

# Das Wichtigste aus Recht, Steuern und Wirtschaft

---

## September 2018

### Inhaltsverzeichnis

Parkplätze und Kündigungsschutz .....	2
Neue Steuerabzüge für Hausbesitzer bei Rückbau im Zuge eines Ersatzneubaus .....	2
Ausländische Liegenschaften sind deklarationspflichtig.....	2
Was passiert bei unrichtigem oder unberechtigtem Steuerausweis? .....	3
Neuerungen bei der Korrekturabrechnung MWST.....	3
Versandhandel ab 1. Januar 2019 mit neuer Rechtslage.....	4
Leistungsabhängiger Bonus ist kein fester Lohnbestandteil.....	4

## **Parkplätze und Kündigungsschutz**

Separat gemietete Parkplätze stehen grundsätzlich nicht unter den Vorschriften über Kündigungsschutz und missbräuchliche Mietzinsen. Falls keine andere Regelung getroffen wird, gilt eine zweiwöchige Kündigungsfrist, jeweils auf Ende einer einmonatigen Mietdauer. Ein Mieter kann die Kündigung des Parkplatzes weder anfechten noch eine Erstreckung beantragen und die Höhe des Mietzinses für Parkplätze darf frei festgelegt werden.

Ist der Parkplatz hingegen Teil des Hauptmietvertrages und wird er mit Geschäftsräumen zusammen gemietet, so steht der Parkplatz mietrechtlich unter dem gleichen Schutz wie die Geschäftsräume. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Parkplätze und die Geschäftsräume in einem oder in separaten Verträgen vermietet werden. Der Parkplatz kann auch zu einem anderen Zeitpunkt als das Geschäftsobjekt gemietet sein. Notwendig ist aber, dass die Parteien beider Mietverträge dieselben sind. Besteht zwischen dem Geschäftsraum und den Parkplätzen ein funktioneller Zusammenhang und dient der Parkplatz dem Geschäftsbetrieb, ist davon auszugehen, die Parteien beabsichtigen, den Parkplatz mit dem Geschäftsmietvertrag zu verknüpfen. In diesem Fall ist eine Teilkündigung der Parkplätze ausgeschlossen und der Vermieter kann nur die Vertragsbeziehung gesamthaft kündigen.

\*\*\*

## **Neue Steuerabzüge für Hausbesitzer bei Rückbau im Zuge eines Ersatzneubaus**

Die Eidg. Steuerverwaltung hat die Abzüge für Hausbesitzer im Zuge der totalrevidierten Liegenschaftskostenverordnung konkretisiert. Die Verordnung regelt die Abzüge bei der direkten Bundessteuer für energiesparende Investitionen und für den Rückbau im Zuge eines Ersatzneubaus. Die Auslagen können auf maximal drei aufeinanderfolgende Steuerperioden verteilt werden, sofern sie im Jahr, in dem sie entstanden sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können.

Als steuerlich abzugsfähiger Rückbau gelten die Kosten der Demontage von Installationen, des Abbruchs, des Abtransports und der Entsorgung des Bauabfalls. Nicht abzugsfähig sind die Kosten von Altlastensanierungen des Bodens, von Geländeverschiebungen und Aushubarbeiten für Ersatzneubauten. Die Rückbaukosten können nur dann steuerlich geltend gemacht werden, wenn innert angemessener Frist ein Ersatzneubau auf dem gleichen Grundstück errichtet wird, der Bau eine gleichartige Nutzung aufweist und von derselben steuerpflichtigen Person vorgenommen wird, die den Rückbau getätigt hat.

Die totalrevidierte Liegenschaftskostenverordnung wird am 1. Januar 2020 in Kraft treten.

*(Quelle: Eidg. Steuerverwaltung ESTV)*

\*\*\*

## **Ausländische Liegenschaften sind deklarationspflichtig**

In der Schweizer Steuererklärung müssen ausländische Liegenschaften und die Erträge daraus zwingend angegeben werden. Die Besteuerung erfolgt nicht in der Schweiz direkt, die Werte sind aber für die Ermittlung des Steuersatzes massgebend.

Abhängig vom Wohnsitzkanton erfolgt die Bewertung der ausländischen Liegenschaft unterschiedlich. Kann der Besitzer einen amtlich bestätigten Wert vorweisen, stützt sich die Steuerverwaltung meist auf diesen ab. Der Wert kann auch vom Kaufvertrag abgeleitet werden. Betreffend die Einkommenssteuer müssen die Mieteinnahmen deklariert werden. Bei Selbstnutzung kommt der Eigenmietwert zur Anwendung.

Schulden und Schuldzinsen sowie gewisse Sozialabzüge im Zusammenhang mit der Liegenschaft werden anteilig ins Ausland verlegt und sind in der Schweiz nicht vollständig abzugsfähig.

Fällt im Ausland Liegenschaftsunterhalt an, so kann dieser steuerlich geltend gemacht werden.

\*\*\*

### Was passiert bei unrichtigem oder unberechtigtem Steuerausweis?

Wer nicht im Register der steuerpflichtigen Personen eingetragen ist oder wer das Meldeverfahren anwendet, darf in Rechnungen **nicht** auf die Steuer hinweisen.

Wer trotzdem in einer Rechnung eine Steuer ausweist, obwohl er zu deren Ausweis nicht berechtigt ist, oder wer für eine Leistung eine **zu hohe** Steuer ausweist, schuldet die ausgewiesene Steuer der Steuerverwaltung.

Ausnahme:

- Es erfolgt eine Korrektur der Rechnung durch ein schriftliches, empfangsbedürftiges, dem bisherigen Empfänger zugestelltes Dokument, das auf die ursprüngliche Rechnung verweist und diese widerruft;  
oder
- der Leistungserbringer macht glaubhaft, dass dem Bund kein Steuerausfall entstanden ist. Dies ist der Fall, wenn der Rechnungsempfänger keinen Vorsteuerabzug vorgenommen hat oder die geltend gemachte Vorsteuer dem Bund zurückerstattet worden ist.

*(Quelle: Eidg. Steuerverwaltung ESTV)*

\*\*\*

### Neuerungen bei der Korrekturabrechnung MWST

Die ESTV hat ihre elektronischen Systeme weiter ausgebaut, was eine weitgehend automatisierte Verarbeitung von Daten erlaubt. Neu werden auf Papier erstellte Korrekturabrechnungen ebenfalls automatisch verarbeitet. Dazu müssen sie das von der ESTV bestimmte Format aufweisen.

Nicht offizielle Korrekturabrechnungsformulare und andere Zustellformen wie z. B. per E-Mail, Fax, usw. werden von den Informatiksystemen der ESTV nicht mehr verarbeitet und können nicht mehr entgegengenommen werden.

Ebenfalls nicht mehr entgegengenommen werden offizielle Korrekturabrechnungsformulare, bei denen die Abrechnungsperiode manuell abgeändert wurde.

*(Quelle: Eidg. Steuerverwaltung)*

\*\*\*

## **Versandhandel ab 1. Januar 2019 mit neuer Rechtslage**

Erzielt ein in- oder ausländischer Versandhändler pro Jahr mindestens CHF 100'000 Umsatz aus Kleinsendungen, die er vom Ausland ins Inland befördert oder versendet, gelten seine Lieferungen als Inlandlieferungen. In der Folge wird er in der Schweiz steuerpflichtig und muss sich im MWST-Register eintragen. Die Steuerpflicht entsteht bei Erreichen der Umsatzgrenze von CHF 100'000 und die Umsatzgrenze errechnet sich aus den von den Käufern an den Versandhändler bezahlten Entgelten.

Ab der Eintragung als Mehrwertsteuerpflichtiger schuldet der steuerpflichtige Versandhändler auf allen Lieferungen an seine Kundschaft in der Schweiz die Schweizer Mehrwertsteuer (Inlandsteuer), also auch auf den der Einfuhrsteuer unterliegenden Sendungen. Die Einfuhr der Waren nimmt der Versandhändler ab dem Beginn der Steuerpflicht im eigenen Namen vor und kann dementsprechend auch die Einfuhrsteuer als Vorsteuer in Abzug bringen (der Versandhändler gilt als Importeur).

*(Quelle: Eidg. Steuerverwaltung ESTV)*

**\*\*\***

## **Leistungsabhängiger Bonus ist kein fester Lohnbestandteil**

Arbeitsrechtliche Streitigkeiten handeln oft darum, ob ein Bonus Lohnbestandteil oder eine freiwillige Gratifikation ist.

Im konkreten Fall gelangte ein Geschäftsleiter vor das Bundesgericht und klagte einen Bonus von CHF 40'000 ein. In seinem Arbeitsvertrag hiess es: «Ein allfälliger Bonus richtet sich nach der Leistung des Arbeitnehmers und ist kein Lohnbestandteil.»

Weil er jedes Jahr einen Bonus erhalten hatte, ging er davon aus, dass er auch weiterhin Anspruch darauf hat. Er war vor Gericht aber in allen Instanzen erfolglos, da er nicht nachweisen konnte, dass er den Bonus aufgrund des Geschäftsergebnisses, unabhängig von der subjektiven Bewertung seiner Arbeit jeweils erhalten hatte.

*(Quelle: BGer 4A\_574/2017 vom 14.5.2018)*

**\*\*\***