
Aufwertung von Grundstücken und Beteiligungen unter neuem Aktienrecht

Bei einem Kapitalverlust oder einer Überschuldung dürfen Grundstücke und Beteiligungen zu Sanierungszwecken über die Anschaffungskosten hinaus aufgewertet werden. Die entsprechende Grundlage im geltenden Recht wurde mit einigen wenigen Anpassungen ins revidierte Aktienrecht übernommen.



Silvan Loser

Im Schweizer Rechnungslegungsrecht gilt der allgemeine Grundsatz, dass Aktiven höchstens zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Abzug notwendiger Abschreibungen und Wertberichtigungen bewertet werden (Art. 960a OR). Als Ausnahme von diesem Grundsatz wurde im Rahmen der Aktienrechtsrevision 1992

mit Einführung der Art. 670 OR und Art. 671b OR die Möglichkeit geschaffen, Grundstücke und Beteiligungen im Sanierungsfall auf ihren über den Anschaffungs- oder Herstellungskosten liegenden «wirklichen Wert» aufzuwerten.

Am 23. November 2016 legte der Bundesrat seinen Gesetzesentwurf für ein revidiertes Aktienrecht vor, den das Parlament nach längerer Beratung und mit einigen Änderungen am 19. Juni 2020 final verabschiedete.

Gemäss revidiertem Aktienrecht ist es weiterhin erlaubt, Grundstücke und Beteiligungen zu Sanierungszwecken über die Anschaffungskosten hinaus aufzuwerten. Die im geltenden Recht bestehenden gesetzlichen Grundlagen wurden zusammengefasst und materiell weitgehend unverändert in den neuen Art. 725c nOR überführt (vgl. Abb. 1). Das revidierte Recht dehnt die Möglichkeit zur Aufwertung nunmehr auf alle juristischen Personen des Privatrechts (Verein, Stiftung, AG, Kommandit-AG, GmbH, Genossenschaft) aus.

Voraussetzungen und Zweck

Damit eine Aufwertung nach Art. 725c nOR vorgenommen werden kann, müssen kumulativ die folgenden Bedingungen erfüllt sein:

1. Beim aufzuwertenden Objekt handelt es sich um eine Beteiligung oder ein Grundstück.

2. Es liegt ein Kapitalverlust oder eine Überschuldung vor.
3. Die Aufwertung erfolgt maximal bis zum «wirklichen Wert» oder – falls restriktiver – bis zur Behebung des Kapitalverlusts/der Überschuldung.
4. Die Revisionsstelle (oder bei deren Fehlen ein zugelassener Revisor) bestätigt schriftlich, dass die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten sind.

Keine Bedingung ist hingegen, dass der Kapitalverlust oder die Überschuldung durch die Aufwertung vollständig behoben werden. Bei nur teilweiser Behebung muss die Aufwertung entsprechend mit ergänzenden Sanierungsmassnahmen kombiniert werden.

Durch die Aufwertung erhöht sich das bilanziell ausgewiesene Eigenkapital des Unternehmens. Sofern nach der Aufwertung kein Kapitalverlust resp. keine Überschuldung mehr besteht, entfallen die Handlungspflichten des Verwaltungsrats gemäss Art. 725a nOR (Kapitalverlust) resp. Art. 725b nOR (Überschuldung). Ungeachtet des verbesserten Bilanzbildes muss der Verwaltungsrat jedoch bei drohender Zahlungsunfähigkeit weitere Massnahmen zur Sanierung treffen oder solche der Generalversammlung beantragen, soweit sie in deren Zuständigkeit fallen (Art. 725 nOR).

Bedingung 1: Beteiligung/Grundstück

Für eine Aufwertung kommen ausschliesslich Beteiligungen oder Grundstücke in Frage. Nicht möglich ist eine Aufwertung damit z. B. bei Vorräten, mobilen Sachanlagen oder immaterielle Werten.

Der Begriff «Beteiligung» ist im Rechnungslegungsrecht definiert. Gemäss Art. 960d Abs. 3 OR sind Beteiligungen Anteile am Kapital eines anderen Unternehmens, die langfristig gehalten werden und einen massgeblichen Einfluss vermitteln. Letzterer wird bei einem Stimmrechtsanteil von

Revidiertes Aktienrecht («nOR»)	Geltendes Aktienrecht
<p>Art. 725c nOR 4. Aufwertung von Grundstücken und Beteiligungen</p> <p>¹ Zur Behebung eines Kapitalverlusts nach Artikel 725a oder einer Überschuldung nach Artikel 725b dürfen Grundstücke und Beteiligungen, deren wirklicher Wert über die Anschaffungs- oder Herstellungskosten gestiegen ist, bis höchstens zu diesem Wert aufgewertet werden. Der Aufwertungsbetrag ist unter der gesetzlichen Gewinnreserve gesondert als Aufwertungsreserve auszuweisen.</p> <p>² Die Aufwertung ist nur zulässig, wenn die Revisionsstelle oder, wenn eine solche fehlt, ein zugelassener Revisor schriftlich bestätigt, dass die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten sind.</p> <p>³ Die Aufwertungsreserve kann nur durch Umwandlung in Aktien- oder Partizipationskapital sowie durch Wertberichtigung oder Veräusserung der aufgewerteten Aktiven aufgelöst werden.</p>	<p>Art. 670 OR II. Bewertung. Aufwertung</p> <p>¹ Ist die Hälfte des Aktienkapitals und der gesetzlichen Reserven infolge eines Bilanzverlustes nicht mehr gedeckt, so dürfen zur Beseitigung der Unterbilanz Grundstücke oder Beteiligungen, deren wirklicher Wert über die Anschaffungs- oder Herstellungskosten gestiegen ist, bis höchstens zu diesem Wert aufgewertet werden. Der Aufwertungsbetrag ist gesondert als Aufwertungsreserve auszuweisen.</p> <p>² Die Aufwertung ist nur zulässig, wenn ein zugelassener Revisor zuhanden der Generalversammlung schriftlich bestätigt, dass die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten sind.</p> <p>Art. 671b OR 3. Aufwertungsreserve</p> <p>Die Aufwertungsreserve kann nur durch Umwandlung in Aktienkapital sowie durch Wiederabschreibung oder Veräusserung der aufgewerteten Aktiven aufgelöst werden.</p>

Abbildung 1: Gesetzliche Grundlage

mindestens 20% vermutet, wobei diese Vermutung widerlegt werden kann.

Demgegenüber findet sich der Begriff «Grundstück» nicht im Rechnungslegungsrecht. Gemeint sind hier Grundstücke im Sinne des Sachenrechts (Art. 655 ZGB). Unter den sachenrechtlichen Grundstücksbegriff fallen z. B. Land sowie mit diesem fest verbundene Bauten (Liegenschaften), selbständige und dauernde Baurechte oder Stockwerkeigentum.

Bedingung 2: Vorliegen eines Kapitalverlusts / einer Überschuldung

Nach Art. 725a Abs. 1 nOR liegt ein *Kapitalverlust* vor, wenn «die Aktiven abzüglich der Verbindlichkeiten die Hälfte der Summe aus Aktienkapital, nicht an die Aktionäre zurückzahlbarer gesetzlicher Kapitalreserve und gesetzlicher Gewinnreserve nicht mehr decken». Weil einerseits die Differenz zwischen Aktiven und Verbindlichkeiten dem bilanziellen Eigenkapital entspricht und andererseits das Aktienkapital sowie die nicht an die Ak-

tionäre zurückzahlbare gesetzliche Kapital- und Gewinnreserve dem geschützten Kapital entsprechen, gilt Folgendes: Ein Kapitalverlust liegt vor, wenn das bilanzielle Eigenkapital kleiner ist als die Hälfte des geschützten Kapitals. Zum *geschützten Kapital* gehören im Einzelnen (i) das Aktien- und ein etwaiges Partizipationskapital, (ii) die gesetzliche Kapitalreserve (Art. 671 Abs. 1 nOR) und die gesetzliche Gewinnreserve im engeren Sinn (Art. 672 Abs. 1 nOR) im Betrag von zusammen maximal 50% – resp. bei Holdinggesellschaften 20% – des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals sowie (iii) der volle Betrag der gesetzlichen Gewinnreserven für eigene Aktien im Konzern (Art. 659b Abs. 2 nOR) und aus Aufwertungen (Art. 725c Abs. 1 nOR).

Eine *Überschuldung* liegt vor, wenn «die Verbindlichkeiten der Gesellschaft nicht mehr durch Aktiven gedeckt sind» (Art. 725b Abs. 1 nOR), also das bilanzielle Eigenkapital negativ ist.

Massgebend für die Beurteilung, ob ein Kapitalverlust oder eine Überschuldung vorliegt, ist ein nach den Grundsätzen

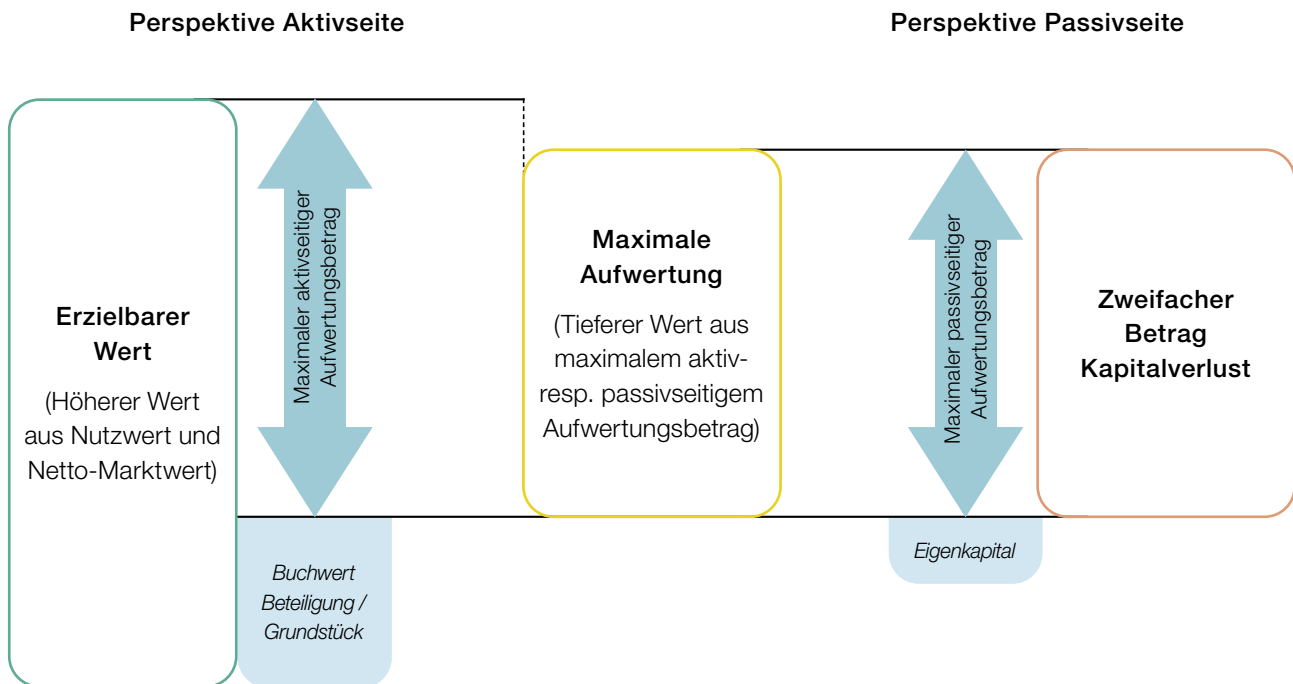


Abbildung 2: Maximaler Betrag der Aufwertung

ordnungsmässiger Rechnungslegung erstellter Einzelabschluss (Jahresrechnung/Zwischenabschluss). Abzustellen ist auf die buchmässige Situation ohne Berücksichtigung allfälliger stiller Reserven. Gemäss dem Wortlaut des Gesetzes ist es nicht ausdrücklich erforderlich, dass alle übrigen Aktiven bis auf die gesetzlichen Höchstwerte aufgewertet und die Verbindlichkeiten auf das geringste notwendige Mass reduziert worden sind, bevor eine Aufwertung zulässig ist. In der Regel wird das bilanzierende Unternehmen jedoch bestrebt sein, einen buchmässigen Kapitalverlust oder eine buchmässige Überschuldung zu vermeiden und eine Aufwertung nach Art. 725c nOR erst als letzte Möglichkeit in Anspruch zu nehmen. Bevor vom Kostenwertprinzip abgewichen wird, ist es daher empfehlenswert und im Sinne der gesetzlichen Regelung, zuerst stille Reserven soweit als möglich aufzulösen.

Bedingung 3: Einhaltung der Aufwertungsobergrenze

Für die Bestimmung der maximal möglichen Aufwertung ist eine aktivseitige und eine passivseitige Betrachtung notwendig. Der maximale Aufwertungsbetrag entspricht hierbei dem tieferen Wert aus dem maximalen aktivseitigen Aufwertungsbetrag und dem maximalen passivseitigen Aufwertungsbetrag (vgl. Abb. 2).

(1) Maximaler aktivseitiger Aufwertungsbetrag

Die aktivseitige Bewertungsobergrenze bildet der «wirkliche Wert» der aufzuwertenden Beteiligungen oder Grundstücke (Art. 725c Abs. 1 nOR). Wie dieser wirkliche Wert zu bestimmen ist, wird vom Gesetzgeber offen gelassen.

Aus Sicht der Rechnungslegung muss der wirkliche Wert dem sog. «erzielbaren Wert», d. h. dem höheren Wert aus Nutzwert und Netto-Marktwert entsprechen. Jeder übersteigende Betrag würde dazu führen, dass unmittelbar nach der Aufwertung wieder eine Wertberichtigung (Impairment) erfasst werden müsste, da Beteiligungen und Grundstücke in der Folgebewertung maximal zu ihrem erzielbaren Wert bilanziert werden dürfen.

Die Begriffe «Nutzwert» und «Netto-Marktwert» werden im Gesetz nicht direkt verwendet, sondern entstammen anerkannten Rechnungslegungsstandards. Das zugrundeliegende Konzept gilt aber für die OR-Rechnungslegung gleichermaßen (Konkretisierung des Grundsatzes in Art. 960a Abs. 3 OR, wonach Wertverluste auf Aktiven durch Wertberichtigungen berücksichtigt werden müssen). Der Nutzwert entspricht hierbei dem Barwert der zu erwartenden zukünftigen Geldzu- und -abflüsse aus der weiteren Nutzung des Aktivums einschliesslich eines allfälligen Geldflusses am Ende der Nutzungsdauer. Demgegenüber ist der Netto-Marktwert definiert als der zwischen unabhängigen Dritten erzielbare Preis für das Aktivum abzüglich der damit verbundenen Verkaufsaufwendungen.

Bei *Beteiligungen* entspricht der Nutzwert dem nach gängigen Methoden ermittelten Unternehmenswert als Ganzes, aus dem sich der anteilige Wert der Beteiligung ableiten lässt (ggf. unter Berücksichtigung von Paketz- und -abschlüssen). Neben objektiven dürfen mit der notwendigen Vorsicht auch unternehmensspezifische Wertkomponenten, die das bilanzierende Unternehmen der Beteiligung zumisst, in die Bewertungsüberlegungen einfließen. Ein Netto-Marktwert kann bestimmt werden,

wenn die Anteile kotiert sind oder verbindliche Kaufangebote bestehen.

Der Nutzwert von *betrieblichen Grundstücken* ist im Rahmen einer Unternehmensbewertung als Ganzes zu ermitteln. Eine solche Ermittlung ist schwierig und mit erheblicher Unsicherheit behaftet, so dass bei Aufwertungen meist nur auf den Netto-Marktwert abgestellt wird. Für die Bestimmung des Netto-Marktwertes ist es unerlässlich, externe Gutachten von anerkannten Schätzungsexperten einzuholen. Bei *nichtbetrieblichen Grundstücken* sind Nutzwert und Netto-Marktwert in der Regel identisch.

Im Falle von betriebsnotwendigen Beteiligungen und Grundstücken ist zusätzlich zu prüfen, ob das buchmässige Eigenkapital auch nach Aufwertung unter dem Gesamtunternehmenswert liegt (da dies ansonsten Wertberichtigungsbedarf auf anderen Aktiven implizieren würde). In kritischen Fällen ist es daher angezeigt, neben dem erzielbaren Wert des aufzuwertenden Aktivums auch den Gesamtwert des Unternehmens auf Basis anerkannter Methoden zu bestimmen.

Der maximale aktivseitige Aufwertungsbeitrag entspricht der Differenz zwischen dem erzielbaren Wert und dem Buchwert in der Bilanz.

Sofern die Aufwertung zu Steuerfolgen führt, sind diese entsprechend zu berücksichtigen und abzugrenzen.

(2) Maximaler passivseitiger Aufwertungsbeitrag

Passivseitig ist die Aufwertung auf die «Behebung des Kapitalverlusts nach Artikel 725a» resp. die «Behebung der Überschuldung nach Artikel 725b» begrenzt. Gemäss dem Gesetzeswortlaut ist eine Aufwertung demzufolge bis zur Höhe des Betrags möglich, der erforderlich ist, um den Kapitalverlust im Sinne von Art. 725a nOR zu beseitigen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Aufwertungsbeitrag via Aufwertungsreserve in die Bemessungsgrundlage für den Kapitalverlust einfließt. Aufgrund dessen entspricht der maximale passivseitige Aufwertungsbeitrag dem zweifachen Betrag des Kapitalverlusts (formelmässig: $[0.5 * \text{Geschütztes Kapital vor Aufwertung} - \text{bilanzielles Eigenkapital vor Aufwertung}] * 2$).

Bedingung 4: Prüfbericht der Revisionsstelle

Gemäss den gesetzlichen Vorgaben darf eine Aufwertung nach Art. 725c nOR nur vorgenommen werden, wenn die Revisionsstelle (oder bei Fehlen einer Revisionsstelle ein zugelassener Revisor) schriftlich bestätigt, dass die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten sind.

Im Rahmen der Prüfung gilt es zu beurteilen, ob die aufgeführten Bedingungen 1-3 erfüllt sind. Prüfungsschwer-

punkt bildet hierbei die Prüfung der Höhe des vom Verwaltungsrat geplanten Aufwertungs Betrags und die Einhaltung der Bewertungsobergrenze für das aufzuwertende Aktivum.

Der Prüfbericht der Revisionsstelle resp. des zugelassenen Revisors ist an den Verwaltungsrat gerichtet und basiert auf dem Berichtsbeispiel in Prüfungshinweis 10, Kapitel 2.15 (Anpassung an das revidierte Aktienrecht noch ausstehend). Der Verwaltungsrat legt der Generalversammlung die Aufwertung und das Ergebnis der Prüfung spätestens bei der Abnahme der Jahresrechnung offen (in der Regel mittels entsprechender Anhangsangabe in der Jahresrechnung).

Fazit

Gleich wie unter geltendem Recht ist es auch unter revidiertem Aktienrecht erlaubt, Grundstücke und Beteiligungen zu Sanierungszwecken über die Anschaffungskosten hinaus aufzuwerten. Im Vergleich zu den aktuell gültigen Art. 670 OR und Art. 671b OR enthält der neue Art. 725c nOR einige Präzisierungen, welche im Wesentlichen die bisherige Praxis reflektieren.

Die Überführung der im Rahmen des Aktienrechts 1992 eingeführten Bestimmungen ins neue Recht unterstreicht die Relevanz der Aufwertung als bilanzielle Sanierungsmassnahme in Fällen von Kapitalverlust oder Überschuldung.

Quellennachweise und weiterführende Literatur

Loser, Silvan: Aufwertung von Grundstücken und Beteiligungen gemäss Art. 725c nOR, EXPERT FOCUS Ausgabe 2021 | Juni; abrufbar unter www.kpmg.ch/rechnungslegung.

Silvan Loser, Dr. oec. HSG, dipl. Wirtschaftsprüfer, Partner KPMG, Head of DPP Swiss Accounting (Schweizer Obligationenrecht / Swiss GAAP FER), silvanloser@kpmg.com