

Rächtzytig

INHALT

4 Lärm im Stockwerkeigentum
— 1 —

Ausgewählte (kleine) Neuigkeiten im
Steuerbereich
— 3 —

Das unwiderrufliche Zahlungsverprechen
— 4 —

ZIVILRECHT

Lärm im Stockwerkeigentum

Oliver Reinhardt, lic. iur., Notar

Jasmin Winzenried, MLaw

Es gibt in der Schweiz kein Gesetz, welches Lärmbelästigungen im nachbarschaftlichen Verhältnis explizit regelt. In den Artikeln 679 und 684 ff. statuiert das Zivilgesetzbuch lediglich ein paar Grundzüge für ein friedliches Neben- und Miteinander.

Im Wesentlichen werden Nachbarn dazu angehalten übermässige Einwirkungen, wie beispielsweise Geruch, Erschütterung oder eben auch Lärm, auf das Eigentum des jeweils anderen zu unterlassen.

Was bedeutet «übermässige Einwirkung»? Wann ist Lärm übermässig?

Wann eine Einwirkung übermässig ist, hängt jeweils von den konkreten Umständen und damit im Wesentlichen

von der Lage des Grundstücks sowie vom Ortsgebrauch ab. Was in einer Industriezone erlaubt ist, kann in einem Wohngebiet unter Umständen als übermässig eingestuft werden. In Bezug auf Lärmeinwirkungen sind hierbei insbesondere die Ruhezeiten und Nachtruhe gemäss dem örtlichen Polizei- und Gemeindereglement von Bedeutung. Aus subjektiver Sicht wird immer auf den Durchschnittsmenschen abgestellt. Würde ein «normaler» Durchschnittsmensch in derselben Situation den Lärm als störend, als übermässig empfinden?

Regulieren statt Diskutieren

Die generellen Bestimmungen in den Artikeln 679 und 684 ff. ZGB sind dispositiver Natur und können somit durch individuelle Regelungen abgeändert oder ersetzt werden. Solche Vereinbarungen werden im Rahmen einer **Hausordnung** oder einem **Stockwerkeigentümerreglement** getroffen.

Fehlende oder zu wenig spezifizierte Regelungen in den rechtlichen Grundlagen einer Mit- oder Stockwerkeigentümergeinschaft sind oft die Ausgangslage von endlosen Diskussionen. Das Aufstellen

von individualisierten Regelungen, welche den besonderen Umständen einer Gemeinschaft Rechnung tragen, ist daher sinnvoll und kann wesentlich zur Vermeidung von Konflikten beitragen. Je konkreter die jeweiligen Rechte und Pflichten definiert sind, desto weniger gibt es unter den Nachbarn Raum für Auseinandersetzungen.

Auslöser vieler nachbarschaftlicher Probleme sind oft aber auch grundlegend falsche Vorstellungen der Eigentümer. Diese lassen sich auf das klassische Bild der **Einfamilienhaus-Romantik** zurückführen, welches sich, trotz Erwerb einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, irgendwo in den Hinterköpfen der Käufer befindet. Und damit die Vorstellung einer Autonomie, die man in einem Mehrfamilienhaus so nicht hat. Oft wird vergessen, dass man sich hier in eine Gemeinschaft einkauft. Das bezieht sich auf das Zusammenleben und gegenseitige Respektieren, das Befolgen von gewissen Regeln aber auch auf viele Sachverhalte, welche gemeinsam beschlossen werden müssen, wie beispielsweise eine nachträgliche Installation von Ladestationen, eine Sanierung einer vermeintlich privaten Dachterrasse etc.

Eine **Überregulierung** kann jedoch durchaus auch problematisch werden, denn die Grundlagen gelten im Grundsatz ewig. Gleichzeitig wird die Welt immer komplexer. In vierzig Jahren werden sich Probleme stellen, an die wir heute noch nicht einmal ansatzweise denken. Deshalb gilt es bei der Ausgestaltung der Grundlagen ein Gleichgewicht zwischen allgemein gehaltenen Grundsätzen und präzisen Regelungen einzelner, mit Problemen behafteter Sachverhalte, zu finden.

Wie geht man im Problemfall vor?

Natürlich kann man sofort die Polizei rufen und am nächsten Tag ans Gericht eskalieren. Aber gerade beim Stockwerkeigentum (noch viel mehr als in einer Mietwohnung) sollte man sich bewusst sein, dass man

mit den Nachbarn noch sehr lange auskommen muss. Somit ist es sicherlich zielführender, in einem ersten Schritt den direkten Dialog zu suchen und zu versuchen, den Konflikt zu lösen und Kompromisse zu finden. Hier kann unter Umständen ein Mediator oder eine Mediatorin hilfreich sein. Allenfalls macht es Sinn, die rechtlichen Grundlagen von einer unabhängigen Stelle analysieren zu lassen und in diesem Zusammenhang dann anzupassen. Dies bedingt aber insbesondere auch die Dialogbereitschaft des (vermeintlichen) Störers bzw. der (vermeintlichen) Störerin.

Lohnt sich der Gang vor Gericht?

Das ist sicher ultima ratio und beeinträchtigt das nachbarschaftliche Verhältnis in den meisten Fällen nachhaltig. Der Weg ans Gericht sollte somit erst dann, und am besten in Absprache mit weiteren Nachbarn, begangen werden, wenn alle weiteren erwähnten Instrumente nicht gefruchtet haben.

Welche Möglichkeiten hat man vor Gericht? (Beseitigungsklage, Unterlassungsklage, Schadensersatz usw.)

Mittels Klage kann man akute Überschreitungen beseitigen lassen oder erwirken, dass zukünftige Überschreitungen untersagt werden. Zusätzlich kann Schadensersatz für finanzielle Beeinträchtigungen verlangt werden.

Fazit

Stockwerkeigentümerschaften sind langfristige Zweckgemeinschaften. Die Wahrung eines guten nachbarschaftlichen Klimas ist für Wohneigentümer daher absolut wesentlich. Gegenseitige Rücksichtnahme einerseits sowie gegenseitige Toleranz andererseits sind unerlässlich.

Haben Sie Fragen im Zusammenhang mit Stockwerkeigentum oder benötigen Sie Unterstützung bei der Ausarbeitung rechtlicher Grundlagen? Gerne stehen wir Ihnen mit unserem breiten Know-How zur Verfügung: www.haeusermann.ch

STEUERRECHT

Ausgewählte (kleine) Neuigkeiten im Steuerbereich

Flavio Brockmann

Rechtsanwalt und diplomierter Steuerexperte

Das Steuerrecht ist in konstantem Umbruch. Eine grosse Steuerrechtsreform jagt die nächste. Nachdem STAF (Steuerreform und AHV-Finanzierung) Anfang 2020 in Kraft getreten ist, stimmen wir diesen Sommer über die OECD-Mindeststeuer ab und bereits ist die Diskussion um die Tonnagesteuer für die internationale Seeschifffahrt in vollem Gange. Während solche grossen Umwälzungen breite mediale Beachtung finden, bleiben kleinere Änderungen manchmal fast unbeachtet. Im Folgenden wird daher das Augenmerk auf ausgewählte kleine Neuigkeiten gerichtet.

Erhöhung des Abzugs für die Drittbetreuung von Kindern für 2023

Bei der direkten Bundessteuer können für das Jahr 2023 für familienexterne Kinderbetreuung neu bis zu CHF 25'000 Franken pro Kind und Jahr vom Einkommen abgezogen werden. Bisher war dieser Abzug auf CHF 10'100 begrenzt.

Die Voraussetzungen für den Abzug bleiben unverändert. Das heisst: Die Kosten müssen nachgewiesen werden. Typischerweise geht es um Ausgaben für die KITA, für Tagesschulen und Tagesmütter. Als Nachweis genügt in der Regel bereits eine Rechnung. Die Kosten müssen in direktem kausalem Zusammenhang mit der Erwerbstätigkeit, der Ausbildung oder der Erwerbsunfähigkeit der Person stehen, die den Abzug geltend macht. Wer sein Kind also während den Ferien oder für einen Kinoabend betreuen lässt, kann diese

Kosten nicht abziehen. Weitere Voraussetzungen: Der Abzug kann nur für die Betreuung von Kindern vorgenommen werden, die das 14. Altersjahr noch nicht vollendet haben und die mit der Person, die den Abzug geltend macht und für den Unterhalt sorgt, im gleichen Haushalt leben.

Für die Kantons- und Gemeindesteuern betrug der Abzug im Jahr 2020 noch CHF 8'000. Seit 2021 beträgt der Abzug jedoch CHF 12'000.

Für das Jahr 2023 können folglich die effektiv angefallenen Kinderdrittbetreuungskosten in maximal folgender Höhe vom Einkommen abgezogen werden:

- CHF 25'000 pro Kind bei der direkten Bundessteuer
- CHF 12'000 bei der Kantons- und Gemeindesteuer (Bern)

Steuerlich anerkannte Zinssätze für das Jahr 2023 (Darlehen in Schweizer Franken)

Gibt eine Gesellschaft ihren Aktionären (oder anderen nahestehenden Personen) ein Darlehen muss dieses ausreichend verzinst **werden**. Eine ungenügende Verzinsung stellt eine geldwerte Leistung dar und führt zu einer Gewinnaufrechnung bei der Gesellschaft mit entsprechenden Folgen für die Gewinnsteuer. Ebenfalls betroffen ist die Verrechnungssteuer und die Einkommenssteuer.

Doch wann ist die Verzinsung ausreichend? Es gilt der Drittvergleichsgrundsatz. Das heisst, die Verzinsung muss marktkonform sein. Der Nachweis der Marktkonformität obliegt der Gesellschaft. Weil der Nachweis oft schwierig zu erbringen ist, stellen Unternehmen regelmässig auf die jährlichen Rundschreiben der ESTV ab (eines für Darlehen in Schweizer Franken und eines für Fremdwährungsdarlehen, vorliegend werden jedoch nur Darlehen in Schweizer Franken thematisiert). In diesen

Rundschreiben publiziert die ESTV Mindestzinssätze. Nimmt die Gesellschaft Zinsen in der Höhe dieser Mindestsätze ein, gibt es steuerlich keine Folgen.

Die Mindestsätze für Darlehen in Schweizer Franken sind in den vergangenen Jahren nicht geändert worden. Für das Jahr 2023 hat die ESTV den Mindestzinssatz für Darlehen in Schweizer Franken jedoch angehoben. Es ist daher zu empfehlen, dass Gesellschaften, die Darlehen an ihre Aktionäre (oder andere nahestehende Personen) ausstehend haben, die Verzinsung überprüfen.

Im umgekehrten Fall, wenn Aktionäre einer Gesellschaft (oder andere nahestehende Personen der Gesellschaft) ein Darlehen gewähren, dürfen die Zinszahlungen nicht zu hoch ausfallen. Zu hohe Zinszahlungen stellen eine geldwerte Leistung dar, mit den erwähnten Folgen. Auch hier gilt der Drittvergleichsgrundsatz und auch hier ist der Nachweis der Marktkonformität schwierig. Die Rundschreiben der ESTV enthalten daher Höchstzinssätze. Auch die Höchstzinssätze für Darlehen in Schweizer Franken sind für das Jahr 2023 zum ersten Mal seit langem erhöht worden. Hier kann unter Umständen eine Erhöhung der Zinszahlungen vorteilhaft sein.

Die Rundschreiben (auch der vergangenen Jahre) können unter folgendem Link abgerufen werden:

<https://www.estv.admin.ch/estv/de/home/direkte-bundessteuer/fachinformationen-dbst/rundschreiben.html>

Haben Sie Fragen zu Ihrer Steuererklärung oder sehen Sie Handlungsbedarf bezüglich eines Darlehens an Ihre oder von Ihrer Gesellschaft? Bei Fragen in steuerlichen Angelegenheiten stehen wir Ihnen gerne zur Seite.

www.haeusermann.ch

GRUNDSTÜCKERWERB

4

Das unwiderrufliche Zahlungsversprechen

Christine Huber, Notarin

Bei der Abwicklung der Kaufpreiszahlung und der Eigentumsübertragung beim Kaufvertrag über ein Grundstück gibt es verschiedene Möglichkeiten, diese Zug um Zug erfolgenden Handlungen abzusichern. Eine davon ist das unwiderrufliche Zahlungsversprechen der Bank.

Für den Erwerb von Grundeigentum wird in den meisten Fällen die Aufnahme einer Hypothek bei einer Bank benötigt, welche grundpfandrechtlich sichergestellt wird. Anlässlich der Abwicklung der Kaufpreiszahlung und der Anmeldung des Kaufvertrags beim Grundbuchamt zur Übertragung des Eigentums auf den Käufer kommt es zu einem «schwebenden Moment»: Die finanzierende Bank bezahlt das Darlehen erst aus, wenn sie die Sicherheit hat, dass das Eigentum an dem Grundstück – notabene die Sicherheit für das Darlehen der Bank – auf den Käufer übergegangen ist. Der Verkäufer wiederum stimmt der Anmeldung beim Grundbuchamt nur dann zu, wenn er Sicherheit dafür hat, den Kaufpreis auch tatsächlich zu erhalten. Die Interessen des Käufers bzw. der finanzierenden Bank und des Verkäufers stehen sich somit für einen kurzen Moment (vermeintlich) entgegen. Abhilfe schafft hier einerseits ein gesetzliches Pfandrecht, welches aber bei Nichtbezahlen des Kaufpreises dann erstmal verwertet werden muss oder eben ein an die Verkäuferschaft adressiertes, unwiderrufliches Zahlungsversprechen der finanzierenden Bank: In diesem verspricht (garantiert) die Bank der Verkäuferschaft, den Kaufpreis auszuzahlen unter der Bedingung, dass der Kaufvertrag und die zu ihren Gunsten zu errichtenden Schuldbriefe beim Grundbuchamt angemeldet worden sind.

Das Zahlungsverprechen ist nicht zu verwechseln mit einer Finanzierungsbestätigung oder einem Finanzierungsnachweis. Diese sprechen sich lediglich darüber aus, dass die Bank die finanziellen Verhältnisse der Käuferschaft geprüft hat und eine Finanzierung des Kaufpreises für möglich hält.

Der bzw. die mit dem Geschäft betraute Notar bzw. Notarin steht jederzeit bei Unklarheiten zur Seite und tritt auch gerne direkt mit der Bank in Kontakt, um mitzuhelfen, die nötigen Formalitäten zu klären.

Planen Sie Haus- oder Wohnungseigentümer zu werden? Gerne stehen wir Ihnen mit unserem umfassenden Know-How in allen Belangen rund um den Eigentumserwerb zur Verfügung.

www.haeusermann.ch