



Bundesplatz 14  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 65 23  
info@zbsa.ch  
www.zbsa.ch

**A-Post**  
Stiftung Alterszentrum Risch/  
Meierskappel  
Ulrich Amsler, Präsident  
Waldeggstrasse 15  
Postfach  
6343 Rotkreuz

Ref. Nr. KZG-5004 / 2020-1101

Luzern, 24. Februar 2021

## **Urkundenänderung und Ablösung Baurecht**

Sehr geehrter Herr Amsler

Nachfolgend nehmen wir Bezug auf die bisherige Korrespondenz sowie die am 19. Februar 2021 stattgefundene Besprechung. Dabei geht es um das mit Eingabe vom 4. Dezember 2020 eingereichte Gesuch um Urkundenänderung. Insbesondere stellt sich die Frage, ob Ziffer 2.4 der Urkunde dahingehend geändert werden kann, dass die Stiftung aus Stiftungsmitteln Taxvergünstigungen gewähren darf.

Die ZBSA hat mit Schreiben vom 12. Februar 2021 dafürgehalten, dass die geplante Änderung der Ziffer 2.4 der Urkunde nicht genehmigt werden könne. Dabei stützten wir uns auf die Unterlagen, aus welchen sich ergab, dass die Stiftung im Rahmen des massgeblichen Überbauungsprojektes (unter vorzeitiger Ablösung des Baurechts) das Eigenkapital der Stiftung bis Ende der 2040er Jahre aufgebraucht haben wird. Am 17. Februar 2021 liess der Stiftungsrat eine angepasste Version der Änderung von Ziffer 2.4 der Urkunde zur Prüfung einreichen. Danach soll (nebst Ziffer 2.1) Ziffer 2.4 durch einen Absatz 2 ergänzt werden. Die Änderung lautet dahingehend, dass ein substanzieller Teil der Heimfallsentschädigung von CHF 15.5 Mio., welche der Stiftung im Jahr 2025 zufließen wird, für Taxvergünstigungen verwendet werden darf. Die Stiftung bilde hierfür einen Fonds.

Dem am 17. Februar 2021 eingereichten Gesuch um Urkundenänderung waren neue Unterlagen beigelegt, so eine Planbilanz und eine Planerfolgsrechnung. Auf der Basis dieser neuen Unterlagen ist es der ZBSA möglich, die Frage der Verwendung der Heimfallsentschädigung für Taxvergünstigungen abschliessend zu beurteilen.

### **Ablösung des Baurechts**

Fest steht, dass die Heimfallsentschädigung zufolge der vorzeitigen Ablösung des Baurechts anfällt. Die Heimfallsentschädigung tritt wertmässig an die Stelle des bisherigen Eigentums. Mit der Ablösung des Baurechts muss die Stiftung jedoch neu eine jährliche Miete zahlen. Hierfür stehen die Mittel der Heimfallsentschädigung zur Verfügung. Dies bedeutet, dass die

künftigen Mietausgaben im Umfang der Heimfallsentschädigung vorfinanziert sind. Da das Baurecht im Jahr 2044 bzw. mit Verlängerungsoption 2054 ausgelaufen wäre, kann die Heimfallsentschädigung über denselben Zeitraum für Mieten verwendet werden.

## **Eigenmittel**

Ferner versteht die ZBSA unter kostendeckenden Taxen solche, welche auch die Mietaufwände der Stiftung entgelten. Falls die Stiftung zusätzlich eine solcherart kostendeckende Taxe verlangen würde, führte dies mit Blick auf die Heimfallsentschädigung jedoch zu übermässig hohen Eigenmitteln, bzw. die Stiftung würde über Eigenmittel verfügen, welche nicht betriebsnotwendig sind. Daraus ergibt sich, dass es der Stiftung erlaubt sein muss, Taxen zu verlangen, welche in der Masse reduziert sind, als ihre Mietaufwände durch die Heimfallsentschädigung bereits finanziert sind. Darüberhinausgehende Vergünstigungen dürfen jedoch nicht mit Stiftungsmitteln bestritten werden. Sodann dürfen die Taxvergünstigungen nur solange dauern, als Mittel aus der Heimfallsentschädigung vorhanden sind, es sei denn, die Stiftung verfüge bis zu diesem Zeitpunkt über anderweitig finanziertes nicht betriebsnotwendiges Eigenkapital.

## **Bilanzierung**

Daraus ergeben sich nachfolgende Anforderungen an die Bilanzierung und Verwendung der Heimfallsentschädigung:

Im Jahr 2025 wird der Stiftung eine Heimfallsentschädigung in der Höhe von CHF 15.5 Mio. zufließen. Diese löst das bisherige Baurecht ab. Diese Mittel, bereinigt um einen allfällig zu verrechnenden Restwert des Baurechts, fliessen somit dem Stiftungskapital zu.

Es obliegt der Kompetenz des Stiftungsrats, diese Heimfallsentschädigung zweckkonform einzusetzen. Die heutige Formulierung in der Stiftungsurkunde lässt zumindest temporär Betriebsverluste zu, weshalb es zulässig ist, diese Verluste über die nicht betriebsnotwendigen Eigenmittel aufzufangen und mit Tarifierhöhungen zuzuwarten.

Gemäss Ihrer Anfrage bevorzugt es der Stiftungsrat maximal CHF 12 Mio. für die Abfederung der Betriebsverluste zu reservieren. In Anlehnung an den Rechnungslegungsstandard Swiss GAAP FER 21 empfehlen wir Ihnen, diese maximal CHF 12 Mio. als Reserve im Organisationskapital zu bilden und nicht als Fonds zu behandeln. Nach Swiss GAAP FER 21 stammen die Mittel eines Fonds typischerweise von ausserhalb der Stiftung (Zustiftung) und sind mit Auflagen an die Stiftung verbunden während Reserven aus eigener Kraft (Heimfall des bereits bestehenden Baurechts) durch die Stiftung und Stiftungsratsbeschluss gebildet werden können.

Bezüglich Bezeichnung der Reserve empfehlen wir den sachlichen und zeitlichen Bezug zum entgangenen Baurecht oder zum künftigen Mietaufwand zu behalten und nicht der Tarifierung vorzugreifen. Diese ergibt sich letztlich aus der allgemeinen Kostenstruktur und dem betriebsnotwendigen Organisationskapital.

## **Urkundenänderung**

Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass die Stiftung jederzeit über genügend Eigenmittel verfügt und auch keine nicht betriebsnotwendigen Eigenmittel aufweist. Bei Beachtung der angeführten Grundsätze bedarf es jedoch keiner Anpassung der Ziffer 2.4 der Urkunde. Die aktuelle Formulierung lässt es nämlich zu, dass die nach der Heimfallsentschädigung zu hohen Eigenmittel indirekt an die Heimbewohner mittels tiefer Taxen abgebaut wer-

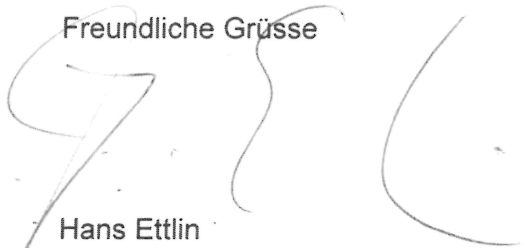
den können. Wie dargelegt werden auf diese Weise nicht Mittel aus der Heimfallsentschädigung für Taxvergünstigungen verwendet. Vielmehr ist der Mietaufwand während einiger Jahre bereits finanziert, sodass dieser nicht nochmals mittels Taxen einverlangt werden muss.

Sodann soll auch Ziffer 2.1 der Urkunde abgeändert werden. Den vorgeschlagenen Änderungen kann die ZBSA zustimmen, zumal diese die neuen Gegebenheiten in der Urkunde nachvollziehen. Allerdings sollte im Satz zwei von Ziffer 2.1 die Wendung "die Erstellung" gestrichen werden. Denn mit der Ablösung des Baurechts steht fest, dass die Stiftung künftig weder im Baurecht noch sonst ein Alters- oder Pflegeheim erstellen wird. Sie mietet sich vielmehr in bestehende Liegenschaften ein. Damit verfügt die Stiftung bloss mehr über Eigentum an Alterswohnungen.

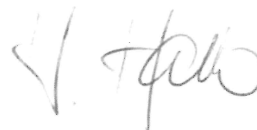
Abschliessend halten wir fest, dass die Urkunde im obgenannten Sinn geändert werden kann. Die Urkundenänderung kann allerdings erst beschlossen werden, wenn der Variantenentscheid Überbauung Buonasstrasse definitiv beschlossen worden ist. Solange die Stiftung noch das Baurecht besitzt, kann die Urkunde so belassen werden wie sie ist.

Wir hoffen, Ihnen hiermit gedient zu haben. Bei allfälligen Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



**Hans Ettlín**  
Leiter Bereich Recht  
lic. iur., Rechtsanwalt  
MAS in Finance UZH  
EMBA FH  
041 228 65 21  
hans.ettlin@zbsa.ch



**Hansueli Halter**  
Leiter Bereich Revision  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
Telefon 041 228 65 22  
hansueli.halter@zbsa.ch