



Newsletter März 2019

INHALT

Contestation du décompte de frais accessoires	1
Anfechtung und Forderung nach erfolgter Nebenkostenabrechnung	2
Finanzierung von Gebäudesanierungen, Steuerfolgen und die Abkehr vom Eigenmietwert	3

HÄUSERMANN + PARTNER VERBINDET LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG MIT JUNGEM WISSEN.



Darum freuen wir uns, Ihnen Anna-Lynn Fromer als neueste Verstärkung unseres juristischen und prozessführenden Teams vorzustellen. Anna-Lynn Fromer schloss ihr Rechtsstudium an der Universität Freiburg i.Ue ab und verstärkt seit November 2018 als Rechtsanwältin unser Team.

Sie führt vorwiegend Mandate im Vertragsrecht (insb. Miet- und Arbeitsrecht), Familienrecht, Sachenrecht und Strafrecht, sei es beratend oder prozessführend. Dank ihrer zweiten Muttersprache Französisch vertritt sie Klienten auch in französischsprachigen Landesteilen. Unsere Klienten schätzen ihre engagierte und professionelle Arbeitsweise sowie ihre wertvolle Beratung in französischer, deutscher (auch Dialekt) und englischer Sprache.

DROIT DU BAIL / MIETRECHT

Contestation du décompte de frais accessoires

Anna-Lynn Fromer, MLaw, avocate

Le décompte de frais accessoires peut-il être contesté après avoir été accepté, respectivement qu'un solde a été payé ?

Lorsqu'il est prévu que les frais accessoires sont perçus sur la base d'un décompte, le bailleur est tenu de l'établir et de le présenter au locataire au moins une fois par année. Bien souvent, le locataire aura payé durant l'année des acomptes périodiques pour ces frais. Le décompte présentera ainsi le solde des frais accessoires dû en faveur du locataire ou du bailleur, après avoir pris en compte les acomptes versés.

Le locataire a alors la possibilité de vérifier le décompte en demandant à pouvoir consulter les pièces justificatives. Selon la jurisprudence, il a pour ce faire un délai de 30 jours (arrêt du TF du 19.11.2014, 4A_271/2014, c. 3.2). S'il ne conteste pas le décompte dans ce délai, qu'il le reconnaît ou s'acquitte tout simplement du solde réclamé, il approuve par là le solde qui a été retenu dans le décompte. Il en résulte une nouvelle convention entre les parties, sous forme de reconnaissance de dette par rapport à ce solde.

Qu'en est-il si le locataire se rend compte ultérieurement que le décompte contenait des erreurs et qu'il a versé un montant trop élevé ? Et pour le bailleur, s'il réalise par la suite que les frais accessoires étaient en réalité plus élevés que ceux qu'il a facturés au locataire ?

Même après que le décompte a été approuvé et qu'un solde a éventuellement été payé par l'une ou l'autre partie, il est encore possible de le corriger et de réclamer le montant payé en trop ou encore dû. La particularité réside dans le fait que cette correction et les prétentions ne reposent toutefois plus sur le contrat de bail. En effet, une nouvelle convention concernant ce solde lie à présent les parties. C'est l'institution de l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO) qui permettra de contester le décompte et de réclamer le montant contre celui qui a été enrichi sans cause.

Cette particularité entraîne deux effets :

- Le premier concerne le fardeau de la preuve. Il appartient à celui qui veut contester le décompte de prouver l'erreur (art. 8 CC).
- Le second concerne le délai de prescription pour contester le décompte et réclamer le montant encore dû ou versé en trop. Le délai est d'une année (délai relatif) mais dans tous les cas de dix ans (délai absolu) (art. 67 CO).

Le point de départ du délai de prescription d'une année est le moment à partir duquel le créancier a connaissance de son droit de répétition. Cela suppose qu'il connaisse non seulement l'erreur, mais aussi l'étendue approximative du montant à réclamer. Le degré de connaissance exigé est élevé de sorte qu'il ne suffit pas d'avoir des indices ou soupçons sur l'existence d'une erreur dans le décompte pour faire courir le délai. Il faut bien plus que le créancier ait acquis un tel degré de certitude sur les faits qui fondent son droit à répétition que, selon les règles de la bonne foi, il n'a plus de raison ou n'a plus de possibilité de recueillir davantage d'informations supplémentaires et qu'il dispose ainsi de suffisamment d'éléments pour ouvrir action (arrêts du TF du 03.10.2006, 4C.248/2006 et 4C.250/2006, c. 2.3).

Dans une affaire qu'il a eu à juger, le Tribunal fédéral a retenu comme point de départ pour la prescription annale le moment où le bailleur a remis au locataire un tableau indiquant le calcul des frais accessoires dus sur la base de la nouvelle clé de répartition ainsi que de l'ancienne clé de répar-

tition (erronée), lui permettant ainsi de comprendre l'erreur et de connaître l'étendue des montants versés en trop (arrêt du TF du 29.06.2011, 4A_267/2011, c. 2.3.2).

Le délai d'une année ne commencera donc pas forcément à courir dès la présentation du décompte au locataire. Et il ne pourra pas non plus lui être reproché qu'en examinant le décompte avec plus d'attention, il aurait pu connaître son droit. Ce qui est déterminant c'est à partir de quand il en a *effectivement* eu connaissance. Par contre, une fois qu'il connaît les éléments essentiels de sa prétention, il est de son devoir de se renseigner sur les détails et de recueillir les données nécessaires pour faire valoir son droit.

Vous avez des questions en lien avec un décompte de frais accessoires ou d'autres aspects du droit du bail ? Nous nous tenons volontiers à votre disposition pour vous conseiller.

www.haeusermann.ch

Deutsche Kurzfassung:

Anfechtung und Forderung nach erfolgter Nebenkostenabrechnung

Anna-Lynn Fromer, MLaw, Rechtsanwältin

Auch nachdem der Mieter die Nebenkostenabrechnung akzeptiert hat (sei es durch Ablauf der Überprüfungsfrist oder direkter Zahlung des ausgewiesenen Saldos), kann er die fehlerhafte Abrechnung anfechten und eine Rückzahlung der zu viel bezahlten Nebenkosten einfordern. Dasselbe gilt für den Vermieter, der im Nachhinein feststellt, dass ein zu geringer Betrag in Rechnung gestellt wurde.

Dabei sind zwei Sachen zu beachten: Erstens hat derjenige, der die Unrichtigkeit der Nebenkostenabrechnung geltend macht, diese auch zu beweisen. Zweitens stützt sich die Forderung nicht mehr auf den Mietvertrag, sondern auf einen Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung (Art. 62 ff OR). Der Anspruch auf Rückzahlung verjährt grundsätzlich nach einem Jahr; in allen Fällen aber nach 10 Jahren. Die einjährige Verjährungsfrist beginnt erst, sobald der Gläubiger seinen Anspruch tatsächlich kennt. Dies setzt voraus, dass er

die Unrichtigkeit der Nebenkostenabrechnung sowie das ungefähre Ausmass der Vermögenseinbusse (beim Mieter zu viel bezahlte Nebenkosten, beim Vermieter zu wenig verlangte Nebenkosten) kennt. Dabei wird von der Rechtsprechung ein hoher Grad an Gewissheit über den Bereicherungsanspruch verlangt. Somit beginnt die Frist nicht zwingendermassen mit Kenntnisnahme der Nebenkostenabrechnung.

Haben Sie Fragen zu Nebenkosten oder anderen Aspekten des Mietrechts? Wir beraten Sie gerne.

www.haeusermann.ch

STEUERRECHT

Finanzierung von Gebäudesanierungen, Steuerfolgen und die Abkehr vom Eigenmietwert

Thomas J. Wenger, lic. iur., Notar

Gebäudesanierungen und Umbauten können sehr kostspielig sein. Die Steuerfolgen und einige andere Punkte sollten Sie beachten, um unangenehme Überraschungen zu vermeiden.

Früher oder später stehen bei jedem Gebäude Renovationen oder ein Umbau an. Das Dach muss erneuert werden, die Fassade braucht einen neuen Anstrich, die Heizung muss ersetzt und die Küche modernisiert werden. Häufig werden gleichzeitig wertvermehrende Arbeiten vorgenommen. So wird zum Beispiel das Eigenheim rollstuhlgängig gemacht, ein Treppenlift eingebaut oder ein Wintergarten angebaut.

In aller Regel ist ein Teil der ausgeführten Arbeiten reiner Unterhalt. Sie dienen nur der Werterhaltung. Wird zum Beispiel eine alte Küche ersetzt, so ist ein Teil der Arbeiten werterhaltend, weil das Haus ja bereits bisher über eine Küche verfügte. Meistens ist die neue Küche aber luxuriöser ausgestattet. Der zusätzliche Steamer oder der grössere Kühlschrank sind wertvermehrend.

Die Bank finanziert in der Regel nur den wertvermehrenden Teil der Umbau- oder Sanierungskosten. Auch Pensionskassengelder und die 3. Säule können grundsätzlich nur für wertvermehrende Investitionen verwendet werden. Für den Rest muss der Eigentümer

selbst aufkommen. Klären Sie frühzeitig, in welchem Umfang Ihr Projekt den Wert der Liegenschaft steigern wird und welcher Teil der Kosten aus Vorsorgegeldern oder durch die Bank finanziert werden können. Eine genügende Reserve erspart Ihnen dabei eine nachträgliche Krediterhöhung.

Banken nehmen ein neues Kreditgesuch oft zum Anlass, die Einkommensverhältnisse neu zu prüfen und auch die Liegenschaft neu zu bewerten. Hat sich das Einkommen verringert oder der Wert der Liegenschaft reduziert, kann es passieren, dass die Bank sogar eine teilweise Rückzahlung der bestehenden Hypothek verlangt.

Planung

Die Unterhaltskosten können Sie in Ihrer Steuererklärung vom steuerbaren Einkommen abziehen. Im Kanton Bern und vielen anderen Kantonen kann man jedes Jahr entscheiden, ob man den Pauschalabzug oder die effektiven Unterhaltskosten geltend machen will. Aus diesem Grund lohnt sich eine gute Planung: Kleinere Unterhaltsarbeiten sollten Sie nach Möglichkeit auf ein Steuerjahr konzentrieren. Grössere Ausgaben sollten dagegen auf mehrere Steuerperioden verteilt werden, weil damit die Progression gebrochen wird.

Grundstückgewinnsteuern nicht vergessen

Nehmen Sie eine saubere Ausscheidung vor zwischen Unterhalt und wertvermehrenden Arbeiten. Die Wegleitung sowie die Merkblätter der Steuerverwaltung leisten dabei gute Dienste. Der Ausscheidungskatalog dient einerseits für Ihre aktuelle Steuererklärung, gleichzeitig aber auch für die Ermittlung der Grundstückgewinnsteuer bei einem späteren Verkauf.

Die Rechnungen für die ausgeführten Arbeiten sollten Sie sorgfältig aufbewahren. Sie werden - selbst nach Jahrzehnten - bei einem Verkauf zum Nachweis von gewinnmindernden Auslagen benötigt. Sie sparen so Grundstückgewinnsteuern.

Abkehr vom Eigenmietwert

Das Parlament beabsichtigt einen Systemwechsel beim Eigenmietwert. Dessen Besteuerung (eine Schweizerische Spezialität) soll abgeschafft werden. Im Gegenzug werden in Zukunft aber keine oder nur noch geringe



Schuldzinsen und kein Gebäudeunterhalt mehr vom Einkommen abgezogen werden können.

Bauliche Massnahmen für das Energiesparen sollten darum noch vor der Rechtsänderung erfolgen, damit ein Steuerabzug möglich ist. Als Eigentümer sollten Sie zudem einen allfälligen Unterhaltsstau Ihrer Liegenschaften sukzessive abbauen. Gleiches gilt auch für Stockwerkeigentümer, denn deren Einlagen in den Erneuerungsfonds sind heute steuerlich abzugsfähig.

Die genaue Umsetzung des Systemwechsels steht noch nicht fest. Grundeigentümer sollten die Entwicklung jedenfalls aufmerksam verfolgen.

Bei Bedarf beraten wir Sie gerne und stehen Ihnen mit unserer langjährigen Erfahrung zur Verfügung.

www.haeusermann.ch