

Höhere Fachprüfungen für Steuerexperten

STEUEREXPERTENPRÜFUNG

2016

Diplomarbeit

F

Inhaltsverzeichnis

Deckblatt	Seite 1
Inhaltsverzeichnis	Seite 2
Aufgabenstellung	Seite 3 - 14
Beilagenverzeichnis	Seite 15
Beilagen A - H	Seite 16 - 26
Total Anzahl Seiten	26 Seiten

*

*

*

Diplomarbeit 2016 – Fall F
Aufgabenstellung

Die Aufgabe besteht aus 4 Fragestellungen. Dabei sind die einzelnen Teile in der angegebenen Reihenfolge zu behandeln.

Sämtliche Berechnungen dürfen in Anhängen dargestellt werden. Die Schlussfolgerungen aus den Berechnungen müssen allerdings aus den Ausführungen in der Fallbearbeitung, die 25 Seiten nicht übersteigen darf, ersichtlich sein.

Beilagen

- A. Aufstellung der gewährten Darlehen sowie Detail der steuerlichen Verlustvorträge
- B. Entwicklung 2015–2017 der Muschelfarm AG (Bilanz und Erfolgsrechnung)
- C. Bilanz und Erfolgsrechnung der Muschelfarm AG vor Sanierung
- D. Bilanzen und Erfolgsrechnungen der Überfluss Immobilien AG für die Jahre 2010–2015
- E. Jahresrechnung Eta-Vermarktungs AG sowie Detail der steuerlichen Verlustvorträge
- F. Jahresrechnung Eta-Produktions AG und Eta-Filterreinigungs AG sowie zukünftige Gewinnentwicklung des Eta-Konzerns 2016–2019
- G. Schreiben der Steuerverwaltung des Kantons ZH, Bereich Grundsteuern vom 14. Januar 2016
- H. Jahresrechnung der Eta-Immobilien AG

Teil 1

(40 Punkte)

Sanierung der Muschelfarm AG

I. Sachverhalt

Dr. Jack Enhaken hatte im Jahr 2006 eine Vision und wollte als Pionier in die Geschichte eingehen. Er plante in Hasliberg (Kanton BE) eine professionelle Muschelfarm zu eröffnen. Nach einjähriger Planungs- und Bauphase setzte er seine Vision in die Tat um. Im Jahre 2007 eröffnete die Muschelfarm AG (Aktienkapital von CHF 1.833 Mio.) eine Zuchtanlage. Die Zuchtanlage begeisterte zahlreiche Bewohner aus der Region, die sich teilweise als Aktionäre an der Muschelfarm AG beteiligten. Aufgrund hoher Investitions- und Betriebskosten stand die Muschelfarm AG bereits Ende 2009 kurz vor dem Konkurs. Aus diesem Grund mussten neue, finanzstarke Geldgeber gefunden werden.

Der CFO des Eta-Konzerns, Dr. Till Gung, ist ein grosser Liebhaber von Muscheln. Als er erfährt, dass die Muschelfarm AG einen Investor sucht, beschliesst er, diese finanziell zu unterstützen. So kann anfangs 2010 der Eta-Konzern als Investor gewonnen werden, der sich bereit erklärt, die fehlenden Mittel zur Verfügung zu stellen. Die Eta-Verkaufs AG kauft von Dr. Jack Enhaken ein Aktienpaket per 01.01.2010 von 73% zum Nominalwert und stellt der Muschelfarm AG umfangreiche Darlehen zur Verfügung.

Der Eta-Konzern ist interkantonal in den Bereichen Produktion und Handel tätig und in einer Holdingstruktur organisiert. Die Eta-Holding AG (Sitz in Basel) hält die folgenden Tochtergesellschaften: Eta-Verkaufs AG mit Sitz in Basel (100% Aktienanteil, Verkehrswert (VW) CHF 150 Mio.), mit Betriebsstätten in den Kantonen AG, BL, BE, GR, SO und ZH, Eta-Immobilien AG mit Sitz in Aarau (100% Aktienanteil, VW CHF 200 Mio.), Eta-Produktions AG mit Sitz in Aarau (100% Aktienanteil, VW CHF 30 Mio.), Eta-Vermarktungs AG mit Sitz in Basel (100% Aktienanteil, VW CHF 3 Mio.) und die Eta-Filterreinigung AG (100% Aktienanteil, VW CHF 40 Mio.) mit Sitz in Schattenhalb (BE).

Um die Muschelfarm AG in die Gewinnzone zu bringen, beschliesst die Eta-Holding AG die Eröffnung eines Ausstellungs-Centers sowie eines Muschelspezialitäten-Restaurants. Leider bringen die umfangreichen Investitionen bzw. die Erweiterung der Geschäftsfelder nicht den gewünschten Erfolg. Um die Muschelfarm AG nachhaltig und langfristig auf gesunde Beine zu stellen, ist im Jahre 2016 eine umfassende Sanierung unumgänglich.

Aufgrund der hohen Verluste in den vergangenen Jahren musste der Eta-Konzern der Muschelfarm AG laufend neue Darlehen gewähren (Stand per 31.12.2015 CHF 62.725 Mio.), davon diverse mit Rangrücktritten, sowie den Beteiligungswert der Muschelfarm AG bei der Eta-Verkaufs AG auf den Erinnerungsfranken abschreiben. Die Darlehen wurden zu stark reduzierten Zinssätzen, und ab 2014 gar zinsfrei gewährt (detaillierte Aufstellung der gewährten Darlehen siehe in Beilage A). Bis im Jahr 2013

verfügte die Muschelfarm AG noch über eine Bankfinanzierung, welche aufgrund des schlechten Geschäftsganges durch die Eta-Holding abgelöst werden musste.

Obwohl sich die Minderheitsaktionäre (alles natürliche Personen) bisher an keinen Sanierungsmassnahmen beteiligen mussten und entsprechend von den Zahlungen und den ausserordentlich tiefen Finanzierungsbedingungen durch den Eta-Konzern profitierten, hegen sie immer wieder Kritik gegenüber dem Eta-Konzern. Bei den Minderheitsaktionären besteht aufgrund der örtlichen Verbundenheit eine starke Identifikation mit der Muschelfarm AG. Diese sind sich zwar der Wertlosigkeit ihrer Aktien bewusst, sind aber dennoch stolze Aktionäre, die nur sehr ungerne auf ihre Aktien und ihre Aktionärsrechte verzichten würden.

Die Sanierung der Muschelfarm AG soll wie folgt ablaufen:

1. Darlehensverzicht von CHF 36.225 Mio. durch den Eta-Konzern
 - a. Verzicht durch die Eta-Holding AG von CHF 28.425 Mio.
 - b. Verzicht durch die Eta-Verkaufs AG von CHF 7.8 Mio.
2. Ausserordentliche Abschreibung auf den Immobilien von 1/3 des Buchwertes per 31.12.2015
3. Kapitalherabsetzung von CHF 1.833 Mio.
 - a. Reduktion Nennwert von CHF 100 auf CHF 0 pro Aktie
 - b. Kapital wird auf 0 herabgesetzt
 - c. Die Aktien werden vernichtet
4. Verrechnung der Reserven (CHF 14.184 Mio.) mit dem Bilanzverlust
5. Aktienkapitalerhöhung von CHF 36.66 Mio.
 - a. Ausgabe 18'330 neuer Aktien zum Nennwert von CHF 2'000 (Bezugsrecht pro alten Aktionär)
 - b. Zuweisung nicht ausgeübter Bezugsrechte an die Eta-Verkaufs AG
6. Rückzahlung Darlehen in Höhe von CHF 24.5 Mio. an Eta-Holding AG

Durch den Darlehensverzicht und die Kapitalherabsetzung mit anschliessender Kapitalerhöhung soll vor allem die Eigenkapitalsituation der Muschelfarm AG gestärkt werden.

Bei der Kapitalerhöhung haben alle Minderheitsaktionäre das Recht, ihren jeweiligen Anteil vor der Sanierung wieder zu zeichnen (Bezugsrecht). Es ist das Ziel, möglichst unabhängig von den Minderheitsaktionären agieren zu können und die Kapitalerhöhung ohne diese abzuwickeln. Es kann davon ausgegangen werden, dass die meisten Kleinaktionäre nicht zeichnen werden und die Eta-Verkaufs AG nach der Sanierung rund 98.5% des Aktienkapitals halten wird.

Die Entwicklung 2015-2017 der Muschelfarm AG (Bilanz und Erfolgsrechnung) entnehmen Sie der Beilage B. Die Bilanz vor Sanierung der Muschelfarm AG entnehmen Sie der Beilage C, die bestehenden Verlustvorträge der Beilage A.

II. Fragen

Dr. Till Gung benötigt einen detaillierten Bericht über die Rechts- und Steuerfolgen der geplanten Sanierung. Diesen wird er dem Verwaltungsrat in der nächsten Sitzung vorlegen. Darin sollen Sie ihm folgende Fragen beantworten:

1. Welche steuerlichen und rechtlichen Folgen ergeben sich aus der Sanierung der Muschelfarm AG bei den Aktionären, der Muschelfarm AG und der Eta-Holding AG? Erstellen Sie eine Bilanz und Erfolgsrechnung 2016 der Muschelfarm AG nach Sanierung.
2. Drei Monate nach der Sanierung entscheidet sich die Eta-Verkaufs AG einen Squeeze-out durchzuführen und hält daraufhin 100% der Aktien an der Muschelfarm AG. Eine ausführliche Dokumentation zum Squeeze-out liegt Herrn Dr. Till Gung bereits vor und wird daher nicht mehr verlangt. Wie beurteilen Sie rechtlich eine Fusion zwischen der Muschelfarm AG und der Eta-Verkaufs AG im Jahr 2016 und welches sind die Steuerfolgen bei allen betroffenen Gesellschaften?

Teil 2

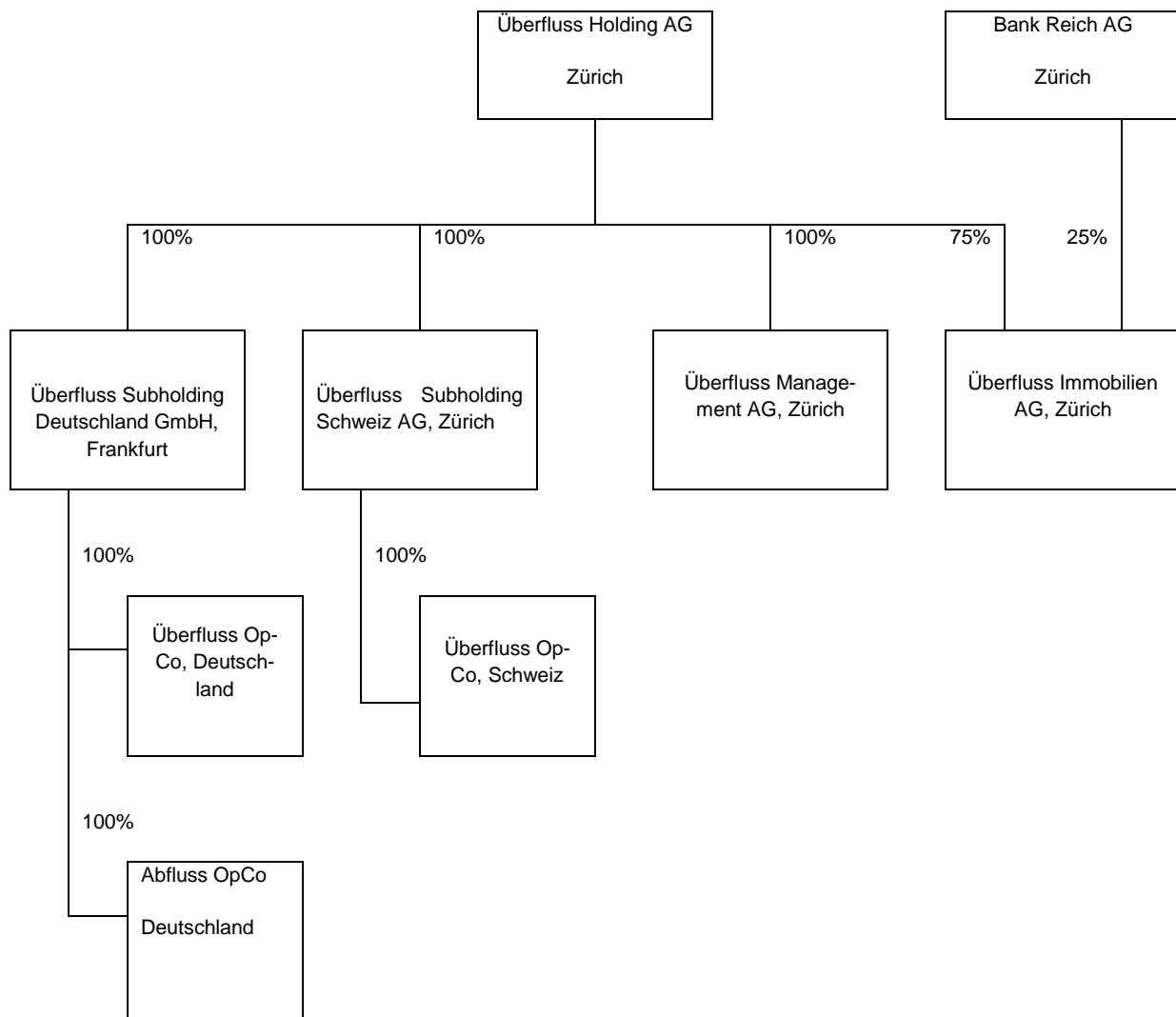
(26 Punkte)

Konzernfinanzierung

I. Sachverhalt

1. Ausgangslage

Dr. Jack Enhaken ist an der Überfluss Holding AG beteiligt. Die Überfluss-Gruppe ist im Baugewerbe (Kanalbau) tätig und wie folgt strukturiert:



Die Überfluss-Holding AG ist eine klassische Holdinggesellschaft. Sie nimmt auf dem Kapitalmarkt in Form von Anleihen Mittel auf und gibt diese darlehensweise an die Überfluss Management AG, welche die Verteilung dieser Mittel im Konzern vornimmt. Die Mittelaufnahme durch die Überfluss Holding AG erfolgt zu einem Zins von 3.5%. Sie gibt diese Mittel mit einem Zuschlag von 0.5% als Darlehen an die Überfluss Management AG, was in einem Steuerruling als marktgerecht anerkannt wird.

Die Bank Reich AG hat mit der Überfluss-Gruppe keinen beteiligungsrechtlichen und wirtschaftlichen Bezug mit Ausnahme ihrer 25-prozentigen Beteiligung an der Überfluss Immobilien AG. Diese Beteiligung ist historisch gewachsen und stellt aus Sicht der Bank Reich AG eine Kapitalanlage dar.

Die Überfluss Immobilien AG hält eine Immobilie, welche aus einem Verwaltungsteil und einem Industriepark besteht. Im Verwaltungsteil ist die Überfluss Management AG mit ihren rund 250 Mitarbeitenden eingemietet. Die Miete beträgt seit 2010 gestützt auf den auf 10 Jahre abgeschlossenen Mietvertrag CHF 2'000'000 pro Jahr, was der Marktmiete entspricht. Der Industriepark ist vollumfänglich fremdvermietet und wird von der Überfluss Management AG operativ gegen eine Abgeltung zu Marktpreisen verwaltet. Auch der Aufwand für den Verwaltungsteil entspricht Marktverhältnissen.

2. Finanzierung der Überfluss Immobilien AG

Die Überfluss Immobilien AG hat seit dem Jahr 2010 eine Hypothek von CHF 10'000'000 (vgl. Bilanz und Erfolgsrechnungen der Überfluss Immobilien AG für die Jahre 2010 bis 2015 in der Beilage D) von der Bank Reich AG. Diese Hypothek wird als Festhypothek jeweils auf ein Jahr (entsprechend dem Kalenderjahr) eingeräumt. Da die Bank Reich AG Aktionärin ist, entspricht der Zinssatz den safe-haven-Rules der ESTV gemäss dem sog. Zinsenmerkblatt und nicht den Marktzinssätzen für eine einjährige Festhypothek. Als Annahmen gelten die folgenden Werte (CHF):

Jahr	Hypothek	Zins gemäss Zinsenmerkblatt / Effektiv verrechneter Zins	Marktzins für einjährige Festhypothek	Zinsvorteil Bank Reich AG
2010	10'000'000	300'000	200'000	100'000
2011	10'000'000	300'000	200'000	100'000
2012	10'000'000	300'000	200'000	100'000
2013	10'000'000	300'000	200'000	100'000
2014	10'000'000	300'000	150'000	150'000
2015	10'000'000	300'000	150'000	150'000

Aufgrund der Tatsache, dass die Bank Reich AG einen höheren Zinsertrag als der Marktzins erhält, besteht mit der Überfluss Holding AG das folgende Gentlemen-Agreement:

- Es soll eine Gleichbehandlung der Aktionäre im Verhältnis ihrer Beteiligungsquote an der Überfluss Immobilien AG herrschen.
- Der Mietzins der Überfluss Management AG wird deshalb im Verhältnis der Anteile der Beteiligung der zwei Aktionäre an der Überfluss Immobilien AG gekürzt, und zwar wie folgt:

Jahr	Zinsvorteil Bank Reich AG	Mietzinsreduktion Überfluss Manage- ment AG	Vereinbarter Mietzins	Bezahlter Mietzins
2010	100'000	300'000	2'000'000	1'700'000
2011	100'000	300'000	2'000'000	1'700'000
2012	100'000	300'000	2'000'000	1'700'000
2013	100'000	300'000	2'000'000	1'700'000
2014	150'000	450'000	2'000'000	1'550'000
2015	150'000	450'000	2'000'000	1'550'000

Die Überfluss Immobilien AG schüttet jedes Jahr eine Dividende aus. Der restliche Gewinn wird thesauriert, um in Zukunft über die notwendigen Mittel für die Sanierung der Liegenschaft zu verfügen. Da die Mieterträge aus dem Industriepark sowieso von der Überfluss Management AG aufgrund der von dieser durchgeführten Verwaltung gegenüber den Drittnutzern namens und auftrags der Überfluss Immobilien AG vereinnahmt werden, verbleiben diese Mittel auf dem Kontokorrent und werden nicht an die Überfluss Immobilien AG überwiesen.

3. Finanzierung der Gruppengesellschaften

Die Überfluss Management AG verwendet die von der Überfluss Holding AG darlehensweise erhaltenen Mittel zur Finanzierung der Gruppengesellschaften. Sie hat die folgenden Darlehen jeweils über die gesamte Dauer der betreffenden Geschäftsjahre gewährt (Beträge in CHF):

Jahr	Darlehensbetrag	Darlehensnehmerin	Zinsertrag	Bemerkungen
2010	25'000'000	Überfluss OpCo Deutschland	1'125'000	
	15'000'000	Überfluss OpCo Schweiz	675'000	
2011	25'000'000	Überfluss OpCo Deutschland	1'125'000	
	15'000'000	Überfluss OpCo Schweiz	675'000	
2012	40'000'000	Überfluss OpCo Deutschland	1'200'000	
	30'000'000	Überfluss OpCo Schweiz	750'000	
2013	40'000'000	Überfluss OpCo Deutschland	1'200'000	
	30'000'000	Überfluss OpCo Schweiz	750'000	
	10'000'000	Abfluss OpCo Deutschland	0	Da die Darlehensnehmerin im Zeitpunkt der Darlehensgewährung überschuldet ist, wird das Darlehen nachrangig und zinsfrei eingeräumt.
2014	40'000'000	Überfluss OpCo Deutschland	1'000'000	
	30'000'000	Überfluss OpCo Schweiz	750'000	
	20'000'000	Abfluss OpCo Deutschland	0	Per 31. Dezember 2013 verzichtet die Darlehensgeberin zwecks Sanierung auf das Darlehen
2015	30'000'000	Überfluss OpCo Deutschland	600'000	
	20'000'000	Überfluss OpCo Schweiz	400'000	

II. Fragen

Der CFO der Überflussgruppe beauftragt Sie mit einer schriftlichen Stellungnahme, welche steuerlichen Fragestellungen auf Stufe aller Betroffenen sich möglicherweise ergeben könnten. Berechnen Sie allfällige finanzielle Folgen und geben Sie Empfehlungen ab, wie negative Auswirkungen vermieden oder vermindert werden könnten.

1. Nehmen Sie eine verrechnungssteuerliche Analyse der Überfluss Immobilien AG vor und zeigen Sie dabei mögliche Steuerfolgen auf sowie die notwendig vorzunehmenden Handlungen/Deklarationen. Gehen Sie von den Annahmen aus, dass der Hypothekarzins steuerlich anerkannt wird und dass keine steuerstrafrechtlich relevante Handlung vorliegt.
2. Nehmen Sie eine verrechnungssteuerliche Analyse der Überfluss Management AG in Bezug auf deren Finanzierungstätigkeit vor und zeigen Sie die Steuerfolgen auf Stufe aller Betroffenen sowie die notwendig vorzunehmenden Handlungen/Verbuchungen/Deklarationen auf. Gehen Sie von der Annahme aus, dass keine steuerstrafrechtlich relevante Handlung vorliegt.
3. Beurteilen Sie in kurzer Form das Verhalten der Überfluss Immobilien AG aus Sicht des Verrechnungssteuerstrafrechts und zeigen Sie im Falle eines strafrechtlich relevanten Verhaltens kurz die Folgen für alle Betroffenen sowie notwendige Handlungen auf.

Teil 3

(16 Punkte)

Reorganisation

I. Sachverhalt

Der Eta-Konzern soll nach der erfolgten Sanierung der Muschelfarm AG gemäss Teil 1 weiter reorganisiert werden. Die Eta-Vermarktungs AG verfügt noch über umfangreiche Verlustvorträge, welche sie in Zukunft voraussichtlich nicht vollständig nutzen können wird. Aus diesem Grund hat der Verwaltungsrat beschlossen, dass die Eta-Produktions AG die Eta-Vermarktungs AG mittels Absorptionsfusion übernimmt (Schwesterfusion). Künftig soll die Geschäftstätigkeit der beiden Gesellschaften in der Eta-Produktions AG weitergeführt werden. Da die Eta-Vermarktungs AG ihr Geschäftsjahr jeweils per 30. Juni abschliesst, soll die Fusion per 1. Juli 2016 erfolgen. In den Beilagen E und F sind die Jahresrechnungen der Eta-Vermarktungs AG und Eta-Produktions AG, eine Übersicht über die bestehenden Verlustvorträge sowie die Budgetzahlen bis und mit Geschäftsjahr 2019 zu finden.

II. Fragen

Dr. Till Gung möchte von Ihnen folgende Fragen beantwortet haben:

1. Welche steuerlichen Auswirkungen (inkl. Abgaben und Gebühren) resultieren aus dieser Restrukturierung im Jahr 2016? Wie viele Verlustvorträge können zukünftig noch genutzt werden? Empfehlen Sie diese Reorganisation so durchzuführen? Geben Sie eine Empfehlung mit Begründung ab.
2. Würde sich etwas an Ihrer Beurteilung ändern, wenn die Eta-Filterreinigungs AG (siehe Beilage F) die Eta-Vermarktungs AG übernehmen würde? Bitte erläutern Sie!

Teil 4

(20 Punkte)

Liegenschaftsverkauf

I. Sachverhalt

Die Eta-Immobilien AG hielt per Ende 2013 Liegenschaften im Kanton Aargau und in der Gemeinde Schlieren (ZH). Auf einer der Parzellen in Schlieren standen zwei Warenhäuser (inkl. Lager), eine Tankstelle und eine alte LKW-Werkstatt. Der Gebäudekomplex befand sich auf einer einzigen Parzelle Nr. 14. Die Gebäude auf der Parzelle Nr. 14 waren Ende 2013 46 Jahre alt.

Im Jahr 2013 wollte Baumogul Lionel Gruber die Parzelle Nr. 14 inkl. aller Liegenschaften von der Eta-Immobilien AG erwerben um darauf luxuriöse Eigentumswohnungen zu errichten. Nach 6-monatigen, intensiven Verhandlungen wurde er sich Ende Oktober 2013 mit der Eta-Immobilien AG einig und erhielt den Zuschlag. Der Kaufpreis betrug gesamthaft CHF 95 Mio.

Aufgrund der Grösse wurde die Parzelle Nr. 14 vor dem Verkauf in drei Teile parzelliert und an Herrn Lionel Gruber einzeln veräussert. Der Verkauf wurde wie folgt abgewickelt: 2014 Teil 14.1 (für CHF 30 Mio., Buchwert per 31.12.2014 von CHF 9.8 Mio.). Sowohl die Steuererklärung 2014 als auch die Grundstückgewinnsteuererklärung der Eta-Immobilien AG wurden bereits definitiv veranlagt und für gut befunden. 2015 Teile 14.2 und 14.3 (für CHF 15 Mio. resp. CHF 50 Mio.). Die Buchwerte der Teile 14.2 und 14.3 betrugen per 31.12.2015: CHF 1.38 Mio. bzw. CHF 17.57 Mio.). Die wiedereingebrachten Abschreibungen der Teile 14.2 und 14.3 beliefen sich per 31.12.2015 auf: CHF 3.15 Mio. bzw. CHF 40.3 Mio.). Die Verkaufskosten für die Parzelle Nr. 14 belaufen sich auf 4 ‰ des jeweiligen Verkaufspreises. Bei der Veräusserung des Teils 14.1 stand der Gebäudekomplex noch. Beim Verkauf der Teile 14.2 und 14.3 im Jahre 2015 waren bereits alle Gebäude durch den Käufer Lionel Gruber abgerissen. Während dem Abbruch der Liegenschaften wurde aufgrund einer Bodenprobe eine starke Ölverschmutzung festgestellt, welche auf die LKW-Werkstatt zurückzuführen war. Die Kosten für die Altlastensanierung beliefen sich auf rund CHF 3.4 Mio. (Teil 14.2: CHF 0.8 Mio. und Teil 14.3: CHF 2.6 Mio.) und gingen zu Lasten der Eta-Immobilien AG. Im Januar 2016 erhielt Dr. Till Gung noch ein Schreiben von der Steuerverwaltung Zürich, Abteilung Grundsteuern (siehe Beilage G).

II. Fragen

Sie werden nun von Herrn Dr. Till Gung mit den folgenden Aufträgen konfrontiert (siehe dazu auch die Beilage H):

1. Erstellen Sie die Grundstückgewinnsteuerdeklaration für den Teil 14.3 (Verkauf im Jahre 2015) für die Eta-Immobilien AG.
2. Erstellen Sie einen Vorschlag für die steuerbaren Faktoren für die Staats-, und Gemeindesteuern ZH und AG sowie die direkte Bundessteuer (Steuererklärung 2015 der Eta-Immobilien AG) und berechnen Sie die Steuerfolgen aus dem Liegenschaftsverkauf der Teile 14.2 und 14.3. Gehen Sie davon aus, dass die Eta-Immobilien AG auch ohne diesen Verkauf über ein positives Ergebnis verfügt.

Halten Sie Ihre Erkenntnisse im Bericht fest.

Beilagenverzeichnis

A. Aufstellung der gewährten Darlehen sowie Detail der steuerlichen Verlustvorträge	16
B. Entwicklung 2015–2017 der Muschelfarm AG (Bilanz und Erfolgsrechnung)	17
C. Bilanz und Erfolgsrechnung der Muschelfarm AG vor Sanierung	18–19
D. Bilanzen und Erfolgsrechnungen der Überfluss Immobilien AG für die Jahre 2010–2015.....	20–21
E. Jahresrechnung Eta-Vermarktungs AG sowie Detail der steuerlichen Verlustvorträge	22
F. Jahresrechnung Eta-Produktions AG und Eta-Filterreinigungs AG sowie zukünftige Gewinnentwicklung des Eta-Konzerns 2016–2019.....	23
G. Schreiben der Steuerverwaltung des Kantons ZH, Bereich Grundsteuern vom 14. Januar 2016	24
H. Jahresrechnung der Eta-Immobilien AG	25–26

Beilage A

Gewährte Darlehen der Eta-Holding AG und der Eta-Verkaufs AG an die Muschelfarm AG (Stand 31.12.2015) in TCHF

Eta-Holding AG

Datum		Darlehensbetrag	Wertberichtigung	Darlehen Netto (kummuliert)	gewährte Darlehen p.a.	Abschreibungen p.a	Zinssatz
30.06.11	TCHF	1'300		1'300			3.5%
31.12.11	TCHF	1'300		2'600			3.5%
Total Ende 2011	TCHF	2'600		2'600	2'600		3.5%
30.06.12	TCHF	13'400		16'000			0.5%
31.12.12	TCHF	8'700		24'700			0.5%
Total Ende 2012	TCHF	24'700		24'700	22'100		0.5%
30.06.13	TCHF	7'410	-29'510*	2'600			0.5%
31.12.13	TCHF	4'940	-4'940	2'600			0.5%
Total Ende 2013	TCHF	37'050	-34'450	2'600	12'350	-34'450	0.5%
30.06.14	TCHF	2'500		5'100			0.0%
31.12.14	TCHF	1'800	-700	6'200			0.0%
Total Ende 2014	TCHF	41'350	-35'150	6'200	4'300	-700	0.0%
30.06.15	TCHF	6'600		12'800			0.0%
31.12.15	TCHF	6'975	-600	19'175			0.0%
Total Ende 2015	TCHF	54'925	-35'750	19'175	13'575	-600	0.0%

* Wertberichtigung auf allen bis anhin gewährten Darlehen der Jahre 2012 und 2013

Total Darlehen der Eta-Holding AG (Brutto, Wertberichtigung, Netto)	54'925	-35'750	19'175
--	---------------	----------------	---------------

Eta-Verkaufs AG

Datum		Darlehensbetrag	Wertberichtigung**	Netto	gewährte Darlehen p.a.	Abschreibungen p.a	Zinssatz
04.01.10	TCHF	7'800	-7'800	0	7'800	-7'800	3.5%

** Wertberichtigung (WB) im Jahr 2013

Total Darlehen der Eta-Holding AG und der Eta-Verkaufs AG (Brutto, Wertberichtigung, Netto)	62'725	-43'550	19'175
--	---------------	----------------	---------------

Folgende Tabelle zeigt die steuerlichen Ergebnisse der Muschelfarm AG je Steuerperiode an (in TCHF)

in TCHF	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Gewinn (+) / Verlust (-)	-130	-650	-819	-1'792	-3'210	-5'899	-7'020	-7'314	-6'339

Die Muschelfarm AG ist bis und mit Steuerperiode 2012 definitiv veranlagt (gemäss Selbstdeklaration)

Beilage B

Entwicklung Erfolgsrechnung und Bilanz 2015 - 2017 (Muschelfarm AG)

Erfolgsrechnung (in TCHF)
EBITDA
Abschreibungen
EBIT
a.o. Finanzergebnis
Kapitalsteuern
Jahresergebnis

vor Sanierung		
2015	2016 Prognose	2017 Prognose
-2'216	-1'123	-714
3'782	4'204	4'442
-5'998	-5'327	-5'156
-326	-52	-52
-15	-15	-14
-6'339	-5'394	-5'222

Bilanz (in TCHF)
Umlaufvermögen
Anlagevermögen
AKTIVEN
Darlehen Eta
Sonstiges FK
Fremdkapital
Aktienkapital
Reserven
Bilanzverlust
Eigenkapital
PASSIVEN

vor Sanierung		
2015	2016 Prognose	2017 Prognose
5'323	5'151	4'501
52'246	50'902	48'371
57'569	56'053	52'872
62'725	67'600	69'550
12'000	11'003	11'094
74'725	78'603	80'644
1'833	1'833	1'833
14'184	14'184	14'184
-33'173	-38'567	-43'789
-17'156	-22'550	-27'772
57'569	56'053	52'872

Beilage C**Bilanz Muschelfarm AG per 31. Dezember vor Gewinnverteilung**

(in CHF)

	2015	2014
	CHF	CHF
Flüssige Mittel	260'000	453'000
Forderungen aus L & L ggü Dritten	333'000	272'000
Übrige kurzfr. Forderungen Aktionär Eta-Verkaufs AG	0	16'000
Forderungen aus L & L ggü Konzern	381'000	376'000
Übrige kurzfr. Forderungen ggü Dritten	951'000	291'000
Übrige kurzfr. Forderungen ggü Aktionären	0	0
Rechnungsabgrenzung ggü Dritten	273'000	363'000
Vorräte	3'125'000	2'729'000
Umlaufvermögen	5'323'000	4'500'000
Mobilien, Fahrzeuge, Maschinen	1'228'000	1'340'000
Immobilien	51'000'000	41'681'000
Immaterielle Anlagen	18'000	259'000
Anlagevermögen	52'246'000	43'280'000
Aktiven	57'569'000	47'780'000
Verbindlichkeiten L & L ggü. Dritten	5'170'000	5'482'000
Verbindlichkeiten L & L ggü. Aktionär Eta-Verkaufs AG	294'000	224'000
Verbindlichkeiten L & L ggü. Anderen Aktionären	285'000	18'000
Verbindlichkeiten L & L ggü. Konzern	19'000	30'000
Übrige kurzfr. Verbindlichkeiten	222'000	244'000
Rechnungsabgrenzung ggü Dritten	942'000	932'000
Kurzfristiges Fremdkapital	6'932'000	6'930'000
Darlehen ggü Aktionären (Eta-Holding AG)	34'125'000	29'600'000
<i>Darlehen im Rangrücktritt</i>		
Darlehen ggü Aktionären (Eta-Holding AG und Eta-Verkaufs AG)	28'600'000	19'550'000
Übrige Rückstellungen	5'068'000	2'517'000
Langfristiges Fremdkapital	67'793'000	51'667'000
Fremdkapital	74'725'000	58'597'000
Aktienkapital	1'833'000	1'833'000
Allgemeine Reserven	0	0
Reserven aus Kapitaleinlage	14'184'000	14'184'000
Verlustvortrag	-26'834'000	-19'520'000
Jahresergebnis	-6'339'000	-7'314'000
Eigenkapital	-17'156'000	-10'817'000
Passiven	57'569'000	47'780'000

Beilage C

Erfolgsrechnung Muschelfarm AG

(in CHF)

	2015	2014
	CHF	CHF
Erlös Waren und Dienstleistungen	7'777'000	7'518'000
Aufwand Waren und Dienstleistungen	-2'672'000	-2'050'000
Bestandesänderung Muscheln (+)	2'074'000	680'000
Betriebsertrag	7'179'000	6'148'000
Personalaufwand	-5'557'000	-6'078'000
Mietaufwand	-154'000	-151'000
Aufwand Contracting	-715'000	-716'000
Unterhalt, Reparatur, Ersatz	-762'000	-778'000
Fahrzeug- und Transportaufwand	-46'000	-36'000
Versicherungen und Abgaben	-165'000	-206'000
Energie- und Entsorgungsaufwand	-796'000	-705'000
Büro- und Verwaltungsaufwand	-212'000	-240'000
Werbeaufwand	-909'000	-815'000
Übriger Betriebsaufwand/Fremdleistungen	-434'000	-572'000
Übriger Betriebsertrag (-)	355'000	364'000
Betriebsaufwand netto	-9'395'000	-9'933'000
Betriebsergebnis I (EBITDA)	-2'216'000	-3'785'000
Abschreibungen	-3'782'000	-2'829'000
Betriebsergebnis II (EBIT)	-5'998'000	-6'614'000
Ausserordentlicher Erfolg	-326'000	-687'000
Ergebnis vor Steuern	-6'324'000	-7'301'000
Kapitalsteuern	-15'000	-13'000
Jahresergebnis	-6'339'000	-7'314'000

Beilage D

Bilanzen und Erfolgsrechnungen der Überfluss Immobilien AG für die Jahre 2010 bis 2015 (vereinfacht in CHF).

Bilanz per 31. Dezember 2010			
Bank	1'000'000	10'000'000	Hypothek
Kontokorrent Überfluss Management AG	2'000'000	1'000'000	Aktienkapital
		500'000	Gesetzliche Reserven
Immobilie	12'000'000	1'090'000	Gewinnvortrag
		2'410'000	Jahresgewinn
	15'000'000	15'000'000	

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2010			
Zinsaufwand Hypothek	300'000	10'000	Zinsen Bank
Aufwand Verwaltungsteil	250'000	1'700'000	Mietertrag Verwaltungsteil
Aufwand Industriepark	250'000	2'000'000	Mietertrag Industriepark
Abschreibung Verwaltungsteil	250'000		
Abschreibung Industriepark	250'000		
Jahresgewinn	2'410'000		
	3'710'000	3'710'000	

Bilanz per 31. Dezember 2011			
Bank	1'000'000	10'000'000	Hypothek
Kontokorrent Überfluss Management AG	3'500'000	1'000'000	Aktienkapital
		500'000	Gesetzliche Reserven
Immobilie	11'500'000	2'090'000	Gewinnvortrag
		2'410'000	Jahresgewinn
	16'000'000	16'000'000	

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2011			
Zinsaufwand Hypothek	300'000	10'000	Zinsen Bank
Aufwand Verwaltungsteil	250'000	1'700'000	Mietertrag Verwaltungsteil
Aufwand Industriepark	250'000	2'000'000	Mietertrag Industriepark
Abschreibung Verwaltungsteil	250'000		
Abschreibung Industriepark	250'000		
Jahresgewinn	2'410'000		
	3'710'000	3'710'000	

Bilanz per 31. Dezember 2012			
Bank	1'000'000	10'000'000	Hypothek
Kontokorrent Überfluss Management AG	5'000'000	1'000'000	Aktienkapital
		500'000	Gesetzliche Reserven
Immobilie	11'000'000	3'090'000	Gewinnvortrag
		2'410'000	Jahresgewinn
	17'000'000	17'000'000	

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012			
Zinsaufwand Hypothek	300'000	10'000	Zinsen Bank
Aufwand Verwaltungsteil	250'000	1'700'000	Mietertrag Verwaltungsteil
Aufwand Industriepark	250'000	2'000'000	Mietertrag Industriepark
Abschreibung Verwaltungsteil	250'000		
Abschreibung Industriepark	250'000		
Jahresgewinn	2'410'000		
	3'710'000	3'710'000	

Bilanz per 31. Dezember 2013

Bank	1'000'000	10'000'000	Hypothek
Kontokorrent Überfluss Management AG	6'500'000	1'000'000	Aktienkapital
		500'000	Gesetzliche Reserven
Immobilie	10'500'000	4'090'000	Gewinnvortrag
		2'410'000	Jahresgewinn
	18'000'000	18'000'000	

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013

Zinsaufwand Hypothek	300'000	10'000	Zinsen Bank
Aufwand Verwaltungsteil	250'000	1'700'000	Mietertrag Verwaltungsteil
Aufwand Industriepark	250'000	2'000'000	Mietertrag Industriepark
Abschreibung Verwaltungsteil	250'000		
Abschreibung Industriepark	250'000		
Jahresgewinn	2'410'000		
	3'710'000	3'710'000	

Bilanz per 31. Dezember 2014

Bank	1'000'000	10'000'000	Hypothek
Kontokorrent Überfluss Management AG	8'000'000	1'000'000	Aktienkapital
		500'000	Gesetzliche Reserven
Immobilie	10'000'000	5'240'000	Gewinnvortrag
		2'260'000	Jahresgewinn
	19'000'000	19'000'000	

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014

Zinsaufwand Hypothek	300'000	10'000	Zinsen Bank
Aufwand Verwaltungsteil	250'000	1'550'000	Mietertrag Verwaltungsteil
Aufwand Industriepark	250'000	2'000'000	Mietertrag Industriepark
Abschreibung Verwaltungsteil	250'000		
Abschreibung Industriepark	250'000		
Jahresgewinn	2'260'000		
	3'560'000	3'560'000	

Bilanz per 31. Dezember 2015

Bank	1'000'000	10'000'000	Hypothek
Kontokorrent Überfluss Management AG	9'500'000	1'000'000	Aktienkapital
		500'000	Gesetzliche Reserven
Immobilie	9'500'000	6'240'000	Gewinnvortrag
		2'260'000	Jahresgewinn
	20'000'000	20'000'000	

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015

Zinsaufwand Hypothek	300'000	10'000	Zinsen Bank
Aufwand Verwaltungsteil	250'000	1'550'000	Mietertrag Verwaltungsteil
Aufwand Industriepark	250'000	2'000'000	Mietertrag Industriepark
Abschreibung Verwaltungsteil	250'000		
Abschreibung Industriepark	250'000		
Jahresgewinn	2'260'000		
	3'560'000	3'560'000	

Beilage E

Bilanz und Erfolgsrechnung der Eta-Vermarktungs AG für das Geschäftsjahr 2015 (vereinfacht in CHF).

Bilanz per 30. Juni 2015			
Umlaufvermögen	4'500'000	9'500'000	Fremdkapital
		2'000'000	Aktienkapital
		3'500'000	Gesetzliche Reserven
Anlagevermögen	6'500'000	- 2'500'000	Verlustvortrag
		- 1'500'000	Jahresgewinn
	11'000'000	11'000'000	

Erfolgsrechnung vom 1. Juli 2014 bis zum 30. Juni 2015			
Personalaufwand	8'000'000	11'000'000	Vermarktungserlöse
Mietaufwand	500'000		
Übriger Betriebsaufwand	2'500'000		
Abschreibung Anlagevermögen	1'500'000	1'500'000	Jahresverlust
	12'500'000	12'500'000	

Folgende Tabelle zeigt die steuerlichen Ergebnisse vor Verlustverrechnung je Steuerperiode der Eta-Vermarktungs AG.

in Mio. CHF	2007/ 08	2008/ 09	2009/ 10	2010/ 11	2011/ 12	2012/ 13	2013/ 14	2014/ 15
Gewinn/ Verlust	- 1.0	- 1.5	- 1.7	- 1.5	- 2.0	0.5	- 0.4	- 1.5

Beilage F

Bilanz und Erfolgsrechnung der Eta-Produktions AG für das Geschäftsjahr 2015 (vereinfacht in CHF).

Bilanz per 31. Dezember 2015			
Umlaufvermögen	2'700'000	13'240'000	Fremdkapital
Anlagevermögen	32'700'000	10'000'000	Aktienkapital
		10'000'000	Gesetzliche Reserven
		2'160'000	Jahresgewinn
	35'400'000	35'400'000	

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015			
Materialaufwand	7'500'000	12'500'000	Produktionsertrag
Übriger Betriebsaufwand	1'540'000		
Finanzaufwand	300'000		
Abschreibung Anlagevermögen	1'000'000		
Jahresgewinn	2'160'000		
	12'500'000	12'500'000	

Bilanz und Erfolgsrechnung der Eta-Filterreinigungs AG für das Geschäftsjahr 2015 (vereinfacht in CHF).

Bilanz per 31. Dezember 2015			
Umlaufvermögen	24'000'000	20'000'000	Fremdkapital
Anlagevermögen	19'500'000	12'000'000	Aktienkapital
		2'500'000	Gesetzliche Reserven
		9'000'000	Jahresgewinn
	43'500'000	43'500'000	

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015			
Materialaufwand	9'500'000	25'200'000	Produktionsertrag
Übriger Betriebsaufwand	5'200'000		
Finanzaufwand	500'000		
Abschreibung Anlagevermögen	1'000'000		
Jahresgewinn	9'000'000		
	25'200'000	25'200'000	

Zukünftige Gewinnentwicklung des Eta-Konzerns (Jahresgewinn)

in Mio. CHF	GJ 2016	GJ 2017	GJ 2018	GJ 2019
Eta-Vermarktungs AG	-1.0	- 0.5	0.1	0.5
Eta-Produktions AG	1.5	2.5	2.7	3.0
Eta-Filterreinigungs AG	9.5	9.5	10.0	10.5

Beilage G

Auszug aus dem Schreiben der Steuerverwaltung ZH (Bereich Grundsteuern) vom 14. Januar 2016.

Grundstückgewinnsteuer aus dem Verkauf des Grundstücks Nr. 14 in Schlieren

Sehr geehrter Herr Dr. Till Gung

Wir nehmen Bezug auf die bisher ergangene Korrespondenz. Gemäss Rechtsprechung und Praxis qualifizieren wir die durch die Eta-Immobilien AG in der Gemeinde Schlieren verkauften Grundstücke als wirtschaftliche Abbruchobjekte. Zudem sind die Voraussetzungen für einen Aufschub der Grundstückgewinnsteuer gestützt auf § 216 Abs. 3 lit. g StG zufolge Ersatzbeschaffung von betriebsnotwendigem Anlagevermögen nicht erfüllt. Im Gegenzug akzeptieren wir für diesen Geschäftsfall unter der Position Verkehrswert vor 20 Jahren die Anrechnung eines Baulandpreises von CHF 1'000.-/m² (Bauland ohne Altlasten). Ferner bestätigen wir Ihnen die Möglichkeit einer allfälligen Verlustverrechnung gestützt auf § 224 Abs. 3 StG zufolge Teilveräusserungen eines als wirtschaftliche Einheit zu betrachtenden (Gesamt-)Grundstücks.

Es kommen somit folgende Verkehrswerte vor 20 Jahren zur Anwendung:

Teil 14.2: CHF 4.54 Mio. (4'540m²)

Teil 14.3: CHF 43.5 Mio. (43'500m²)

Beilage H**Erfolgsrechnung Eta-Immobilien AG**
(in CHF)

	2015	2014
<i>Mieterträge AG</i>	40'000'000	40'000'000
<i>Mieterträge ZH</i>	51'500'000	64'900'000
Mieterträge	91'500'000	104'900'000
Bruttoergebnis	91'500'000	104'900'000
Andere betriebliche Erträge	7'700'000	5'500'000
Personalaufwand	5'000'000	5'100'000
Werbeaufwand	400'000	500'000
Übriger Betriebsaufwand	11'600'000	9'700'000
EBITDA - Betrieblicher Cashflow	82'200'000	95'100'000
Abschreibungen auf Sachanlagen	39'500'000	61'300'000
EBIT - Betriebsergebnis	42'700'000	33'800'000
Finanzaufwand	4'700'000	5'100'000
Finanzertrag	1'700'000	2'000'000
Finanzergebnis	-3'000'000	-3'100'000
Ordentliches Ergebnis	39'700'000	30'700'000
Nicht betrieblicher Aufwand	200'000	300'000
Veräusserungsgewinn auf Anlagevermögen	55'550'000	25'400'000
Nicht betrieblicher Ertrag	100'000	100'000
Betriebsfremdes Ergebnis	55'450'000	25'200'000
Ausserordentlicher Aufwand		3'600'000
Ausserordentlicher Ertrag	13'100'000	
Ausserordentliches Ergebnis	13'100'000	-3'600'000
EBT - Ergebnis vor Steuern	108'250'000	52'300'000
Steuern	21'650'000	10'460'000
Jahresergebnis	86'600'000	41'840'000

Beilage H

Bilanz Eta-Immobilien AG per 31. Dezember vor Gewinnverwendung

(in CHF)

	2015	2014
Flüssige Mittel	65'400'000	25'320'000
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	600'000	700'000
Sonstige kurzfristige Forderungen	70'300'000	53'300'000
Aktive Rechnungsabgrenzungen	13'100'000	20'300'000
Vorräte	500'000	600'000
Umlaufvermögen*	149'900'000	100'220'000
<i>Mobilien AG</i>	<i>250'000</i>	<i>300'000</i>
<i>Mobilien ZH</i>	<i>50'000</i>	<i>100'000</i>
Mobilien, Fahrzeuge, Maschinen	300'000	400'000
<i>Immobilien AG</i>	<i>166'450'000</i>	<i>166'450'000</i>
<i>Immobilien ZH</i>	<i>125'000'000</i>	<i>143'950'000</i>
Immobilien	291'450'000	310'400'000
Anlagevermögen	291'750'000	310'800'000
Aktiven	441'650'000	411'020'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4'500'000	5'500'000
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	18'000'000	23'500'000
Kurzfristige Rückstellungen	1'800'000	2'300'000
Passive Rechnungsabgrenzungen	23'550'000	23'380'000
Kurzfristiges Fremdkapital	47'850'000	54'680'000
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Langfristige Rückstellungen	10'100'000	23'700'000
Langfristiges Fremdkapital	10'100'000	23'700'000
Fremdkapital	57'950'000	78'380'000
Aktienkapital	256'700'000	256'700'000
Gesetzliche Reserven	39'200'000	32'900'000
Freie Reserven	1'200'000	1'200'000
Bilanzgewinn	86'600'000	41'840'000
Eigenkapital	383'700'000	332'640'000
Passiven	441'650'000	411'020'000

* Verteilung Umlaufvermögen (AG: 60%, ZH: 40%)