



AMT FÜR JUSTIZ
FÜRSTENTUM LIECHTENSTEIN

Newsletter- Nummer
6 / 2023

Newsletter - Datum
15. November 2023

Direktkontakt
info.aju@llv.li

Newsletter 6, November 2023

Handelsregister

Eintragungen im Handelsregister bis zum 31.12.2023 / Durchführung öffentlicher Beurkundungen im Dezember 2023

Grundbuch

Praxisänderung bei der Einreichung von Kaufverträgen betreffend unbebaute Grundstücke, die in Stockwerkeigentum aufgeteilt und mit einem GU-Vertrag verknüpft sind

Stiftungsaufsicht und Geldwäschereiprävention

Verzeichnis der wirtschaftlich berechtigten Personen (VwbP) – Unterschriften auf Dokumenten

Verzeichnis der wirtschaftlich berechtigten Personen (VwbP) – Übernahme eines Rechtsträgers

Einzureichende Unterlagen

1. Handelsregister

Eintragung im Handelsregister bis zum 31.12.2023

Das Amt für Justiz ist bemüht, Anmeldungen zur Eintragung, Änderung und Löschung im Handelsregister zeitnah durchzuführen. Im Hinblick auf das Jahresende weisen wir darauf hin, dass Anmeldungen, die noch im laufenden Jahr durchgeführt werden sollen, **bis spätestens Montag, 11. Dezember 2023** beim Amt für Justiz einzureichen sind.

Selbstverständlich werden wir versuchen, auch später eingegangene Anmeldungen noch im laufenden Jahr zu erledigen, können dies aber abhängig vom Arbeitsanfall nicht zusichern.

Durchführung öffentlicher Beurkundungen im Dezember 2023

Ausserdem weist das Amt für Justiz darauf hin, dass die Durchführung öffentlicher Beurkundungen nur bis zum **22. Dezember 2023** garantiert werden kann.

Öffentliche Beurkundungen zwischen dem **27. und 29. Dezember 2023** sind nur nach vorheriger Anmeldung bis spätestens zum **15. Dezember 2023** möglich.

2. Grundbuch

Praxisänderung bei der Einreichung von Kaufverträgen betreffend unbebaute Grundstücke, die in Stockwerkeigentum aufgeteilt und mit einem GU-Vertrag verknüpft sind; wirksam ab 01. Januar 2024

In der Praxis kommt es regelmässig vor, dass Überbauungen mit Wohnungen oder Gewerberäumen vor Gebäudeerstellung in Stockwerkeigentum umgewandelt werden. Diese Stockwerkeigentumseinheiten werden anschliessend verkauft, bevor mit der Überbauung begonnen wird. Gleichzeitig mit dem Kaufvertrag des noch nicht erstellten Stockwerks müssen die Kaufparteien einen GU-Vertrag zur schlüsselfertigen Erstellung der Stockwerkseigentumseinheit unterzeichnen.

Der Kaufpreis in diesen Kaufverträgen richtet sich dabei nach dem unbebauten Anteil des Grundstücks. Das bedeutet, dass bei einem Kauf vor Baubeginn der Anteil des unbebauten Grundstücks herangezogen werden kann, was bei einem Kauf nach Beginn der Überbauung nicht mehr möglich ist. Der Preis für den Erwerb nach Erstellung richtet sich nach dem überbauten Grundstück. Dies hat eine Ungleichbehandlung zur Folge, obwohl das Ergebnis (Kauf eines Stockwerkeigentums) dasselbe ist.

Die Steuerverwaltung hat diese Ungleichbehandlung bereits vor Jahren angepasst. Das Grundbuch übernimmt diese Praxis nun und es ergeht deswegen folgende Änderung:

Für Kaufverträge von Stockwerkeigentumseinheiten, welche vor Überbauung eines Grundstücks und in Zusammenhang mit einem GU-Vertrag abgeschlossen werden, müssen ab 01. Januar 2024 neu der Kaufpreis für den Bodenanteil und der Kaufpreis für die Erstellung des schlüsselfertigen Stockwerkeigentums nach GU-Vertrag im Kaufvertrag angegeben und als Gesamtkaufpreis im Vertrag aufgeführt werden. Somit werden ein Kauf vor Baubeginn und ein Kauf nach Erstellung gleichbehandelt.

3. Stiftungsaufsicht und Geldwäschereiprävention

Verzeichnis der wirtschaftlich berechtigten Personen (VwbP) – Unterschriften auf Dokumenten

Damit das Amt für Justiz, Stiftungsaufsicht und Geldwäschereiprävention (AJU, STIFA/GWP) prüfen kann, ob eine unterzeichnende Person tatsächlich befugt ist, einen Rechtsträger zu vertreten und das entsprechende Dokument, insbesondere Bestell- und Antragsformulare, zu unterzeichnen, muss die Unterschrift auch eindeutig einer bestimmten Person zugeordnet werden können. Es wird daher ersucht, **zu sämtlichen Unterschriften jeweils den Vor- und Nachnamen der unterzeichnenden Person anzuführen**. Dies kann entweder in elektronischer Form im PDF-Formular oder handschriftlich in Blockbuchstaben im ausgedruckten Formular, jeweils im dafür vorgesehenen Feld, erfolgen.

Verzeichnis der wirtschaftlich berechtigten Personen (VwbP) – Übernahme eines Rechtsträgers

Soll ein Rechtsträger aus einem Benutzerkonto im VwbP in ein anderes Benutzerkonto übernommen werden, hat dies **in einem ersten Schritt stets mittels Antragstellung in elektronischer Form über das System des VwbP zu erfolgen**. Der elektronisch über das System gestellte Antrag ist dann anschliessend mittels des Formulars «Antragsformular zur Übernahme eines Rechtsträgers in ein Benutzerkonto («Rechtsträger anfordern»)» zu bestätigen, welches im Original unterzeichnet beim AJU, STIFA/GWP einzureichen ist. Einem elektronisch gestellten Antrag ohne zusätzliche schriftliche Antragstellung (oder umgekehrt) kann nicht stattgegeben werden.

In diesem Zusammenhang ergeht überdies nochmals der Hinweis, dass ein Rechtsträger ausschliesslich in einem einzigen Benutzerkonto erfasst sein kann. Soll ein Rechtsträger in ein neues Benutzerkonto übertragen werden, muss der aktuelle Benutzer die Verantwortlichkeit für diesen Rechtsträger im VwbP zuerst abgeben, bevor der neue Benutzer den Rechtsträger anfordern kann. Für die Verantwortlichkeit im VwbP ist der Rechtsträger selbst zuständig.

Einzureichende Unterlagen

Da sämtliche beim AJU, STIFA/GWP eingehenden Dokumente eingescannt werden müssen, wird ersucht, die Dokumente möglichst nicht in gebundener oder gehefteter Form, sondern entweder **lose oder allenfalls mit Büroklammern fixiert einzureichen**. Dies gilt nicht für Dokumente, bei welchen eine Beglaubigung angebracht wurde und die daher mittels Siegels oder Ähnlichem gebunden wurden.