



Wir können die Windrichtung nicht bestimmen

Aber wir können helfen, die Segel richtig zu setzen.

Mieterträge aus Airbnb und ähnlichen Angeboten

Es ist vermehrt üblich geworden, dass Wohnungen oder Zimmer fremden Gästen gegen Bezahlung zur Verfügung gestellt werden. Dies geschieht oft über Internet-Portale wie Airbnb, die öffentlich zugänglich sind - auch für die Steuerbehörden.

Wer seine Eigentums- oder Mietwohnung ganz oder teilweise an Dritte vermietet, muss hierfür Steuern zahlen. Ebenfalls muss jeder Vermieter eine Kurtaxe an die Gemeinde entrichten. Dies wird jedoch je nach Gemeinde unterschiedlich gehandhabt.

Wird eine **Mietwohnung** an Dritte vermietet, kommt zwischen dem Mieter und dem Dritten ein Untermietverhältnis zustande. Hierfür ist die Zustimmung des Vermieters einzuholen. Er kann die Zustimmung verweigern, wenn ihm der Mieter die Bedingungen für die Untermiete nicht bekanntgibt, er einen «sachlich ungerechtfertigten Gewinn» erwirtschaftet oder sich durch die Untervermietung wesentliche Nachteile für den Eigentümer oder die anderen Mieter im Haus ergeben. Die Netto-Erträge aus diesen Vermietungen sind in der Steuererklärung als «weitere steuerbare Einkünfte» zu deklarieren.

Die Vermietung von **Eigentumswohnungen** an Dritte sollte im Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft geregelt werden, damit es nicht zu Problemen kommt. Auch hier gilt der Mietertrag als Einkommen und ist in der Deklaration Teil des Liegenschaftenertrages. Hiervon können die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten abgezogen werden. Zu beachten ist, dass sich durch eine Vermietung auch der Eigenmietwert reduziert.

Werden mehrere Wohnungen vermietet und hoteltypische Zusatzleistungen wie z.B. Frühstück, Vermietung von Parkplätzen usw. angeboten, handelt es sich um eine selbständige (Neben-) Erwerbstätigkeit. Der Gewinn ist in der privaten Steuererklärung unter der Rubrik «selbständige Erwerbstätigkeit» anzugeben. Darauf sind Einkommenssteuern geschuldet, zudem müssen auf dem Gewinn AHV-Beiträge entrichtet werden.

Mitarbeitende werden beim Unternehmenskauf mitübernommen

In einer Genfer Bar arbeitete eine Mitarbeiterin, die schwanger war. Die Bar wurde verkauft und der neue Arbeitgeber wollte sie nicht übernehmen, obwohl sie ihre Arbeit anbot.

Sowohl das Arbeitsgericht Genf als auch das Bundesgericht gaben der Frau Recht: Laut Gesetz übernimmt der Käufer eines Unternehmens automatisch alle Mitarbeiter. Daher muss die GmbH der Angestellten weiterhin den Lohn zahlen. (Quelle: BGE 4A_350/2018 vom 25.10.2018)

Fristlose Kündigung gerechtfertigt wegen Versand von vertraulichen Informationen auf die private E-Mailadresse

Die Leiterin einer Apotheke in Zürich kündigte unter Einhaltung der Kündigungsfrist von sechs Monaten. Einen Monat vor Ablauf der Kündigungsfrist wurde sie fristlos entlassen, weil sie vertrauliche Informationen an ihre private E-Mail-Adresse weitergeleitet hatte. Dies betraf unter anderem Rezepte von Hauspezialitäten der Apotheke sowie Steuerelemente. Die Frau gelangte an das Arbeitsgericht und argumentierte, sie hätte von zu Hause aus arbeiten wollen. Das Arbeitsgericht Zürich wies dies als unglaubwürdig zurück, denn am Arbeitsplatz hatte sie diese E-Mails gelöscht, zudem standen die Unterlagen in keinem Zusammenhang mit ihrer Arbeit. Das Gericht beurteilte die Entlassung aufgrund des Vertrauensbruchs als gerechtfertigt. (Quelle: Arbeitsgericht Zürich, Entscheid AH160161 vom 27.2.2017)

Keine Rohbaumiete akzeptieren

Bei Geschäftsräumen war es zeitweise üblich, das Objekt im «Rohbau» zu überlassen. Ein Rohbau ist für den Geschäftsmieter ein enormer Kostentreiber, da er für den Ausbau zuständig ist und Unterhalt und Reparaturen zu seinen Lasten gehen.

Ebenso abzulehnen ist die Umstellung vom normalen Mietvertrag auf Rohbaumiete. Ein bisher ausgebautes Mietobjekt wird neu als «Rohbau» bezeichnet. Was auf den ersten Blick wie eine Formalität aussieht, löst Mehrkosten von rund 15 - 20 % der Nettomiete zulasten des Geschäftsmieters aus, da er für den Unterhalt des Ausbaus aufkommen soll.

Was bedeutet «Chicago-Vergleich»?

Der *Chicago-Vergleich* ist eine Form von **Ratenzahlungsabrede**.

Hier verzichtet der Gläubiger auf einen Teil der Schuld *und macht mit dem Schuldner ab, dass bei Nichterfüllung der Ratenzahlungspflicht der gesamte ursprünglich geschuldete Betrag sofort fällig wird, unter Anrechnung bereits geleisteter Ratenzahlungen*. Mittlerweile wird der

sog. Chicago-Vergleich auch Druck-, Monaco-, Monte Carlo- oder Las Vegas-Vergleich genannt. Als Zahlungsanreiz wird eine Ratenzahlungsabrede mit einem bedingten Schuldnerlass kombiniert. Der Chicago-Vergleich bewährt sich für Gläubiger wie für Schuldner und entlastet Gerichte und Betreibungsämter.

Faire Aufteilung des Erbes durch Auktion

Bei Erbteilungen tritt häufig das Problem auf, dass gleich mehrere Erben ein Interesse an denselben, meist wertvollen Gegenständen eines Nachlasses haben. Die Frage nach der gerechten Verteilung von Mobiliar und Schmuck bietet oft Anlass zu Streit. Unter Umständen gefährden solche scheinbaren Kleinigkeiten die ganze weitere Abwicklung der Erbteilung. Eine Auktion innerhalb der Erbgemeinschaft kann eine sinnvolle Lösung sein, in der die strittigen Posten unter den Erben versteigert werden.

Als Grundlage für den Auktionskatalog dient das steuerrechtliche Nachlassinventar. Darin werden alle Vermögensgegenstände aus der Erbschaft mit ihrem Verkehrswert ausgewiesen. Wertvollen Hausrat lässt man vorgängig durch einen Sachverständigen schätzen. Aus dem Schätzungsinventar werden zunächst diejenigen Gegenstände gestrichen, für die der Erblasser Teilungsvorschriften erlassen hat. Die verbleibenden Objekte kommen in die Versteigerung.

Für das Auktionsverfahren vereinbaren die Erben verbindliche Spielregeln. So soll es beispielsweise für jedes Objekt nur einen Durchlauf geben. Den Zuschlag erhält, wer das höchste Gebot abgibt. Bietet niemand, kann der Gegenstand von jedem Erben übernommen werden, ohne dass ihm ein Sachwert angerechnet wird. Was nicht versteigert wird, kann für karitative Zwecke verwendet oder entsorgt werden.

Die Auktionsleitung übernimmt eine neutrale Person. Eine Auktion unter Erben findet dort statt, wo sich die zu versteigernden Gegenstände befinden.

Der Auktionator hält sämtliche Erlöse fest, damit im Anschluss an die Auktion der gegenseitige Erbausgleich berechnet werden kann. Schliesslich steht jedem Erben nur eine bestimmte Quote an der Erbschaft zu. Den Gesamtwert, für den ein Erbe Gegenstände ersteigert hat, muss er nicht in bar begleichen. Erst im Zuge der Erbteilung wird der Betrag auf seinen Erbanteil angerechnet, so dass er entsprechend weniger Geld erhält. Hat ein Erbe bei der Auktion so viele oder teure Gegenstände erworben, dass diese seinen Erbteil übersteigen, muss er den überschüssigen Betrag proportional an seine Miterben auszahlen.

Nachforderungen von Euro-Lohnzahlungen sind rechtsmissbräuchlich

Vor Bundesgericht klagten zwei Angestellte von zwei Schweizer Unternehmen mit Wohnsitz im Euroraum auf Lohnnachzahlungen. Die Unternehmen hatten den klagenden Angestellten, die in Deutschland bzw. Frankreich wohnen und als Grenzgänger in der Schweiz arbeiteten, den Lohn während mehrerer Jahre ganz oder teilweise zu einem nachteiligen

Umrechnungskurs in Euro ausbezahlt. Die beiden Arbeitnehmer hatten im 2011 einer entsprechenden Vertragsänderung auf Lohnzahlung in Euro zugestimmt.

Die Kläger forderten nun die Zahlung des Differenzbetrages und beriefen sich auf das Freizügigkeitsabkommen. Art. 2 FZA verbietet eine Diskriminierung von Angehörigen einer Vertragspartei, die sich rechtmässig auf dem Hoheitsgebiet einer anderen Vertragspartei aufhalten. Artikel 9 von Anhang I FZA verbietet unter anderem eine unterschiedliche Entlohnung von Angehörigen eines Vertragsstaates im Vergleich mit inländischen Arbeitnehmern. Bestimmungen in Tarif- oder Einzelarbeitsverträgen oder sonstigen Kollektivvereinbarungen, welche diskriminierende Bedingungen vorsehen oder zulassen, sind nichtig.

Das Bundesgericht hat die Frage der Diskriminierung aber offengelassen, da die Forderung der Arbeitnehmer aus anderen Gründen abzuweisen sei. Das Bundesgericht verwies darauf, dass die Angestellten im 2011 in die Vertragsänderung zur Auszahlung des Lohnes in Euro eingewilligt hätten, im Wissen um die besonderen Umstände dieser Lohnmassnahme (insbesondere die gravierenden wirtschaftlichen Schwierigkeiten der Arbeitgeberinnen infolge der steigenden Frankenstärke) sowie darum, dass ein in Schweizer Franken ausbezahlter Lohn angesichts des tatsächlichen Wechselkurses einen höheren Eurobetrag ergeben hätte. In Bezug auf diese besonderen Umstände seien die Nachforderungen der Arbeitnehmer als missbräuchlich zu betrachten. (Quelle: BGE 4A_215/2017 vom 15.1.2019)

Über 50% der Betreibungen elektronisch abgewickelt

2018 wurden im Austausch von Betreibungsdaten zwischen Gläubigern (natürliche und juristische Personen) und Betreibungsämtern erstmals über 50 % der Betreibungsverfahren elektronisch abgewickelt. In den Kantonen Neuenburg, Schaffhausen, Genf und Bern wurden im vergangenen Jahr sogar mehr als zwei Drittel aller Betreibungsbegehren elektronisch eingereicht. (Quelle: Bundesamt für Justiz)

Impressum

Newsletter

erscheint monatlich

Herausgeber

Credor AG Holding
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.