

Fachbeiträge März 2024

Haftet der Hauskäufer für die Grundstückgewinnsteuer?

In der Schweiz unterliegt der Verkauf von Grundstücken der Grundstückgewinnsteuer. 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 Grundstückgewinnsteuer. Der Verkäufer ist verpflichtet, den erzielten Gewinn zu deklarieren und die fällige Steuer zu entrichten.

Aber: Das Steueramt darf die Grundstückgewinnsteuer 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 Grundstückgewinnsteuer 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 zusammengerechnet 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 Prozentsätzen 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 überwälzt.
- 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.

Trotz gewissenhafter Bearbeitung und sorgfältiger Recherche kann keine Haftung für den Inhalt der Beiträge übernommen werden.