

überreicht von



Aspekte der Untervermietung von Geschäftsräumen

Zahlreiche Mieter von Geschäftsräumen vermieten ihre Flächen unter, sei es um freie Flächen vorübergehend als Einnahmequelle zu nutzen oder um „Shop-in-Shop“ Konzepte umzusetzen.

Die Untervermietung ist ein Recht des Mieters und kann durch den Mietvertrag nicht ausgeschlossen werden. Jedoch muss der Vermieter zustimmen. Er kann seine Zustimmung in drei Fällen verweigern:

- wenn ihm die Bedingungen des Untermietvertrages nicht bekannt gegeben werden;
- wenn vom Untermieter ohne Rechtfertigung ein übersetzter Mietzins verlangt wird;
- wenn die Untermiete dem Vermieter wesentliche Nachteile bereitet.

Eine unbewilligte Untervermietung berechtigt den Eigentümer nur dann zu einer ausserordentlichen vorzeitigen **Kündigung**, wenn er berechtigt gewesen wäre, die Untermiete zu verweigern. Der Vermieter muss in jedem Fall den Mieter zuerst auffordern, seinen

Untermieter zu melden und um entsprechende Genehmigung nach-zusuchen.

Ein Gewinn aus der reinen Untervermietung sollte nicht erzielt werden. Nur für zusätzliche Leistungen an den Untermieter wie das Zurverfügungstellen von Möbeln, Vermittlung von Kunden usw. darf eine Entschädigung verlangt werden. Gerichte haben reine Gewinnmargen von 10% und höher als unzulässig beurteilt.

Die versteckte, definitive Übertragung des Mietvertrages, die sog. ewige Untermiete, ist verboten. Solange aber nicht offensichtlich ist, dass der Hauptmieter nicht mehr in das Mietobjekt zurückkehren wird, ist die Untervermietung zulässig. Zahlt der Hauptmieter weiterhin kontinuierlich seine Miete, reicht dies als Zeichen für seine Rückkehrabsicht. Selbst bei 18 Jahren Untervermietung ist der Vermieter nicht automatisch zur ausserordentlichen Kündigung wegen ewiger Untervermietung berechtigt. ■



Verlustscheine können als Schulden abgezogen werden

Verlustscheine dürfen vom Schuldner in der Steuererklärung als Passiven deklariert werden, wenn ein ernsthaftes Risiko besteht, dass die Gläubiger ihre Forderungen noch geltend machen.

Das Bundesgericht hat einem Ehepaar Recht gegeben, das seine Verlustscheine in der Steuerrechnung deklarierte. Das Gericht entschied, dass Verlustscheinforderungen wie andere Schulden vom Vermögen in Abzug gebracht werden können, wenn die Gläubiger planen, ihre Forderungen durchzusetzen.

Keine Rolle darf laut Urteil spielen, dass der Schuldner die Verlustscheine auch mit dem Ziel abziehen will, dass sein neues Vermögen im Steuerregister nicht sichtbar wird und die Gläubiger nicht auf den Plan gerufen werden. Gemäss Urteil dient die Besteuerung nicht dem Schutz der Gläubigerinteressen. (BGE 2C_555/2010 vom 11. März 2011) ■



Liegenschaftsunterhalt steuerlich planen

Viele Haus- und Wohnungseigentümer unterhalten ihre Liegenschaft "ordentlich", indem sie kontinuierlich investieren und jedes Jahr Unterhaltsarbeiten ausführen. Aus steuerlicher Sicht ist dieses Vorgehen nicht optimal, da so die Unterhaltskosten meistens geringer sind als die Pauschale. Dadurch kann in der Steuererklärung nur die Pauschale geltend ge-

macht werden. Die effektiven Liegenschaftskosten verlieren dadurch ihre steuerliche Wirkung.

Um dies zu verhindern sollte der Liegenschaftsunterhalt zurückgestellt werden. Planbare Renovationen und der Anlagenersatz sind auf sogenannte „Unterhaltsjahre“ zu konzentrieren, in denen die Arbeiten dann alle vier bis sechs Jahre ausgeführt werden.

Bei unerwarteten Reparaturen können unter Umständen gleichzeitig weitere nicht dringliche Arbeiten vorgenommen werden, um diese Kosten dann gesamthaft steuerlich geltend zu machen.

Tipp

- Vorausschauende Planung der Unterhaltskosten
- Grossrenovationen auf mehrere Steuerperioden verteilen, Kleinunterhalt auf Unterhaltsjahre zusammenziehen
- Steuerung der Aufwendungen auf die erwünschte Zeitperiode
- Systematisches Sammeln aller Belege.

Forderungen an Aktionäre aus Geld einer Barliberierung

Das Bundesgericht hat entschieden, dass eine an Aktionäre vorgenommene Rückzahlung fälliger Forderungen aus Mitteln einer Barliberierung keine verbotene Kapitalrückgewähr darstellt.

Das Gericht ist der Ansicht, es komme nicht

darauf an, wie das Geld an den Aktionär gelangt, sondern darauf, dass mit der Rückzahlung eine **reale Schuld** der Gesellschaft gegenüber dem Aktionär beglichen wird. Dabei geht es nicht um Rückerstattung von Eigenkapital, sondern um Rückzahlung von Fremdkapital. Das gilt selbst dann, wenn es um die Rückzahlung eines sog. **"kapitalersetzenden Darlehens"** geht, denn eine Umqualifikation von Fremd- in Eigenkapital wird im Aktienrecht grundsätzlich abgelehnt. (Quelle: BGE 4A_496 vom 14.2.2011) ■



Geheimhaltungsklauseln richtig formulieren

Um Ideen zu schützen dienen u.a. Geheimhaltungsklauseln (englisch: non-disclosure agreement). Ein Geheimhaltungsvertrag oder eine Verschwiegenheitserklärung regeln das Stillschweigen über Verhandlungen, Verhandlungsergebnisse oder vertrauliche Unterlagen. Dabei stimmt der Verpflichtete zu, ihm überlassene Informationen geheim zu halten.

Geheimhaltungsklauseln werden auch gebraucht,

wenn Einkäufer und Lieferanten gemeinsam ein Produkt entwickeln. Der Einkäufer will die Entwicklung geheim halten und das Produkt exklusiv verkaufen. Der Lieferant hingegen will seine Bestandteile an möglichst viele Unternehmen verkaufen. Beim Geheimhaltungsvertrag ist es darum wichtig, die Sachlage möglichst genau zu umschreiben ohne jedoch mehr als erforderlich preiszugeben. Empfehlenswert ist es zudem festzulegen, dass die Geheimhaltung auch nach Beendigung des Vertrages weiterbesteht.

Beide Parteien sollten auch dafür sorgen, dass alle Mitarbeitenden die Geheimhaltung befolgen.

Andererseits gibt es gute Gründe für Unternehmen, eine solche Vereinbarung nicht zu unterzeichnen. Sie riskieren nämlich unter Umständen, sich bei Abschluss einer solchen Vereinbarung eine mögliche Umsetzung eigener Ideen und Konzepte zu verbauen. Vor der Offenbarung der Idee kann nämlich nicht überprüft werden, ob im Unternehmen, welches die Vereinbarung unterzeichnen sollte, nicht bereits ähnliche Ideen und Konzepte entwickelt werden. In einem solchen Fall bestehen zwei Möglichkeiten:

- Das verpflichtete Unternehmen behält sich das Recht vor, die nachweisbar eigenen Ideen beliebig weiterzuentwickeln. Der Partner wird allerdings verlangen, dass seine

Ideen dazu nicht verwendet werden.

- Beide Partner beschliessen, die ähnlichen Ideen gemeinsam weiter zu entwickeln. Dann muss die Geheimhaltungsklausel ausdrücklich für beide Partner gelten.

Bei einer Verletzung von Geheimhaltungsklauseln müssen vielfach Konventionalstrafen bezahlt werden. Normalerweise wird ein bestimmter Betrag vereinbart. Dieser kann aber auch gestaffelt festgelegt oder in Prozenten des Produktverkaufspreises berechnet werden.

Bsp: Im Lizenzvertrag der Schweizerischen Informatikkonferenz (SIK) wird für die Verletzung von Geheimhaltungspflichten eine Konventionalstrafe vereinbart. Diese beträgt pro Fall 10 % der einmaligen Vergütung oder eine Jahresvergütung, höchstens jedoch CHF 50'000.- pro Fall. Wenn die beschuldigte Partei beweist, dass weder sie noch einbezogene Dritte ein Verschulden trifft, muss sie keine Konventionalstrafe bezahlen. ■



Vereinfachte Zollanmeldungen

von Kleinsendungen

Die Eidg. Zollverwaltung wird im Laufe von 2011 ein neues Anmeldeverfahren einführen, mit welchem Kleinsendungen von einem zugelassenen Empfänger vereinfacht in die Schweiz eingeführt werden können. Das neue Verfahren kann unabhängig vom Versandkanal angewandt werden.

Als Kleinsendung gelten folgende Sendungen:

- Mehrwertsteuerwert nicht mehr als Fr. 1'000
- Rohmasse nicht mehr als 1'000 kg
- keine Bewilligungs- oder Kontrollpflicht
- benötigt kein Zeugnis nicht zollrechtlicher Erlasse

Diese Kleinsendungen können mit der reduzierten Zollanmeldung e-dec easy angemeldet werden. ■

Impressum

backup

erscheint monatlich

Herausgeber

Credor Holding AG

Railcenter

Säntisstr. 2

CH-9500 Wil

Telefon: 071 914 71 71

Telefax: 071 914 71 79

E-Mail: info@credor.ch

Internet: www.credor.ch

Trotz gewissenhafter Bearbeitung und sorgfältiger Recherche kann keine Haftung für den Inhalt der Beiträge übernommen werden. Konsultieren Sie im Zweifelsfalle eine unserer Fachpersonen.