnte als gesetzeswidrig und sittenwidrig qualifiziert werden, weil er beispielsweise das nach kaufmännischer Art geführte Gewerbe (Vermietung der Liegenschaft(en)) nicht nach CH-Recht im Handelsregister eintragen lässt. Zum anderen könnten sich die französischen Steuerbehörden genau auf diese Tatsachen und Fakten stützen und die Rechtswidrigkeit des Vereins und die Nichtkonformität des Konstruktes auch nach schweizerischem Recht reklamieren, den Verein als Rechtsträger der Immobilie nicht mehr akzeptieren und direkt auf die Vereinsmitglieder (solidarisch haftend) als einfache Gesellschafter nach Art. 530 ff. OR durchgreifen.

## **Empfehlung**

Es ist daher empfehlenswert, bei bestehenden CH-Vereinen (insbesondere Familienvereinen), welche in Frankreich Immobilien zu Eigentum halten, sich mit der Tatsache auseinandersetzen, den Verein allenfalls aufzulösen und für das Eigentum an der Liegenschaft eine gesetzlich legitime, nachhaltige Lösung anzustreben, welche auch von den französischen Steuerbehörden nicht per se schon in Frage gestellt werden kann und allenfalls zu ungewollten persönlichen Haftungen der Vereinsmitglieder führt.

Dabei stehen folgende (nicht abschliessend verstandene) Alternativen zur Diskussion:

- a) die Uebertragung des Immobilien-Eigentums an einzelne oder alle Mitglieder des Vereins zur persönlichen Hand (Alleineigentum, Miteigentum). Beim Tod eines Vereinsmitgliedes ist insbesondere noch der Frage des Erbrechts und der damit zusammenhängenden Steuern besondere Beachtung zu schenken. Die Frage der Vererbung wird sich aber früher oder später auch für die übrigen Vereinsmitglieder stellen. Dabei muss deren persönliche Familiensituation (Ehe, Kinder, bestehende Eheverträge etc.) in die Ueberlegungen miteinbezogen werden; die Liquidationssteuer beim Verein (vgl. nächster Absatz) ist ebenfalls zu beachten.
- b) die Uebertragung des Immobilien-Eigentums an eine anerkannte, gesetzlich unproblematische Gesellschaft nach schweizerischem (z.B. Immobilien-GmbH) oder besser nach französischem Recht (z.B. SARL). Die Vor- und Nachteile dieser beiden Varianten müssen aber mit einem erfahrenen Spezialisten unter Beizug eines ausgewiesenen französischen Notars mit Detailkenntnissen abgeklärt und ausdiskutiert werden.

In all diesen Fällen ist– weil es sich um eine oder mehrere Liegenschaft(en) in Frankreich handelt, die dem materiellen und formellen französischen Steuerrecht unterliegen – speziell noch zu berücksichtigen und abzuklären, ob bei der Liquidation des Vereins (d.h. der Immobilienvermögens-Verschiebung) noch «Liquidationssteuern» beim Verein («Impôt partage») auf dem Liquidationswert (in der Regel vermutlich gemäss Selbstdeklaration im genannten Formular No 2746 – SP von mindestens 2.5 % auf diesem Nettoaktivum, das liquidiert wird) zu bezahlen sind. Da diese Frage derzeit nicht geklärt und teilweise umstritten ist, müsste das französische Notariat für den Fall der Transkription des Eigentums aus dem Vermögen des schweizerischen Vereins in das Vermögen von Privatpersonen oder einer anderen juristischen Person (Variante a. und b. oben) noch zusätzliche (anonymisierte) Rechtsabklärungen beim Hypothekenregister und bei der zuständigen französischen Steuerverwaltung vornehmen (Steuerruling), um den französischen Steuergesetzen zu genügen.

## **Weiteres Vorgehen**

Unsere Anwaltskanzlei unterstützt Sie in diesen heiklen und mehrdimensionalen Fragen gerne. Zusammen mit dem von uns beigezogenen französischen Notariat in ST. LOUIS (bei Basel), in welchem die Notare und Sachbearbeiterinnen auch deutsch sprechen, können wir in Instruktionsbesprechungen die Ausgangslage analysieren, die Varianten prüfen und kostenmässig, insbesondere auch in Bezug auf allfällige Liquidationssteuern, durchrechnen und Ihnen die Transaktion entsprechend vorbereiten.