



Verkauf Schloss Eugensberg

Präsentation vom 12. April 2018

# Agenda

## Verkaufsstart Schloss Eugensberg

---

- Begrüssung
- Rahmenbedingungen: Wirtschaftsförderung des Kantons Thurgau
- Verkäufer: Konkursverwalter und Gläubigervertreter
- Verkaufsbeauftragter: Ginesta Immobilien
- Schlossanlage und Einzelobjekte im Detail
- Fragen / Antworten
- Besichtigung der Schlossanlage



**Adresse**  
**Erfolg**



# Standort Welt



# Portrait Thurgau

# Universitäten und Hochschulen



# Wirtschaft

Wirtschaft Thurgau

# uoi!e^ouui



# Einige Thurgauer Unternehmen

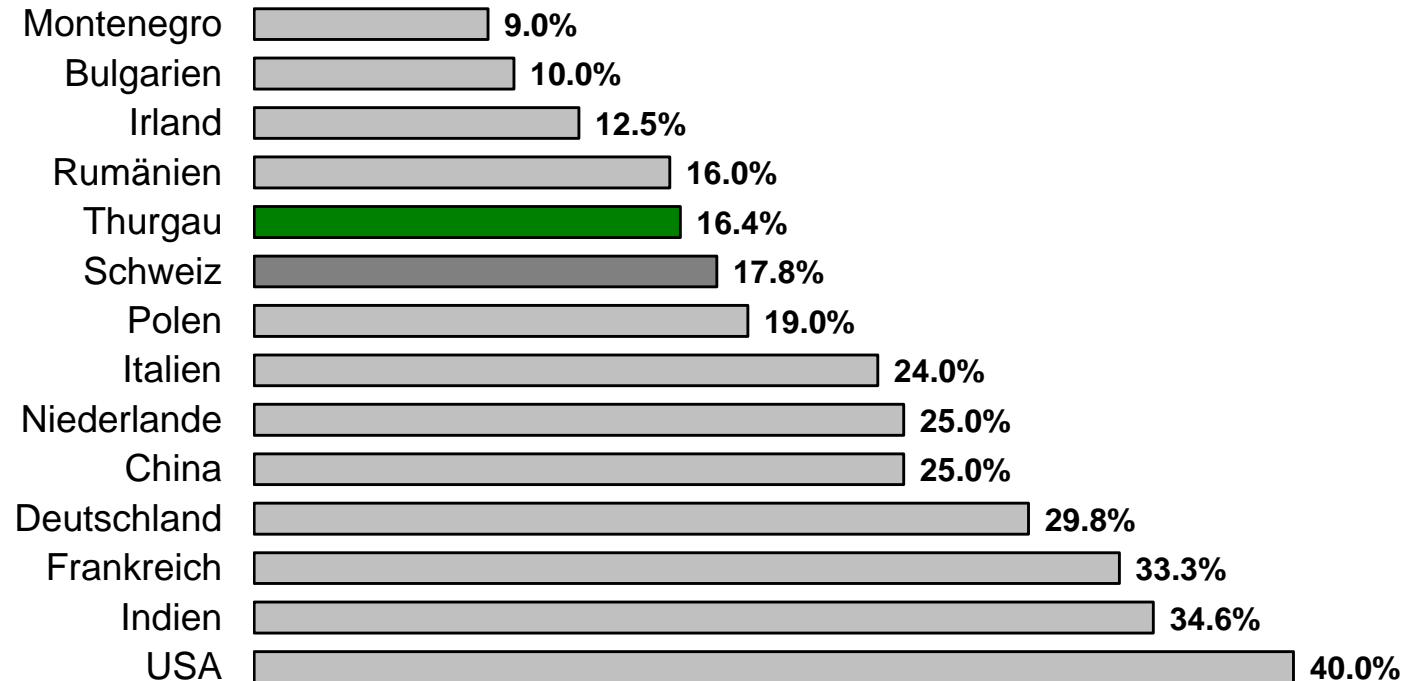




# Steuern Erläuterung



# Thurgau im internationalen Steuerwettbewerb



Angaben in Prozent der Gewinnsteuersätze  
Quelle: Auszug aus KPMG Clarity on Swiss Taxes 2017

# Steuerbelastung natürliche Personen 2018

Abhängig von Zivilstand, Familiengrösse, Einkommen, Vermögen

## **Beispiel**

- Verheiratet, keine Kinder, reformiert
  - steuerbares Jahreseinkommen CHF 200'000
  - Vermögen CHF 500'000
- Steuerbelastung in **Salenstein**:  
CHF 42'017 oder 21 % des steuerbaren Einkommens

# Pauschal- bzw. Aufwandbesteuerung

- Für ausländische Staatsangehörige mit steuer-rechtlichem Wohnsitz in der Schweiz
- Keine Erwerbstätigkeit in der Schweiz
- Zu bezahlende Steuer wird in Anlehnung an den Lebensaufwand festgelegt
- Mindestanforderungen:
  - Kanton Thurgau: Mindeststeuerlast CHF 150'000 für EU/EFTA-Staatsangehörige
  - Bund: Mindesteinkommen: CHF 400'000
- Auf kantonaler Ebene haben die folgende Kantone die Pauschalsteuer abgeschafft:  
SH, AR, ZH, BS, BL

Thurgau   
SWITZERLAND

**Koller**  
**xəŋ**

# Immobilienwerb durch EU/EFTA-Staatsangehörige

## **Mit Wohnsitz in der Schweiz**

- EU/EFTA-Staatsangehörige sind den Schweizern gleichgestellt  
→ Freier Immobilienwerb ohne Einschränkungen

## **Ohne Wohnsitz in der Schweiz**

- Für Geschäftszweck ist Erwerb jederzeit möglich
- Immobilienwerb von Ferien-/Zweitwohnung oder als Kapitalanlage im Thurgau nicht möglich

## **Grenzgänger mit Wochenaufenthalt**

- Erwerb einer Zweitwohnung in der Region des Arbeitsortes möglich

# Immobilienenerwerb durch Drittstaatenangehörige

## **Mit Wohnsitz in der Schweiz**

- Erwerb einer Hauptwohnung bewilligungsfrei
- Kein Erwerb einer Zweitwohnung möglich

## **Ohne Wohnsitz in der Schweiz**

- Für Geschäftszweck ist Erwerb jederzeit möglich
- Erwerb von Ferienwohnung in Kantonen mit Kontingenten möglich, aber bewilligungspflichtig
- Kein Erwerb von Ferienwohnung im Thurgau

# Ihr Kontakt

Wirtschaftsförderung Thurgau  
Verwaltungsgebäude  
Promenadenstrasse 8  
8510 Frauenfeld



Natasa Rosic

[natasa.rosic@tg.ch](mailto:natasa.rosic@tg.ch)

+41 58 345 55 05



Peter Koch

[peter.koch@tg.ch](mailto:peter.koch@tg.ch)

+41 58 345 55 03



Lorena Sorba

[lorena.sorba@tg.ch](mailto:lorena.sorba@tg.ch)

+41 58 345 55 04



# Warum wird Schloss Eugensberg verkauft?

Rechtsanwalt Matthias Hotz, Anwalt der Gläubiger

BÜRGI HOTZ ZELLWEGER

RECHTSANWÄLTE

## Zur Vorgeschichte: Zusammenbruch der Erb-Gruppe

- Eugensberg wird 1990 von Hugo Erb AG gekauft und umfassend saniert.
- Wohnsitz von Rolf Erb mit Familie, Repräsentationsanlässe Erb-Gruppe.
- Geht im Zuge der finanziellen Schwierigkeiten 2003 auf Rolf Erb und wenige Wochen später auf seine knapp einjährigen Zwillinge über.
- Kurz danach Zusammenbruch Erb-Gruppe und Privatkonkurs Rolf Erb.

# Warum wird Schloss Eugensberg verkauft?

Rechtsanwalt Matthias Hotz, Anwalt der Gläubiger

BÜRGI HOTZ ZELLWEGER

RECHTSANWÄLTE

## Langwierige und umfangreiche Verfahren

- Seit 2004 zahlreiche zivil- und strafrechtliche Verfahren der Gläubiger, um die Vermögenswerte der Familie Erb Sheridan.
- Schwierige Ausgangslage, mit Ausdauer und guter Teamarbeit zum Erfolg.
- Bundesgericht bestätigt: alle Vermögenswerte gehen an Gläubiger.
- Es geht um Konti, Depots im Fürstentum Liechtenstein, eine Immobiliengesellschaft, Villa Wolfensberg und weitere Liegenschaften sowie Schloss Eugensberg samt Inventar und Oldtimern.

# Warum wird Schloss Eugensberg verkauft?

Rechtsanwalt Matthias Hotz, Anwalt der Gläubiger

BÜRGI HOTZ ZELLWEGER

RECHTSANWÄLTE

## Verkauf zugunsten der Gläubiger

- Gerichtlicher Auftrag an Konkursamt, zugunsten Gläubiger zu verwerten.
- Sorgfältige Vorbereitung und Verwertung durch das Konkursamt in Zusammenarbeit mit den Gläubigervertretern.
- Nach 14 Jahren auf der Zielgeraden und zuversichtlich für gutes Resultat.
- Besten Dank für die gute Zusammenarbeit unter den Gläubigern und deren Anwälten, mit dem Konkursamt, mit allen betroffenen Ämtern und mit dem beauftragten Makler.

- Stand der Verwertungen.
- Übernahme der Verwaltung des Schlosses.
- Entscheid der Konkursverwaltung und Gläubigervertreter für Freihandverkauf.
- Beizug eines Maklers.
- Vorbereitungsarbeiten für den Verkauf.
- Ziel: geeignete Käufer finden und guten Preis erzielen.
- Zeitlicher Rahmen.

# Der beauftragte Makler

## Ginesta Immobilien AG, Küsnacht/ZH

- Familienunternehmen, gegründet 1944, langjährige Erfahrung in komplexen Transaktionen mit exklusiven Anwesen mit hohen Verkehrswerten
- 25 Mitarbeiter mit Niederlassungen in Küsnacht, Horgen & Chur
- Hat sich in einem Auswahlverfahren / Pitch gegen andere Makler durchgesetzt
- Guter «Track Record» im Verkauf von Schlössern und Anwesen im bäuerlichen Bodenrecht
- Internationale Netzwerke mit «Knight Frank» (Internationaler Vermarktungspartner) und «Leading Real Estate Companies of the World»

# Lange Vorbereitungsarbeiten für den Verkauf

## Gute Zusammenarbeit mit den Behörden / Ämtern

- Auftragserteilung im Februar 2017
- Schwieriger Zugang zu Objekt-Informationen und zum Schloss
- Projektgruppe mit Hr. Wenk (Leiter Konkursamt), Hr. Hotz (Koordinator Gläubiger) und Ginesta Immobilien während den letzten 14 Monaten
- Die Projektgruppe hat viele Gespräche mit Behörden und Ämtern geführt
- Ausgangslage war komplex: eine grosse Parzelle mit 81ha Fläche
  - Praktisch nicht verkäuflich: Nur ein Bauer mit Barzahlung (keine Hypotheken) hätte gesamtes Anwesen kaufen können
- Parzellierung in wirtschaftliche Einheiten und Freistellung aus dem bäuerlichen Bodenrecht (damit sind Hypotheken möglich) erfolgt

# Die Schlossgeschichte

## Bekannte Vorbesitzer

1819-1824	Eugène de Beauharnais (Stiefsohn Napoleon I, Vizekönig von Italien) erbaut das Schloss und besitzt es bis zu seinem Tod
1834	Heinrich von Kiesow aus Augsburg erwirbt von Eugénie Schloss Eugensberg für 32 000 Gulden
1915	Verkauf an Hippolyt Saurer-Hegner aus Arbon, H. Saurer stirbt 1936
1939	Nachdem der Kanton Thurgau den Erwerb zu CHF 600'000 ablehnt, wird das Schloss für einige Jahre als Museum genutzt (Besitzerin ist H. Saurers Witwe)
1948	Verkauf für CHF 850'000 an Diakonie-Verband Ländli, Ferien und Erholungsheim für betagte Gäste und Kriegswitwen
1988	Der Betrieb wird eingestellt – Schloss Eugensberg ist leer
1990	Die Unternehmerfamilie Hugo Erb aus Winterthur kauft das ganze Anwesen
1991	Nach umfassenden Umbauten und Restaurationen bewohnt Rolf Erb mit Familie das Schloss bis zu seinem Tod 2017

# Schloss Eugensberg

## Schlüsselzahlen der Grundstücke

<b>Grundstück für Schlossbesitzer mit Annexbauten, Wald etc.</b>	471'138 m <sup>2</sup>
<b>Burg Sandegg</b>	6'595 m <sup>2</sup>
<b>Dorfzone Sandegg</b>	7'578 m <sup>2</sup>
<b>Gutshof</b>	5'812 m <sup>2</sup>
<b>Badehaus</b>	998 m <sup>2</sup>
<b>Wald</b>	59'118 m <sup>2</sup>
<b>Landwirtschaft</b>	260'296 m <sup>2</sup>
<b>Total Areal (inkl. Strassen und Gewässer)</b>	815'452 m <sup>2</sup>
<b>Total BGF bestehende Bauten</b>	3'751 m <sup>2</sup>



# 6 Einzelobjekte

Gesamtverkauf oder Erwerb von Teilobjekten möglich



**1** Schloss, Park, Schwimmbadanlage, Lindenegg, Rosenhaus

**3** Dorfzone und Burg Sandegg

**4** Badehaus am See

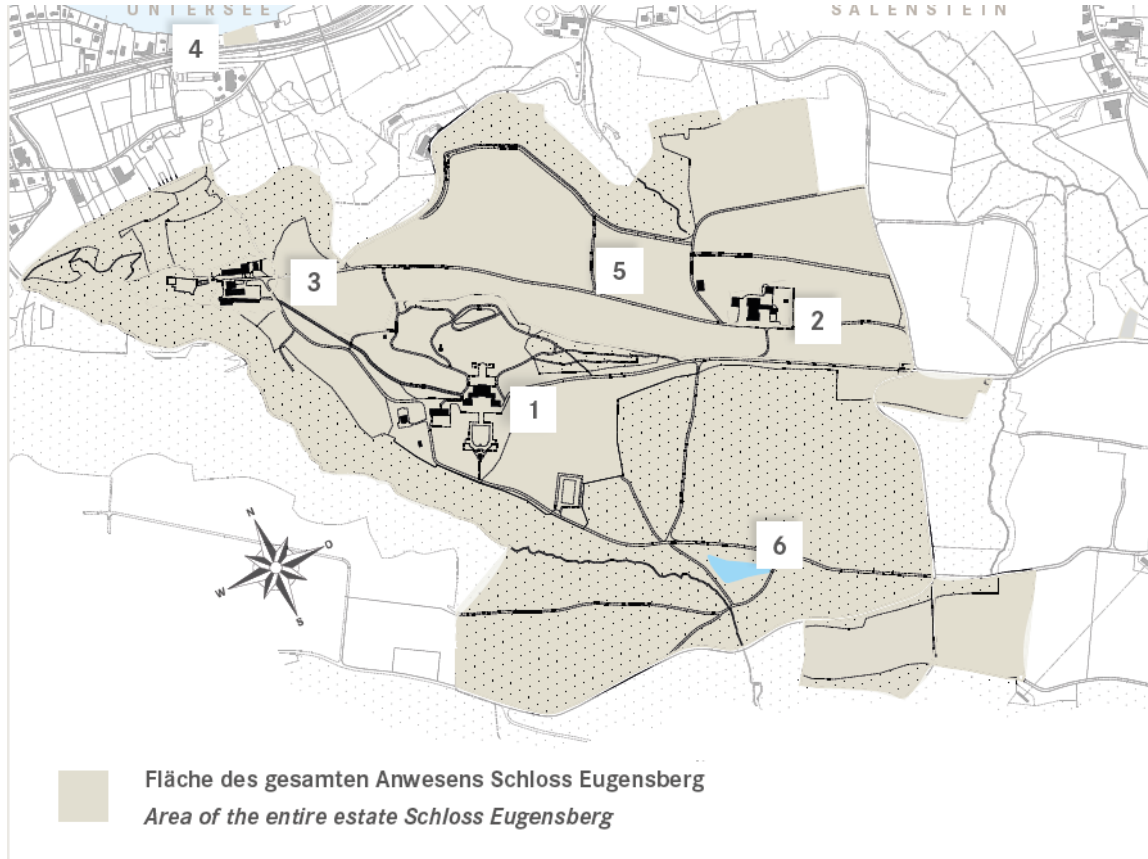
**2** Gutshof

**5** Landwirtschaft

**6** Wald und Gewässer

# Verkaufsobjekte

## Übersichtsplan



- 1) Schlossgebäude, Park, Schwimmbadanlage, Lindenegg und Rosenhaus
- 2) Gutshof
- 3) Dorfzone und Burg Sandegg
- 4) Badehaus am See
- 5) Landwirtschaft
- 6) Waldgebiete

# Schlossparzelle mit Annexbauten

## Gesamte Parzelle über 47ha

- Echte Rarität, bedeutendes Kulturgut, Denkmal von nationaler Bedeutung
- Eine grosse Parzelle mit folgenden Objekten / Nutzflächen
  - Schloss mit Schwimmbadanlage 1'900 m2 BGF
  - Lindeneegg (Garage für 18 Autos, Angestelltenzimmer) 216 m2 BGF
  - Rosenhaus 177 m2 BGF
  - Schlosspark, Wald und Wiesen mit 2 Seen und eigener Quelle
  - Tennisplatz mit Flutlicht
  - Schlossinventar

# Impressionen der Schlossanlage



# Impressionen Schloss Interieur



# Impressionen Rosenhaus / Lindeneegg



# Dorfzone Sandegg inkl. ehemalige Burg

## Bauland über 7'500 m<sup>2</sup> / Ruinengrundstück

- Burg Sandegg (6'600 m<sup>2</sup> Areal) ist nur noch eine Aussichtsplattform, jedoch von kulturhistorischer Bedeutung
- Dorfzone Sandegg (7'500 m<sup>2</sup> Areal) liegt in einer Bauzone, allerdings mit Gestaltungsplanpflicht
- Altes Verwalterhaus (Holzschindelhaus, 860 m<sup>2</sup> BGF) ist unter Schutz. Zustand wird aktuell abgeklärt (wohl seit 150 Jahren nicht mehr bewohnt)
- Altes Mehrfamilienhaus (BGF 400 m<sup>2</sup>) ist abbruchreif

# Impressionen Dorfzone Sandegg





# Gutshof mit Scheune und Melkerhaus

Grundstück von 5'800 m<sup>2</sup> wurde vom BGBB freigestellt

- Gutshof (370 m<sup>2</sup> BGF) wurde umfassend saniert und mit Lift erweitert, guter Zustand
- Haus und Scheune stehen unter Denkmalschutz
- Altes Melkerhaus (Garage) mit 124 m<sup>2</sup> BGF, weitere Ökonomie- und Annexbauten auf Grundstücke
- Schönes Ensemble, könnte für Wohnnutzung oder wieder für landwirtschaftliche Zwecke verwendet werden (Nutztierhaltung, Pferde etc.)

# Impressionen Gutshof



# Badehaus (69 m<sup>2</sup> BGF) direkt am See

Grundstück von 1'000 m<sup>2</sup>



# Wer kauft Schloss Eugensberg?



# Wer kauft Schloss Eugensberg?

## Private oder ein Unternehmen?

### **Verkauf an einen privaten Käufer**

- Schweizer Persönlichkeit aus der Region
- Schlossliebhaber aus dem In- und Ausland
- Ausländer mit Steuer- und Wohnsitz im Schloss, Pauschalbesteuerung möglich

### **Verkauf an ein Unternehmen**

- Repräsentatives Anwesen für Gäste und Veranstaltungen / Schulungen
- Baureserven für Wohnnutzung / Gästetrakt etc. in Dorfzone Sandegg

# Verkaufsprozess

## Detailinformationen für interessierte Käufer

### **Verkaufsstart Schlossgrundstück am 12.4.2018**

- Liste mit Interessenten vorhanden, erste Besichtigungen vereinbart
- Finanzierungsnachweis / Unterzeichnung von NDA für Zugang zum Schloss
- Datenraum mit umfangreichen Informationen vorhanden
- Mindest-Marketingdauer von 3 Monaten vorgesehen (Wunsch der Gläubiger)
- Sofortiger Zwischenverkauf zu guten Konditionen nicht ausgeschlossen

### **Verkaufsstart der weiteren Grundstücke**

- 2.5.2018 für die Teilobjekte (Sandegg, Gutshof und Badehaus)
- Wald und Landwirtschaftsgrundstücke werden nicht einzeln angeboten (Vorzug Schloss-/ Gutshofkäufer)

# Verkaufspreise

## Detailinformationen für interessierte Käufer

### **Verkaufspreis Schlossparzelle mit Inventar**

- Angebotspreis über CHF 25 Mio.

### **Mindestverkaufspreise weitere Grundstücke**

- |                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| ▪ Dorfzone Sandegg                    | CHF 3'200'000  |
| ▪ Gutshof mit Melkerhaus              | CHF 3'560'000  |
| ▪ Badehaus                            | CHF 1'050'000  |
| ▪ Wert Landwirtschaft/Wald / Strassen | CHF 2'380'000* |

\* Landwirtschaftsgrundstücke werden zum staatlich kontrollierten Höchstpreis gehandelt

# Weiteres Vorgehen

## Ablauf Veranstaltung

- Beantwortung von Fragen
- Anschliessend freie Besichtigung des Schlosses:  
Erdgeschoss, Billiardzimmer im 1. OG sowie Schwimmbadbereich
- Besichtigung weiterer Gebäude von aussen (Ausnahme: Burg / Ruine Sandegg)
- Kaffee und Gipfeli im Eingangsbereich, weitere Gespräche mit Anwesenden
- Ende der Veranstaltung um 10.30 Uhr
- Ausfahrt beschildert (nicht durch Allee zurück, sondern an Sandegg und Gutshof vorbei)
- **Download Bildmaterial auf [www.ginesta.ch/de/presse](http://www.ginesta.ch/de/presse)**



# Kontakt für Rückfragen/Informationen

## **Für die Konkursmasse Rolf Erb**

Martin Wenk, Abteilungsleiter Konkursamt Kanton Thurgau,  
Bahnhofstrasse 53, 8510 Frauenfeld  
Telefon +41 (0) 58 345 70 53 oder Email martin.wenk@tg.ch

## **Für die Gläubiger**

RA Matthias Hotz, Bürgi Hotz Zellweger, 8500 Frauenfeld  
Telefon +41 (0) 52 723 00 00 oder Email m.hotz@bhz-law.ch

## **Verkauf von Schloss Eugensberg**

Ginesta Immobilien AG, Claude Ginesta, Obere Wiltisgasse 52, 8700 Küsnacht  
Telefon +41 (0) 44 910 77 33 oder Email claud@ginesta.ch

## **Downloads für professionelle Bilder aller Objekte**

[www.ginesta.ch/de/presse](http://www.ginesta.ch/de/presse)

# Fragen / Antworten

Anschliessend Schlossbesichtigung bis 10.30 Uhr

