



Immo-Update 2018



4 Themen in 40 Minuten

11. / 13. September 2018

- Begrüssung und Einleitung

Dr. Roland M. Müller

Leiter Arbeitsgruppe Immobilien

- Liegenschaftskosten – Steuerliche Abzugsfähigkeit

Nadia Tarolli Schmidt

Eric Flückiger

● Agenda

Abzugsfähigkeit von Kosten

- Neue Liegenschaftskostenverordnung
- Massnahmen zur Abwehr von künftigem Schaden
- Abzugsfähigkeit von Maklerprovisionen Nahestehender

● Revidierte Liegenschaftskostenverordnung mit zusätzlichen Möglichkeiten: Rückbaukosten

- VO gilt für Private mit selbstbewohnter Liegenschaft
- Regelung für Bundessteuer; kantonale Normen werden zur Zeit noch angepasst.
- Inkrafttreten 1. Januar 2020
- Neu abzugsfähig sind Rückbaukosten (Demontage, Abbruch, Abtransport, Entsorgung; nicht aber Altlastensanierung, Rodung, Planierungsarbeiten)
- Massgebend ist subjektbezogene Betrachtungsweise: Rückbau muss mit Erstellung eines Ersatzneubaus verbunden sein.

● Revidierte Liegenschaftskostenverordnung mit zusätzlichen Möglichkeiten: Aufwandvortrag

- Einführung eines Aufwandvortrags für Private: Energiesparende und umweltschutzdienende Investitionen sowie Rückbaukosten können in den darauffolgenden zwei Steuerperioden geltend gemacht werden, sofern sie im betreffenden Jahr nicht vollständig berücksichtigt werden konnten.
- Vortrag der Kosten bleibt in diversen Situationen (z.B. Wohnsitzwechsel) bestehen

Achtung: dies gilt nicht für andere Unterhaltsarbeiten

● Bundesgerichtsentscheid «Mardergitter» vom 24. Oktober 2017



- Beschwerdeführer wollten die Kosten für das Anbringen von Marderschutzgittern am Dach (Schutz vor künftigem Schaden) als Unterhaltskosten vom Einkommen abziehen.
- Bundesgericht lässt Kosten für das Abwenden zukünftiger Schäden nicht als Unterhaltskosten zum Abzug zu (z.B. Brandschutzmauern, Feuermeldeanlage, Blitzableiter)

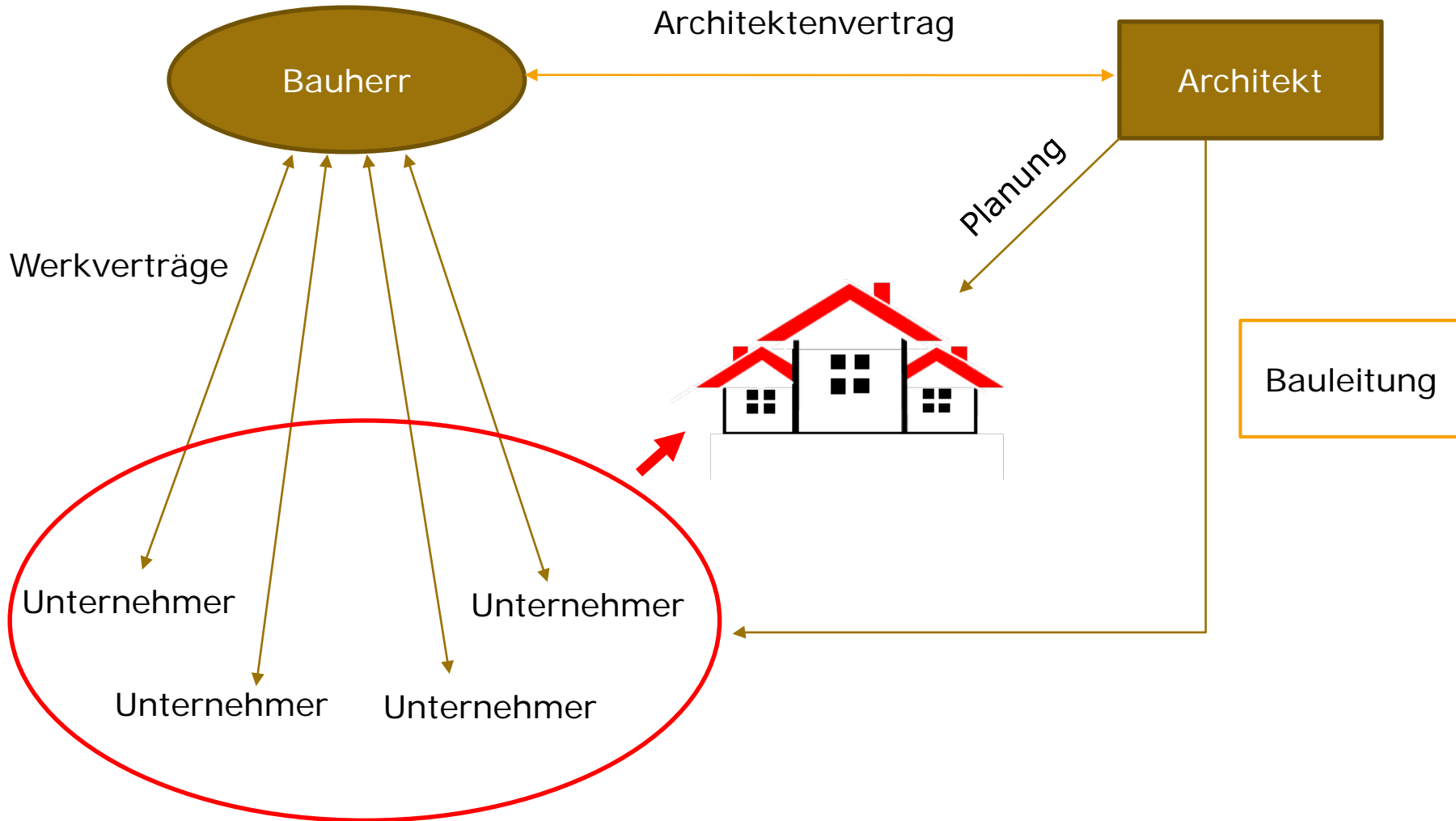
● Verwaltungsgerichtsentscheid BS «Maklerprovision Nahestehender» vom 28. Februar 2018

- Bei Liegenschaftsveräusserungen sind Maklerprovisionen grundsätzlich vom Veräusserungsgewinn abziehbar.
- Stellt Nahestehender eine Maklerprovision in Rechnung, gelten erhöhte Beweisanforderungen; Steuerpflichtiger muss:
 - unterzeichneten Mäklervertrag vorlegen;
 - zeigen, dass Vertrag dem Drittvergleich standhält;
 - nachweisen, dass Tätigkeit des Mäklers zum Abschluss des Vertrags geführt hat;
 - effektive Zahlung nachweisen.
- Sonst wird Ausgabe nicht akzeptiert.

- Haftung für fehlerhafte Bauleitung – was Planer und Bauherren wissen sollten

Raphael Butz

Bauleitung - Worum geht es?



● Worum geht es?

Bauleitung i.e.S.

Leitung/Überwachung der Arbeiten auf der Baustelle

Pflichten der Bauleitung

Durch Vereinbarung bestimmt

- Obligationenrecht:
 - Auftragsrecht (Art. 392 ff. OR)
 - «Natur des Geschäfts» (Art. 396 Abs. 1 OR)
- SIA-Regelwerk:
 - SIA-Ordnungen 102, 103, 108 (Art. 4.51 ff.)
 - SIA-Norm 118

● Umfassende Sorgfalts- und Treuepflicht

- Koordination Arbeiten und Logistik auf der Baustelle
- Gewährleistung der fachübergreifenden Sicherheit
- Information, Aufklärung und Beratung der Bauherrschaft
- Prüfung und Umsetzung der Weisungen der Bauherrschaft
- Instruktion, Kontrolle und Überwachung der Unternehmer
- Prüfung der Arbeiten und Vornahme von Mängelrügen
- Begleitung der Garantie- und Nachbesserungsarbeiten
- Prüfung aller Rechnungen inkl. Schlussrechnungen

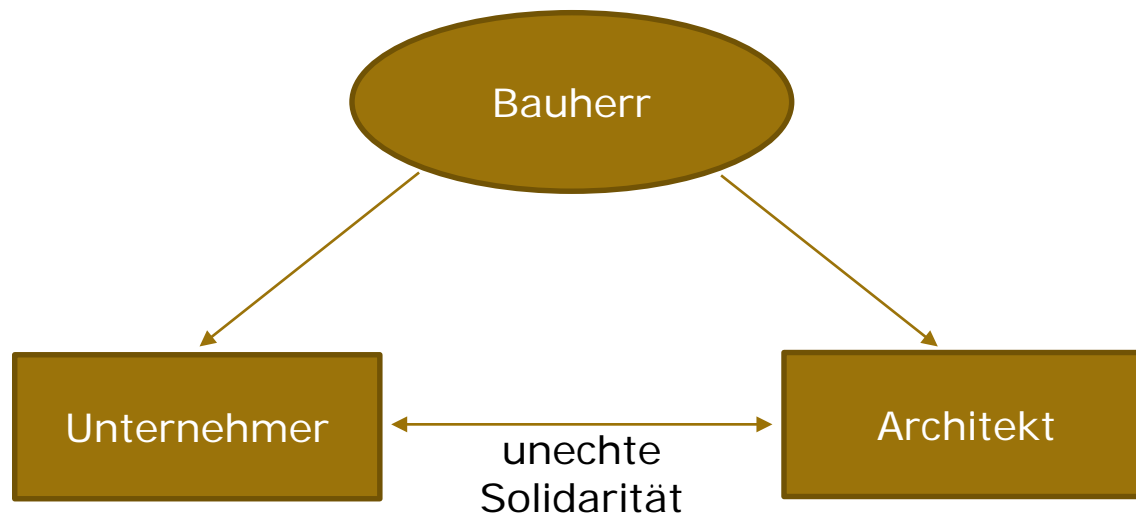


Drei Beispiele

- **Abnahmeprüfung und Mängelrüge**
 - Prüfen bevor nachfolgender Unternehmer die Prüfung verunmöglicht (Schnittstellen) und rechtzeitig rügen zur Vermeidung der Anspruchsverwirkung (v.a. OR)
- **Kontrolle von Regiearbeit**
 - Visierung der Regierapporte führt zur Beweislastumkehr
- **Hinweis auf Versicherungsbedarf**
 - BGE 111 II 72: Hinweis auf Notwendigkeit einer Bauherrenhaftpflichtversicherung (Treuepflicht)

Haftung der Bauleitung (Schadenersatz)

- Mehrfachsicherung der Bauherrschaft
- Drittverschulden KEIN Grund für eine Haftungsreduktion



● Attraktivität der Bauleitungshaftung

- Reduktion Unternehmerhaftung bei Selbstverschulden:
Bauleitung gilt als Hilfsperson der Bauherrschaft
- Verursachender Unternehmer nicht klar bestimmbar
- Zweifelhafte Zahlungsfähigkeit und/oder
Versicherungsschutz des Unternehmers
- Planungsfehler und Bauleitungsfehler gleichzeitig
geltend machen



Konsequenzen

Beide Parteien

- Bauleitungspflichten vertraglich klar regeln
- Allenfalls auf SIA-Ordnungen verweisen
- Versicherungsschutz der Bauleitung sicherstellen

Bauleitung

- Haftungsrisiken kennen und minimieren (strenge Kontrollen, Beizug von Fachbauleitern, Information der Bauherrschaft)

Bauherrschaft

- Abwägen, gegen wen vorzugehen ist. Pflichten der Bauleitung kennen. Vorzüge der Bauleitungshaftung berücksichtigen.

●

Entschädigungsansprüche für
übermäßige Lärmimmissionen
aus Verkehrsanlagen?

Prof. Dr. Beatrice Wagner Pfeifer

Entschädigungsansprüche bei übermässigen Lärmimmissionen?

Art. 17 Abs. 1 LSV

«Die Vollzugsbehörde setzt die Fristen für Sanierungen und Schallschutzmassnahmen nach deren Dringlichkeit fest.»

- Nationalstrassen 31.3.2015
- **Hauptstrassen 31.3.2018**
- militärische Waffen-,
Schiess- und Übungsplätze 31.7.2025

Entschädigungsansprüche bei übermässigen Lärmimmissionen?

**Lärmgeplagten winken
Mietzins-Reduktionen**



Hauseigentümer können klagen

Was können Sie als Lärmbetroffene tun?

Sammelklagen? Klagepool.

Die Klagewelle rollt an

Entschädigungsansprüche bei übermässigen Lärmimmissionen?

Art. 259d OR Herabsetzung des Mietzinses

Wird die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt oder vermindert, so kann der Mieter vom Vermieter verlangen, dass er den Mietzins vom Zeitpunkt, in dem er vom Mangel erfahren hat, bis zur Behebung des Mangels entsprechend herabsetzt.



Art. 5 EntG Gegenstand des Enteignungsrechts

- ¹ Gegenstand des Enteignungsrechts können dingliche Rechte an Grundstücken sowie die aus dem Grundeigentum hervorgehenden Nachbarrechte, ferner die persönlichen Rechte von Mietern und Pächtern des von der Enteignung betroffenen Grundstückes sein.
- ² Diese Rechte können dauernd oder vorübergehend entzogen oder beschränkt werden.

Entschädigungsansprüche bei übermässigen Lärmimmissionen?

Art. 5 EntG

Gegenstand des Enteignungsrechts

¹ Gegenstand des Enteignungsrechtes können dingliche Rechte an Grundstücken sowie die aus dem Grundeigentum hervorgehenden Nachbarrechte, ferner die persönlichen Rechte von Mietern und Pächtern des von der Enteignung betroffenen Grundstückes sein.

² Diese Rechte können **dauernd** oder **vorübergehend** entzogen oder beschränkt werden.

Entschädigungsvoraussetzungen:

Betriebslärm

- unvorhersehbar
- übermässig = > IGW
- schwerer Schaden

Baulärm

- unvermeidlich
- nach Art, Stärke und Dauer aussergewöhnlich
- beträchtlicher Schaden

Entschädigungsansprüche bei übermässigen Lärmimmissionen?



Kriterium der
Unvorhersehbarkeit



Entschädigungsansprüche bei übermässigen Lärmimmissionen?

Entschädigung nur bei IGW-Überschreitungen:

Entschädigungsvoraussetzungen:

Betriebslärm

- unvorhersehbar
- übermässig = > IGW
- schwerer Schaden

Baulärm

- unvermeidlich
- nach Art, Stärke und Dauer aussergewöhnlich
- beträchtlicher Schaden

kein enteignungsrechtlicher
Entschädigungsanspruch
während noch laufender
Sanierungsfristen;

Gewährung von **Sanierungs-
erleichterungen** →

ev. trotz Sanierung weiterhin
Grenzwertüberschreitungen

→ **passiver Schallschutz**
bei den lärm betroffenen
Gebäuden

Entschädigungsansprüche bei übermässigen Lärmimmissionen?

«schwerer» Schaden:

Entschädigungsvoraussetzungen:

Betriebslärm

- unvorhersehbar
- übermässig = > IGW
- schwerer Schaden

Baulärm

- unvermeidlich
- nach Art, Stärke und Dauer aussergewöhnlich
- beträchtlicher Schaden

Ein enteignungsrechtlicher Entschädigungsanspruch besteht **nicht für jeden beliebigen hoheitlichen Eingriff**;

Der enteignungsbedingte **Minderwert** muss **10-15%** betragen

Entschädigung nach den Regeln über die Teilenteignung (**Wertdifferenz**)

- Der Mietvertrag im Shopping Center –
Betriebspflicht vs. vorzeitige Beendigung

Dr. Sara Ianni

Der Mietvertrag im Shopping Center – Betriebspflicht vs. vorzeitige Beendigung



Ein **Einkaufszentrum**, auch **Shopping Mall**, **Shopping Center**, ist eine räumliche und organisatorische Konzentration von Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungsbetrieben unterschiedlicher Branchen und gegebenenfalls anderen Angeboten wie Fitnesszentren oder Kinos.

● Der Mietvertrag im Shopping Center – Betriebspflicht vs. vorzeitige Beendigung

Typische Vertragselemente:

- Befristet auf 5 - 15 Jahre (ohne vorzeitige Kündigungsmöglichkeit)
- Betriebspflicht
- Konkurrenzklausel
- Einhaltung der Öffnungszeiten
- Beiträge an Werbemaßnahmen und Gastronomiekonzept
- Zusammensetzung des (Waren-)Sortiments

● Der Mietvertrag im Shopping Center –
Betriebspflicht vs. vorzeitige Beendigung

Betriebspflicht:
Rechtliche Rahmenbedingungen

- Keine Grundlage im Gesetz
- Vertragliche Vereinbarung möglich (auch konkludent)
- BGer: Betriebspflicht als Ausfluss von Art. 257f OR, wenn aus **Nichtbewirtschaftung** die **wirtschaftlichen Interessen des Vermieters geschädigt** werden

Der Mietvertrag im Shopping Center – Betriebspflicht vs. vorzeitige Beendigung

Betriebspflicht:

Rechtsansprüche des Vermieters bei Verletzung

- Ausserordentliche Kündigung gem. Art. 257f Abs. 1 OR
→ *kaum von Interesse für den Vermieter*
- Erfüllungsanspruch
→ *Vorsorgliche Massnahmen gem. Art. 261 ZPO
i. V.m. Androhung einer Ordnungsbusse gem.
Art. 343 Abs. 1 lit. c ZPO*
- Konventionalstrafe
- Schadenersatzanspruch
→ *bspw. bei umsatzabhängigem Mietzins,
Mietzinsherabsetzungsansprüche anderer Mieter*

Der Mietvertrag im Shopping Center – Betriebspflicht vs. vorzeitige Beendigung

Betriebspflicht:

Rechtsansprüche anderer Mieter bei Verletzung

- Beseitigungsanspruch (Durchsetzung durch den Vermieter)
 - *Erfordert vertragliche Pflicht des Vermieters gegenüber dem jeweiligen Mieter, eine solche Pflicht gegenüber dem fehlbaren Mieter durchzusetzen*
- Mietzinshinterlegung / Mietzinsherabsetzung
- Schadenersatz
 - *Beweis des Schadens schwierig zu führen*
- Ausserordentliche Kündigung gem. Art. 259b lit. a oder 266g OR

Der Mietvertrag im Shopping Center – Betriebspflicht vs. vorzeitige Beendigung

Vorzeitige Beendigung: Gründe

- Negative Geschäftsentwicklung / schlechte Wirtschaftslage?
 - *reicht nicht aus*
- Hingegen: Aussergewöhnliche, bei Vertragsschluss nicht vorhersehbare Umstände
 - *Vorhersehbar sind jene Umstände, die ein sorgfältiger Betreiber bei Vertragsschluss in Betracht ziehen würde*

Der Mietvertrag im Shopping Center – Betriebspflicht vs. vorzeitige Beendigung

Vorzeitige Beendigung: Rechtsansprüche des Vermieters

- Erfüllungsanspruch
 - *Vorsorgliche Massnahmen gem. Art. 261 ZPO i. V.m. Androhung einer Ordnungsbusse gem. Art. 343 Abs. 1 lit. c ZPO*
- Konventionalstrafe
- Schadenersatzanspruch



Der Mietvertrag im Shopping Center – Betriebspflicht vs. vorzeitige Beendigung

Empfehlungen für die Vertragsgestaltung

- **Langfristige Mietverträge** auf Vermieterseite zwingend; auf Mieterseite sollte vor Abschluss eine genaue Evaluation der Vorteile und Risiken erfolgen
- **Betriebspflicht** vertraglich genau umschreiben
 - *personell, sachlich, zeitlich*
 - *Folgen einer Verletzung*



Bei einer **Verletzung der Betriebspflicht** oder im Falle einer **vorzeitigen Beendigung** durch den Mieter ist **rasches Handeln** angezeigt!

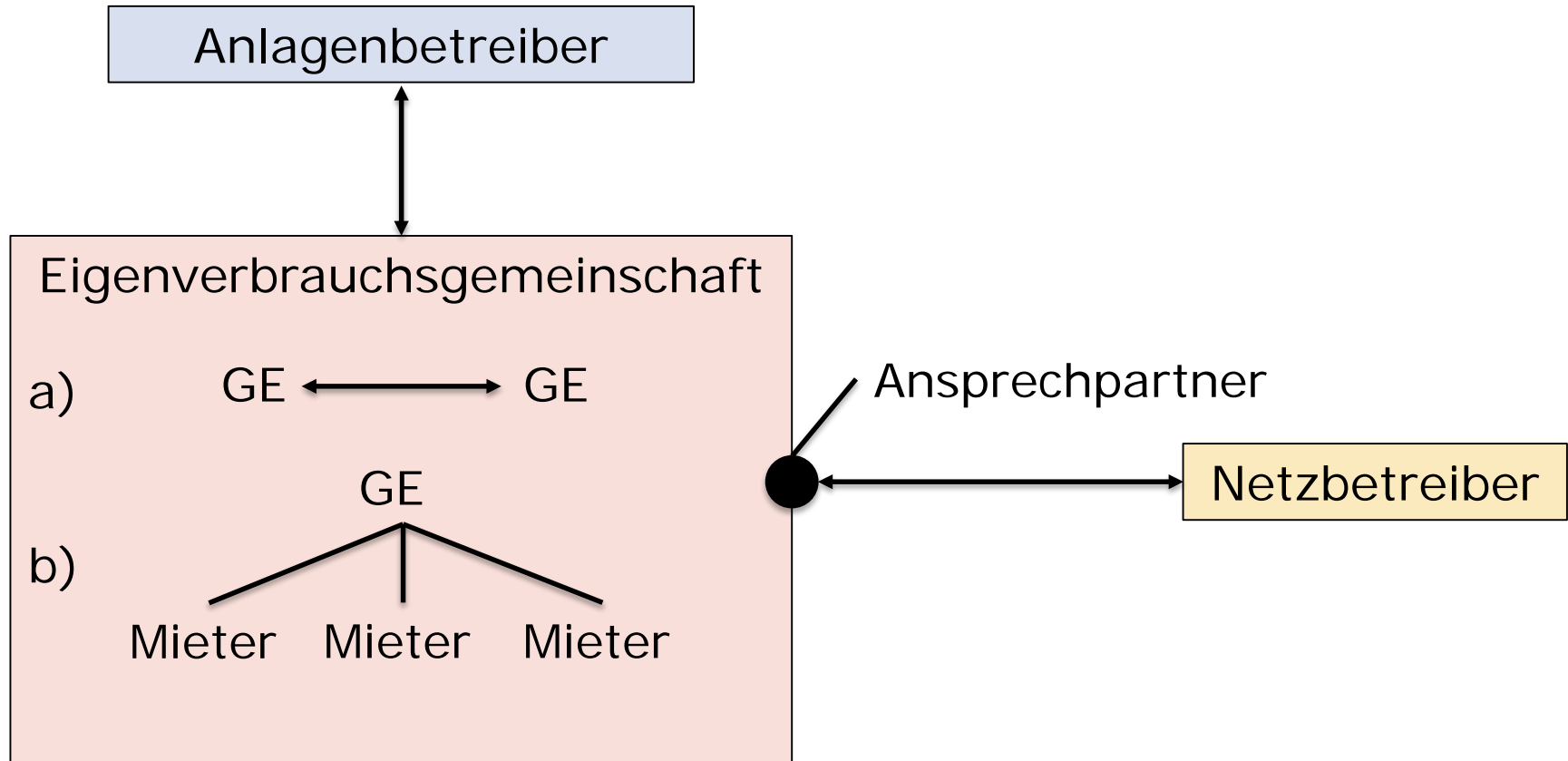
- Eigenverbrauch – Spielräume nach revidiertem Energiegesetz des Bundes

Michael Waldner

● Eigenverbrauch: Um was geht es?

- Förderung des dezentralen Produzieren
- Nutzung von Strom am Ort der Produktion
- Reduktion der Netzabhängigkeit und der Netzkosten
- Reduktion der Kosten für Beteiligte, u.U. Marge für Anlagenbetreiber
- Konkretisierung des Eigenverbrauchs im Zuge der Revision EnG («Energierstrategie 2050»)

Beteiligte: Grundstruktur



● Gemeinschaft unter Eigentümern

- Freie vertragliche Vereinbarung über Kosten, Verantwortlichkeiten Messung, Datenlieferung etc.
- Rechtsformen
 - Stockwerkeigentum
 - einfache Gesellschaft
 - Genossenschaft
- Zivilgerichte für Streitigkeiten zuständig

● Einbezug von Mieter & Pächtern (1)

- Grundeigentümer können Zusammenschluss mit Mietern/Pächter vorsehen
- Anders als beim Zusammenschluss von Eigentümern sehen EnG und EnV Schutzbestimmungen vor
- Einmaliges Opt-out Recht der bestehenden Mieter im Zeitpunkt der Einführung
 - Nicht für Erst- oder spätere Nachmieter
- Danach Wechsel in die Grundversorgung nur bei Verletzung der Pflichten des Eigentümers (z.B. häufiger Stromunterbruch)



Einbezug von Mieter & Pächter (2)

- Eigentümer übernimmt Pflichten des Netzverbrauchers:
 - Insb. Versorgung in erforderlicher Qualität zu angemessenen Tarifen (Art. 6 StromVG).
- Strompreise:
 - Kosten Eigenproduktion (Abschreibungen + Zinsen)
 - Beschaffung Reststromprofil am Markt
 - Verwaltungskosten
 - Eigener Strom darf max. soviel kosten wie der Reststrom vom Netz



Verhältnis zum Netzbetreiber

- Gemeinschaft hat einen einzigen Anschluss- und Messpunkt
- Nur ein Ansprechpartner (von Gemeinschaft zu bestimmen)
- Bündelung des Verbrauches
 - Marktzugang
 - Netznutzungsprodukt
- Netzbetreiber muss Anschlusswechsel zulassen
- Sonderregelung für die Kosten des Anschlusswechsels (Art. 3 Abs. 2^{bis} StromVV)



Herzlichen
Dank.

Zürich

Schützengasse 1
Postfach 1230
CH-8021 Zürich
Tel +41 58 211 34 00
Fax +41 58 211 34 10

Basel

Aeschenvorstadt 4
Postfach 526
CH-4010 Basel
Tel +41 58 211 33 00
Fax +41 58 211 33 10