

Fachbeiträge Januar 2016

Sozialversicherungen – das Wichtigste in Kürze

<u>Bezeichnung</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
EO-Lohnabzug	0.45%	0.5%
Höchstversicherter Lohn bei der ALV	Fr. 148'200	Fr. 126'000
Höchstversicherter Lohn bei der UVG	Fr. 148'200	Fr. 126'000
Mindestverzinsung BVG-Obligatorium	1.25%	1.175%

Keine Mehrwertsteuer auf angefangene Arbeiten

Gemäss dem Mehrwertsteuer-Gesetz sind auf den angefangenen Arbeiten am Ende des Jahres weder bei vereinnahmter noch bei vereinbarter Abrechnung Mehrwertsteuer geschuldet. Wenn keine Rechnung ausgestellt noch ein Entgelt vereinnahmt worden ist, ist keine Umsatzsteuerschuld entstanden. Dieser Umstand ist für die effektive Methode und die Saldosteuersatzmethode gültig. Bereits erhaltene Akontozahlungen sind nicht vom Wert der angefangenen Arbeiten in Abzug zu bringen, sondern separat auszuweisen. Erhaltene Vorauszahlungen sind ebenfalls separat aufzuführen.

Massnahmen bei Ausrichtung einer Dividende

1. Beschlussfassung im GV-Protokoll über den Zeitpunkt der Dividenden Fälligkeit, sofern die Dividende nicht sofort fällig sein soll.
2. Das Formular 103 ist in jedem Fall **innert 30 Tagen** nach Dividenden Fälligkeit einzureichen.
3. Die **Verrechnungssteuer** ist innert 30 Tagen nach Dividendenfälligkeit zu überweisen, um die Verzugszinsen von 5 % zu vermeiden.
4. Bei Ausrichtung einer Dividende an eine wesentlich beteiligte inländische Konzerngesellschaft ist das Meldeverfahren mit Formular 106 zu verlangen.
5. Bei Ausrichtung einer Dividende an eine wesentlich beteiligte ausländische Konzerngesellschaft ist das Meldeverfahren mit Formular 108 zu verlangen
6. Die Zustellung an die Eidg. Steuerverwaltung sollte per Einschreiben erfolgen. Nur so ist es möglich, den fristgerechten Versand der Unterlagen im Streitfall belegen zu können.

Vorsicht bei Geschäftsmiete von Stockwerkeigentum

Immer häufiger vermieten Stockwerkeigentümer ihre Räume an Geschäfts Mieter. Diese sind oft in Unkenntnis über die eingeschränkten Rechte einer solchen Miete.

Zum Stockwerkeigentum gehört, dass alle Eigentümer für den Bestand der Liegenschaft verantwortlich sind. Dazu gehören zum Beispiel das Grundstück, Dach, Fassade, tragende Wände, Treppenhaus und Lift. Die Vermietung solcher Flächen kann nur durch alle Stockwerkeigentümer erfolgen und nicht durch einen Einzelnen. Verspricht ein Stockwerkeigentümer dem Mieter die Nutzung an gemeinschaftlichen Teilen ohne Zustimmung der Gemeinschaft, so kann der Mieter dies nicht durchsetzen, sondern ist auf Schadenersatz gegen seinen Vermieter beschränkt.

In Ausnahmefällen kann an gemeinschaftlichen Teilen ein ausschliessliches Nutzungsrecht einem Einzelnen eingeräumt werden, zum Beispiel an Parkplätzen, Dachterrassen usw. Ein einzelner Stockwerkeigentümer, dem ein Sondernutzungsrecht zusteht, kann dieses vermieten. Diese Sondernutzungsrechte sind im Reglement einer Stockwerkeigentümerschaft aufgeführt und sollten vor Vertragsabschluss geprüft werden.

Darüber hinaus kann der Geschäftsmieter keine Rechte beanspruchen, die der Vermieter aufgrund des Stockwerkeigentums nicht weitergeben kann. So sind Fassaden nicht ohne Zustimmung der anderen Eigentümer veränderbar mit z.B. Beschriftungen, von der Nutzung der Mietfläche sind bestimmte Tätigkeiten wie lautes Arbeiten ausgenommen usw.

Tipp: Vor der Miete einer Geschäftsliegenschaft prüfen, ob Stockwerkeigentum vorliegt. Falls ja, das Reglement und die Hausordnung einsehen.

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