



OAB Treuhand GmbH

Haftet der Hauskäufer für die Grundstücksgewinnsteuer?

In der Schweiz unterliegt der Verkauf von Grundstücken der Grundstücksgewinnsteuer. Diese Steuer wird auf den Gewinn erhoben, der aus dem Verkauf von Grundstücken oder Immobilien erzielt wird. Die genauen Bestimmungen können je nach Kanton variieren.

In der Regel haftet der Verkäufer für die Grundstücksgewinnsteuer. Der Verkäufer ist verpflichtet, den erzielten Gewinn zu deklarieren und die fällige Steuer zu entrichten.

Aber: Das Steueramt darf die Grundstücksgewinnsteuer beim neuen Eigentümer einfordern, wenn dies beim Verkäufer aussichtslos erscheint. Der Staat hat ein Grundpfandrecht zur Sicherstellung seiner Ansprüche. Dabei müssen nicht einmal alle rechtlichen Schritte gegen den eigentlichen Steuerschuldner ausgeschöpft werden, bevor sich das Steueramt an den neuen Eigentümer hält. Es reicht die Tatsache, dass die Schuld uneinbringlich ist.

Fazit: Der Käufer sollte aus Sicherheitsgründen bei der notariellen Beurkundung einen Beleg verlangen, der bestätigt, dass der Verkäufer die Grundstücksgewinnsteuer bereits beim Steueramt hinterlegt ist.

Steuerliche Behandlung von asymmetrischen Dividenden

Wenn Dividenden an die Aktionäre einer Aktiengesellschaft in einer Weise verteilt werden, die von ihren kapitalmässigen Beteiligungsquoten abweicht, wird dies als asymmetrische Dividende bezeichnet. Steuerrechtlich kann eine solche Praxis auf Schwierigkeiten stossen.

Üblicherweise bemisst sich der Gewinnanspruch nach der Beteiligung, d.h. entsprechend dem einbezahlten Aktienkapital.

Werden nun einem Aktionär zum Beispiel mehr Dividende bezahlt als er gemäss seinem Anteil zugute hat, ist dies eine asymmetrische Dividende und kann angefochten werden, sofern sie in den Statuten nicht geregelt ist.

Steuerlich wird die asymmetrische Dividende wie folgt behandelt:

- Die überhöhte Dividende kann als Lohn interpretiert werden, wenn der Aktionär bei der Aktiengesellschaft angestellt ist. In diesem Fall wird sie entsprechend als Einkommen für den Empfänger qualifiziert, und es fallen dementsprechend Sozialabzüge an.
 - Die zusätzliche Dividende wird als Tantieme besteuert und die AG kann dies nicht als Aufwand abbuchen. Ebenfalls werden hier Sozialversicherungsabgaben fällig.
-

Kein Zusammenlegen von Einkommen bei Ehegatten mit ausländischem Wohnsitz

Leben Ehegatten in ungetrennter Ehe in zwei verschiedenen Ländern, so ist nur der in der Schweiz wohnhafte Ehegatte im Inland steuerpflichtig. Einkommen und Vermögen werden vom im Ausland lebenden Ehegatten getrennt besteuert; die Werte dürfen nicht zusammerechnet werden. (Quelle: BGE 2C_354/2022 vom 20.3.2023)

Was ist ein Mietzinsvorbehalt?

Mit einem Mietzinsvorbehalt, auch Mietzinsreserve genannt, erklärt der Vermieter, dass der Mietzins nicht vollständig angepasst wurde. Mieter müssen zu einem späteren Zeitpunkt mit einer Anpassung rechnen.

Der Mietzinsvorbehalt muss im Mietvertrag oder anlässlich einer Mietzinserhöhung angezeigt werden und muss folgenden **formellen Anforderungen** genügen:

- Der Mietzinsvorbehalt muss in Franken oder Prozenten des Nettomietzinses ausgewiesen und präzise begründet sein.
- Wenn mehrere Erhöhungsgründe vorbehalten werden, ist für jeden einzelnen aufzuführen, wie hoch die entsprechende Mietzinsreserve ist. Ein allgemeiner Hinweis wie «ungenügende Mietzinserhöhung» genügt nicht.

Folgende **Gründe** sind zulässig:

- Ungenügende Verzinsung des Eigenkapitals (mangelnde Netto- oder Brutto-Rendite).
- Wertvermehrende Investitionen wurden noch nicht oder nur teilweise auf den Mietzins überwält.
- Die kostendeckende Bruttorendite (nur bei Neubauten) ist nicht erreicht.
- Der orts- und quartierübliche Mietzins ist nicht erreicht.
- Referenzzins, allgemeine Kostensteigerungen und Teuerung sind nicht auf dem aktuellen Stand.

Ein Mietzinsvorbehalt ist nur zulässig, wenn der Mietzins des Vormieters unverändert übernommen wurde. Der Mietzinsvorbehalt kann erst angefochten werden, wenn er umgesetzt wird.

Verdachtskündigungen sind zulässig

Das Bundesgericht hatte zu beurteilen, ob einem Bankdirektor wegen sexueller Belästigung zu Recht gekündigt wurde. Er hatte auf missbräuchliche Kündigung geklagt und seinem Arbeitgeber vorgeworfen, dass der diverse Formfehler bei der Untersuchung seines Falls im Unternehmen begangen hatte.

Das Bundesgericht stellte klar, dass im Arbeitsrecht das Prinzip der Kündigungsfreiheit gilt. **Es bedarf grundsätzlich keiner besonderen Gründe, um zu kündigen.**

Ihre Grenzen findet die Kündigungsfreiheit nur im Missbrauchsverbot. Die vorherige Instanz bewertete die interne Untersuchung der Beschwerdeführerin mit einem unverhältnismässig hohen Massstab und stellte Anforderungen an das Unternehmen, die teilweise über das hinausgehen, was sogar von einer Strafverfolgungsbehörde gefordert werden könnte. Im Gegensatz zum Strafrecht, wo es keine «Verdachtsverurteilungen» gäbe, seien im Arbeitsrecht Ver-

dachtskündigungen zulässig und nicht einmal dann missbräuchlich, wenn sich der Verdacht später als unbegründet erweise. **Folglich müsse der Arbeitgeber nicht beweisen, dass die Vorwürfe zuträfen.** (Quelle: BGE 4A_368/2023 vom 19.1.2023)

Einige finanzielle und steuerliche Fakten zur Scheidung

- Bei hängigem Scheidungsverfahren oder wenn die Ehegatten seit zwei Jahren getrennt leben, entfällt der Pflichtteilsschutz des überlebenden Ehegatten.
 - Ist das Einkommen des zahlenden Elternteils bei Kindesunterhalt niedrig oder unzureichend, das **Vermögen** aber gross, wird das Vermögen bei der Bestimmung des Unterhalts berücksichtigt.
 - Das **Existenzminimum** des zahlenden Elternteils muss immer gesichert und gedeckt sein. Keine Rente wird fällig, wenn die Zahlung einer Rente das strenge Existenzminimum des zahlenden Elternteils beschneidet.
 - Die **Rentenhierarchie** muss beachtet werden. Das bedeutet, dass bei beschränkten finanziellen Mitteln die Rente für minderjährige Kinder Vorrang hat vor der Rente für den (Ex-)Ehepartner. Die Rente des Ex-Ehepartner hat wiederum Vorrang gegenüber der Rente für erwachsene Kinder. Das minderjährige Kind hat stets Vorrang.
 - Das **Vermögen** wird bei der Bestimmung des Kinderunterhalts berücksichtigt, wenn es sehr gross ist und das Einkommen niedrig.
 - Das Gericht ist immer frei, über die **Höhe es Beitrags für das Kind** zu entscheiden. Es ist nicht an das Einverständnis der Eltern gebunden und entscheidet allein im Interesse des Kindes.
 - Mit der Scheidung wechseln die Ehepartner von der gemeinsamen Besteuerung zur **getrennten Veranlagung**. Der Stichtag dafür ist der 31. Dez. des Folgejahres.
 - Offene **Steuerschulden** bis zum Trennungsdatum werden beiden Ehepartnern solidarisch belastet.
 - Kinder, aus welchen Betten sie auch stammen, werden alle **gleich behandelt**. Die Renten sind für alle im gleichen Alter gleich.
-

Lebensgemeinschaft bedeutet nicht zusammenwohnen

Ein SBB-Mitarbeiter war fünf Jahre mit seiner Lebenspartnerin zusammen und heiratete sie zwei Monate vor seinem Tod. Die SBB-Pensionskasse verweigerte der Witwe die Rente, da das Paar nicht fünf Jahre zusammengelebt hatte.

Das Bundesgericht gab der Witwe Recht: Das Reglement der Pensionskasse verlange nicht, dass Eheleute mindestens fünf Jahre zusammenwohnen. Es reiche, wenn sie fünf Jahre eine Lebensgemeinschaft geführt hätten. (Quelle: BGE 9C_655/2021 vom 3.2.2023)

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.