



OAB Treuhand GmbH

Erstreckung eines befristeten Mietverhältnisses bei Geschäftsräumen

Ein befristeter Mietvertrag bedarf keiner Kündigung zur Beendigung, er endet mit Ablauf der vereinbarten Dauer. Der Mieter hat trotzdem das Recht, ein Gesuch für eine Erstreckung bei der Schlichtungsbehörde einzureichen.

Als Härtegründe kann der Geschäftsmieter dieselben Gründe vorbringen wie bei einem unbefristeten Mietverhältnis und die vorgebrachten Gründe werden mit dem Interesse des Vermieters abgewogen.

Wird eine sehr kurze Mietdauer bei einem Geschäftsraum abgemacht, ist schon diese Mietdauer eine Härtefall-Situation und kann zu einer Erstreckung führen. Die Erstreckung kann auch gefordert werden, wenn klar ist, dass das definitive Mietende bevorsteht und Suchbemühungen früh eingeleitet hätten werden können.

Argumentiert der Mieter mit schwierigen örtlichen Marktverhältnissen, reicht eine einfache Auflistung von möglichen Ersatzobjekten nicht als Nachweis und die Erstreckung wird abgelehnt. Es müssten qualifiziertere Ausführungen gemacht werden.

Kommt es zu einer Verhandlung ist es für den Vermieter wichtig und zulässig, dass er den Mieter dazu bringt, auf seinen Anspruch für eine zweite Erstreckung zu verzichten. Den Mieter vertraglich auf einen generellen Erstreckungsanspruch verzichten zu lassen, ist nicht zulässig.

Wichtig: Eine Erstreckung für den Fall einer Befristung eines Mietvertrages aufgrund eines bevorstehenden Abbruchs- oder Umbauvorhabens ist ausgeschlossen.

Abzugsberechtigung von Säule 3a - der Tag ist entscheidend

Ein Ehepaar überwies am 29.12.2017 einen Betrag an ihre Versicherung für einen Beitrag an ihre Säule 3a und zog den Betrag auf ihrer Steuererklärung für die Gemeinde- und Kantonssteuern ab.

Das Steueramt lehnte den Abzug mit der Begründung ab, der **Tag der Gutschrift** sei relevant, nicht der Tag der Abbuchung beim Steuerpflichtigen. Vor Gericht bekam das Steueramt Recht: Die Gutschrift auf dem Sammelkonto einer Versicherung reicht für die Rechtzeitigkeit vor dem Jahreswechsel nicht aus. Ausschlaggebend ist die **Gutschrift auf dem individuellen Vorsorgekonto des Steuerpflichtigen**.

Fazit: Überweisen Sie Ihren 3a Beitrag rechtzeitig, spätestens Mitte Dezember.

Wann kann unter dem neuen Erbrecht enterbt werden?

Möchte ein Erblasser einen bestimmten Erben von seinem Erbe ausschliessen, kann er dies mit dem sog. «Pflichtteilsvermächtnis» tun. Damit kann die gesetzliche Erbfolge mit einem Testament umgangen werden. Eine vollständige Enterbung ist aber nur bei sehr schwerwiegenden Gründen möglich, der Pflichtteil bleibt bestehen. Der Pflichtteil beträgt die Hälfte des gesetzlichen Erbenspruches.

Ein Erblasser kann einen Pflichtteilempfänger vollständig übergehen und von der Erbfolge ausschliessen, indem er ihn explizit ausschliesst oder nicht erwähnt, während er **andere Personen als seine Erben bestimmt**. So wird der Betroffene ein sog. «virtueller» Erbe. Einem virtuellen Erben steht, nachdem er vollständig mit seinem Pflichtteil abgefunden wurde, nur eine Ungültigkeitsklage zur Verfügung um seine «echte» Erbenstellung zu erstreiten.

Ein «virtueller» Erbe wird nicht als Erbe angesehen, kann kein öffentliches Inventar verlangen und kann die zu Erben bestimmte Personen nicht bei der Abwicklung und Teilung des Nachlasses behindern.

Ein Arztzeugnis ist kein absolutes Beweismittel

Ein Arbeitnehmer klagte vor Gericht wegen **Kündigung zur Unzeit**. Ihm wurde am 30. März 2020 persönlich bei einem Gespräch gekündigt. Er überreichte daraufhin seinem Arbeitgeber am 1.4.2020 ein Arztzeugnis, das ihn vom 20. Februar bis zum 9. April 2021 eine vollständige Arbeitsunfähigkeit bescheinigte.

Das Bundesgericht wies die Klage auf Nichtigkeit der Kündigung ab. Es kam zum Schluss, dass das Arztzeugnis **nicht als Beweis** für die behauptete krankheitsbedingte Arbeitsunfähigkeit im Zeitpunkt der Kündigung taugte. Eine Arbeitsunfähigkeit sein zu jenem Zeitpunkt aufgrund der Akten nicht belegt. Der Mitarbeitende erwähnte bei den Gesprächsterminen weder am 28. März noch am 30. März seine angebliche Arbeitsunfähigkeit.

Auch habe der Arzt bereits in der Vergangenheit offenbar ereignisbezogen Zeugnisse ausgestellt, die zur Verlängerung der Ferien dienten. Die Kündigung ist gültig. (*Quelle: BGE 8C_607/2021 vom 19.1.2022*)

Sozialversicherungen: Steuerliche Auswirkungen von Telearbeit und Homeoffice

Seit dem 1. Juli 2023 gilt in der EU und der Schweiz die Regel, dass bei einer **Telearbeit über 50% des Arbeitspensums** das Land für die Sozialversicherungen zuständig ist, wo sich der Sitz des Unternehmens befindet. Diese Regel betrifft nur die Staaten die diese Vereinbarung unterschrieben haben. Dies ist die Schweiz, Deutschland, Österreich, Belgien, Estland, Finnland,

Ungarn, Irland, Litauen, Luxemburg, Malta, die Niederlande, die Slowakei, die Tschechische Republik sowie Liechtenstein und Norwegen. (Quelle: Bundesamt für Sozialversicherungen)

Können Abschreibungen rückgängig gemacht werden?

Grundsätzlich sind Abschreibungen definitiv und können nicht rückgängig gemacht werden. Der Gesetzgeber erlaubt zwei Ausnahmen:

1. Abgeschriebene Aktiven können in Form einer **buchmässigen Aufwertung der stillen Reserven** realisiert werden oder eine nicht mehr benötigte Rückstellung wird aufgelöst.
 2. Das Steueramt darf Abschreibungen von sich aus wieder auflösen, wenn der **Wert von Beteiligungen bei juristischen Personen** gestiegen ist und die Abschreibung dafür nicht mehr gerechtfertigt ist. Wertberichtigungen und Rückstellungen können immer von Amtes wegen rückgängig gemacht werden.
-

Mietzinserhöhungen bei Parkplatz beliebig möglich

Für separat gemietete Parkplätze, die **nicht zu einem Wohn- oder Geschäftsraum** gehören, besteht **kein Schutz vor missbräuchlichen Mietzins**. Das bedeutet, dass ein Vermieter den Mietzins so weit erhöhen kann, wie es ihm gefällt. Ein Aufschlag kann durch den Mieter abgelehnt werden, er muss aber damit rechnen, dass ihm der Mietvertrag gekündigt wird.

Parkplätze können mit einer Frist von zwei Wochen auf das Ende einer einmonatigen Mietdauer gekündigt werden, sofern im Vertrag keine längere Kündigungsfrist und keine anderen - Kündigungsstermine vereinbart wurden.

OAB Treuhand GmbH

Rebenweg 27 · CH-6331 Hünenberg

Tel +41 41 464 14 94 · Fax +41 44 660 66 94

www.mein-treuhaender.ch · oab@mein-treuhaender.ch

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