



# Wir können die Windrichtung nicht bestimmen

Aber wir können helfen, die Segel richtig zu setzen.

## Kauf und Nutzung einer Ferienimmobilie: das ist zu beachten

Beim Kauf einer Ferienimmobilie muss finanziell und steuerlich einiges beachtet werden. Selbstbewohntes Wohneigentum wird von Banken mit bis zu 80 Prozent finanziert, Ferienhäuser und Ferienwohnungen hingegen nur zu 50 bis höchstens 70 Prozent. Der Rest muss aus eigenen Mitteln aufgebracht werden. Guthaben aus der Pensionskasse und der Säule 3a dürfen nicht verwendet werden. Diese können nur für selbstbewohntes Wohneigentum bezogen werden. Alternativ kann auf dem Hauptwohnsitz eine zusätzliche Hypothek aufgenommen werden, um die Ferienimmobilie zu bezahlen.

Für Ferienhäuser und Ferienwohnungen gelten strengere Amortisationspflichten als für selbstbewohntes Eigentum. Die Amortisationsregeln sind gesetzlich nicht vorgeschrieben und unterscheiden sich von Bank zu Bank. Die meisten Banken verlangen, dass Hypotheken für Ferienimmobilien in 10 bis 15 Jahren oder bis zum Erreichen des Rentenalters auf unter 50 Prozent zurückbezahlt werden.

Eine Ferienimmobilie unterliegt der gleichen steuerlichen Behandlung wie ein Hauptwohnsitz. Der Verkehrswert der Immobilie wird als Vermögen am steuerpflichtigen Ort betrachtet, während der Eigenmietwert abzüglich der Unterhaltskosten und Hypothekarzinsen als Einkommen am Standort der Immobilie (Ort der belegenen Sache) angesehen wird. Der Eigenmietwert kann je nach Kanton variieren, unabhängig von der Dauer des Aufenthalts im Feriendomizil.

Die Tragbarkeitsberechnung von Ferienimmobilien folgt denselben Regeln wie bei selbstbewohntem Wohneigentum und sollte nicht mehr als ein Drittel des Bruttohaushaltseinkommens ausmachen. **Wichtig:** Für die Tragbarkeitsberechnung werden die Wohnkosten addiert.

Wird das Ferienhaus oder die Ferienwohnung vermietet, müssen die Mieteinnahmen nach Abzug der Unterhaltskosten und Hypothekarzinsen als Einkommen versteuert werden. Im Falle einer teilweisen Vermietung werden der Eigenmietwert und die Mieteinnahmen anteilmässig berechnet.

## Arbeitslosigkeit und Steuern

Arbeitslosigkeit hat nicht nur finanzielle, sondern auch steuerliche Konsequenzen. Die wichtigsten Punkte:

- Arbeitslosengeld gilt als Einkommen und muss versteuert werden. Die Entschädigung unterliegt den gleichen Steuersätzen wie reguläres Einkommen.
- Reisekosten für Vorstellungsgespräche und Weiterbildungskosten können in der Steuererklärung als Abzüge deklariert werden und reduzieren so die Steuerlast.
- Vermögenssteuern: Wer arbeitslos ist, muss weiterhin Vermögenssteuern zahlen. Diese basieren auf dem Gesamtvermögen, unabhängig vom Beschäftigungsstatus.
- Sozialleistungen wie die Unterstützung bei Wohn- und Gesundheitskosten sind steuerfrei. Es ist abzuklären, welche dieser Sozialleistungen steuerfrei sind oder als Einkommen gelten.

## Erbvorbezüge sind endgültig

Werden Geldbeträge als Erbvorzüge bezogen, so gehört das Geld dem Empfänger und er kann damit machen, was er will. Der Ausgleich mit anderen Erben findet erst nach dem Tod des Erblassers statt. Gemäss Art. 626 Abs. 1 ZGB sind die gesetzlichen Erben gegenseitig verpflichtet, alles zur Ausgleichung zu bringen, was ihnen der Erblasser bei Lebzeiten auf Anrechnung an ihren Erbteil zugewendet hat.

**Ausnahme:** der Erbe wurde von der Ausgleichspflicht durch den Erblasser befreit. Dies kann jedoch angefochten werden, wenn die Pflichtteile verletzt werden. Was der Erblasser seinen Nachkommen (nicht Ehegatten) als Heiratsgut, Ausstattung oder durch Vermögensabtretung, Schulderlass und dgl. zugewendet hat, steht, sofern der Erblasser nicht ausdrücklich das Gegenteil verfügt, unter der Ausgleichspflicht, Art. 626 Abs. 2 ZGB.

## Kann ein Mitarbeitender fristlos kündigen?

Auch Mitarbeitende können fristlos kündigen, wenn die Fortsetzung des Arbeitsverhältnisses für sie unzumutbar ist. Gründe für die Unzumutbarkeit sind gemäss Bundesgericht nur zwei:

- nicht erfüllte finanzielle Ansprüche bzw. Zahlungsunfähigkeit des Arbeitgebers oder
- Persönlichkeitsverletzungen wie eine Degradierung, Entzug der Prokura und einseitige Statusänderungen.

Der Mitarbeitende muss die Kündigung unverzüglich aussprechen. Wird der unzumutbare Zustand während längerer Zeit geduldet, vergibt sich der Mitarbeitende die Möglichkeit der fristlosen Kündigung.

Ist die fristlose Kündigung durch den Mitarbeitenden gerechtfertigt, treten die folgenden Rechtsfolgen ein:

- Sofortige Beendigung des Arbeitsverhältnisses.
- Der Lohnanspruch endet mit der Beendigung des Arbeitsverhältnisses.
- Nicht bezogene Ferien, Ansprüche aus Überstunden und andere Ansprüche der Parteien sind zu entschädigen.

Im Zweifelsfall ist die Fortsetzung der Arbeit zuzumuten.

## Was sind privatorische Klauseln im Testament?

Bereitet ein Erblasser sein Testament vor, so möchte er, dass seine Anordnungen betreffend seinem Nachlass nach seinem Tod beachtet werden. Solche Anordnungen können Teilungsvorschriften, Erbeinsetzungen, Vermächtnisse usw. sein und sollen ohne Streit zwischen den Erben umgesetzt werden. Damit die Anordnungen gesichert sind, werden oft sog. privatorische Klauseln eingesetzt, auch Strafklausel oder Verwirkungsklausel genannt.

Die privatorische Klausel ermöglicht es dem Erblasser, im Testament oder Erbvertrag festzulegen, dass einem begünstigten Erben die vorgesehene Zuwendung entzogen wird, wenn er sich nicht gemäss dem letzten Willen des Erblassers verhält oder das Testament anfecht. Dies kann beispielsweise bedeuten, dass der gesetzliche Erbe auf den Pflichtteil gesetzt wird oder der Vermächtnisnehmer seinen Anspruch auf das Vermächtnis verliert. Der Erblasser setzt damit Anreize, um sicherzustellen, dass sein letzter Wille respektiert wird und Anfechtungen vermieden werden.

Es gibt zwei Arten von privatorischen Klauseln: Die "allgemeine privatorische Klausel" bezieht sich allgemein auf unerwünschtes Verhalten oder Anfechtungen des letzten Willens, während die "konkrete privatorische Klausel" bestimmte Verhaltensweisen oder Bestimmungen genau festlegt. Ein häufiges Beispiel für die allgemeine Klausel ist: "Wenn ein Erbe die Bestimmungen dieses Testaments nicht einhält oder das Testament anfecht, wird er auf den Pflichtteil gesetzt." Ein Beispiel für die konkrete Klausel könnte lauten: "Ich vermache Person A meine Wohnung. Falls Person A meiner Tante den Mietvertrag für die Wohnung kündigt, entfällt das Vermächtnis."

Privatorische Klauseln sind grundsätzlich gültig, es sei denn, sie verstossen gegen das Recht oder die guten Sitten, führen zu rechts- oder sittenwidrigen Inhalten oder hindern den Begünstigten daran, seine gesetzlichen Rechte wahrzunehmen.

Ein Beispiel für die Unzulässigkeit wäre eine Klausel, die die Begünstigung davon abhängig macht, dass der Begünstigte einer bestimmten Glaubensgemeinschaft beitrifft. Ebenso wäre

eine Klausel ungültig, die einem pflichtteilsberechtigten Erben im Anfechtungsfall seinen pflichtteilsgeschützten Erbanteil entzieht.

Privatorische Klauseln sollen massgeschneidert erstellt werden, um Unsicherheiten zu vermeiden und Konflikte zu verhindern.

## Der Kauf eines Anteils an einem Erneuerungsfonds kann steuerlich nicht abgezogen werden

Der Erneuerungsfonds ist eine Form der Rücklage, die zwar nicht gesetzlich vorgeschrieben ist, aber von vielen Stockwerkeigentümergeinschaften gebildet wird, um Instandhaltungsmassnahmen an den gemeinschaftlich genutzten Teilen einer Liegenschaft zu finanzieren. Ein Stockwerkeigentümer erwirbt neben seiner Wohnung nämlich auch immer Miteigentum an der ganzen Liegenschaft.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Kapital des Erneuerungsfonds immer zum Gemeinschaftsvermögen gehört. Deshalb können die einzelnen Stockwerkeigentümer keinen Anspruch auf das von ihnen einbezahlte Geld erheben. Dies gilt auch dann, wenn ein Stockwerkeigentümer die Wohnung verkaufen möchte und folglich aus der Eigentümergeinschaft austritt. Wer seine Wohnung veräussert und seine einbezahlten Beiträge wieder wettmachen möchte, dem bleibt nichts anderes übrig, als diese zum Kaufpreis zu addieren.

Derjenige, der eine Liegenschaft kauft, kann den Anteil, den er für den Erneuerungsfonds bezahlt, nicht als Liegenschaftskosten (Unterhalt) steuerlich in Abzug bringen.

Die Situation des Klägers vor Bundesgericht, der dem Verkäufer der Stockwerkeinheit einen Betrag für dessen Anteil am Erneuerungsfonds bezahlt hat, ist nicht vergleichbar mit der Situation eines Stockwerkeigentümers, der in den Erneuerungsfonds einzahlt. Denn die Zahlung des Käufers dient in keiner Weise und zu keinem Zeitpunkt dem Liegenschaftsunterhalt, erklärt das Bundesgericht. Es ist gerechtfertigt, dass zwei eigentlich identische Zahlungen steuerrechtlich ungleich behandelt werden. (Quelle: BGE 9\_391/2023 vom 5.1.2024)

## Fristen auch aus dem Ausland beachten

Vor Bundesgericht erschienen verschiedene Kläger, die eine 10-tägige Beschwerdefrist nicht eingehalten hatten. Sie argumentierten, dass sie in Spanien und Mexiko ansässig seien und die geografische Distanz es unmöglich gemacht habe, die Beschwerde innert der Beschwerdefrist von allen unterzeichnen zu lassen.

Das Gericht liess das nicht gelten, denn bei gewissenhaftem Vorgehen hätten die Gesuchsteller ihre Beschwerde ohne Weiteres durch einen bevollmächtigten Vertreter unterzeichnen und fristgerecht einreichen lassen können. (Quelle: BGE 2F\_9/2024 vom 21.5.2024)

## Steuerlich privilegierte Kapitalleistung oder nicht?

Das Bundesgericht hatte zu entscheiden, ob es sich bei einer Abgangsentschädigung eines Steuerpflichtigen um eine Kapitalleistung handelt, die dieser steuerlich günstig beziehen wollte.

Damit eine Entschädigung als Kapitalleistung anerkannt wird, müssen folgende drei Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein:

1. Die steuerpflichtige Person verlässt das Unternehmen nach Erreichen des 55. Altersjahres,
2. die Erwerbstätigkeit wird definitiv aufgegeben und
3. durch das Verlassen des Unternehmens resp. dessen Vorsorgeeinrichtung entsteht eine Lücke in der Vorsorge.

Da der Steuerpflichtige nie erklärte, seine Arbeitstätigkeit aufzugeben, gilt die Auszahlung nicht als Kapitalleistung. (Quelle: BGE 9C\_237/2023 vom 5.3.2024)

### **Impressum**

#### **Newsletter**

erscheint monatlich

#### **Herausgeber**

Credor AG Treuhand

Railcenter, Säntisstr. 2

CH-9500 Wil

Telefon: 071 914 71 71

Telefax: 071 914 71 79

E-Mail: [info@credor.ch](mailto:info@credor.ch)

Internet: [www.credor.ch](http://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.