

Fachbeiträge Februar 2025

Ein unterschriebenes Abgabeprotokoll genügt nicht, um Mieter für Schäden haftbar zu machen

Protokollformulare, die unmittelbar nach den Spalten für die Auflistung der Mängel und vor dem Unterschriftstil die oft kleingedruckte und nicht näher bezeichnete Erklärung enthalten, dass der Mieter die Haftung für die aufgelisteten Mängel anerkennt und sich verpflichtet, die Reparaturkosten zu übernehmen, sind **unzulässig**.

Der Vermieter muss Mängel nach der Rückgabe **innerhalb von zwei bis drei Werktagen** beim Mieter melden, sonst verliert er seine Ansprüche.

Die frühere Annahme, der Mieter habe die Wohnung in gutem Zustand übernommen, gilt nicht mehr. Der Vermieter muss den Zustand mit einem Antrittsprotokoll belegen, da er die Beweislast für Schäden trägt. Eine gemeinsame Lebensdauertabelle von Eigentümer- und Mieterverband dient als verlässliche Grundlage. (*Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen*)

Ferienwohnung im Ausland und die Schweizer Steuern: Eine kurze Übersicht

Eine Ferienimmobilie wird in der Schweiz nicht besteuert. Das Land, in dem sich die Immobilie befindet, erhebt die Steuern darauf. Die Gründe, warum Ferienimmobilien in der Steuererklärung anzugeben sind:

- **Steuerprogression:** In der Schweiz wird das Einkommen progressiv besteuert. Das bedeutet, je höher das Einkommen, desto höher der Steuersatz. Der Wert der ausländischen Ferienwohnung und der daraus erzielte Ertrag (Eigenmietwert) wird zur Berechnung des weltweiten Einkommens hinzugezogen, auch wenn dafür keine Steuern in der Schweiz zu zahlen sind.
- **Vermögenssteuer:** Der Wert der Ferienimmobilie wird auch für die Vermögenssteuer berücksichtigt.

Was bedeutet das konkret?

- **Eigenmietwert:** Selbst wenn die Ferienwohnung für sich selbst genutzt wird, muss ein fiktiver Mietwert, ein Eigenmietwert, angegeben werden. Als Eigenmietwert kann die Miete eines vergleichbaren Objekts zugezogen werden. Ansonsten muss der Eigenmietwert vom Vermögenssteuerwert abgeleitet werden: 4,25 Prozent des Steuerwerts. Der Eigenmietwert wird dem Einkommen zugerechnet.
- **Abzugsfähigkeit von Kosten:** Kosten wie Hypothekarzinsen, Unterhaltskosten oder Abschreibungen können unter bestimmten Voraussetzungen berücksichtigt werden.

Was ist ein AHV-Aufschub?

Ein AHV-Aufschub ist eine Möglichkeit, die Rente aus der Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) zu verschieben, um eine höhere Rente zu erhalten. Dies geschieht, indem die Rente um einen bestimmten Prozentsatz pro Monat verzögert wird, den sogenannten Aufschub Zuschlag. Der AHV-Aufschubzuschlag folgt einer gestaffelten Regelung: Bei einem Aufschub von 1 Jahr beträgt der Zuschlag 5.2% auf die AHV-Rente (nicht 18%). Der Zuschlag steigt mit der Dauer des Aufschubs, z. B. 10.8% bei 2 Jahren, 17.1% bei 3 Jahren, bis maximal 31.5% bei 5 Jahren.

Die rentenberechtigte Person erhält während der Dauer des Aufschubs keine Rente.

Es ist wichtig zu beachten, dass der AHV-Aufschub nur bis zum Alter von 70 Jahren möglich ist und dass die Rente **ab dem Zeitpunkt des Aufschubs** für den Rest des Lebens festgesetzt wird. Es gibt also keine Möglichkeit, die Rente später noch einmal anzupassen.

Die schweizerischen Ausgleichskassen stellen einen **Online-Rechner** zur Schätzung der Rente zur Verfügung: www.ahv-iv.ch/r/escal

Der AHV-Aufschub ist eine individuelle Entscheidung, und es gibt keine Pflicht, ihn in Anspruch zu nehmen. Es ist wichtig, die eigene finanzielle Situation sorgfältig zu überlegen und gegebenenfalls professionellen Rat einzuholen, bevor man sich für einen AHV-Aufschub entscheidet.

Schnelle Rückforderung der Verrechnungssteuer

Unternehmen können ihr Verrechnungssteuer-Guthaben mit dem Formular 25 bei der eidgenössischen Steuerverwaltung zurückfordern. Dies ist erst ab Ende des Kalenderjahres möglich. Übersteigt das Guthaben jedoch CHF 4'000, kann bereits im laufenden Jahr eine Abschlagszahlung mit Formular 21 beantragt werden.

Das kann sinnvoll sein, da die Steuerverwaltung auf Verrechnungssteuer-Guthaben keine Zinsen zahlt. Eine frühzeitige Rückforderung kann außerdem die Liquidität eines Unternehmens kurz- bis mittelfristig verbessern.

Wichtig: Der Anspruch auf Rückerstattung verfällt, wenn der Antrag nicht innerhalb von drei Jahren gestellt wird.

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