

INFO

Buchhaltung
Unternehmensberatung
Steuerberatung
Gesellschaftsgründungen
Revisionsmandate
Immobilienmanagement



Treuhandberater Nr.237 · Dezember 2011 Mitglied TREUHAND | SUISSE

«Gesetzes»-Änderungen auf den 1. Januar 2012

Auf den 1. Januar 2012 tritt eine Revision des Immobiliensachenrechts in Kraft. Die Revision umfasst zahlreiche für Haus- und Wohnungseigentümer relevante Neuerungen.

Nachbarrecht

Das geltende Recht verbietet übermässige Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn. Was als übermässig gilt, ist im Gesetz künftig ausführlicher definiert. Verboten sind insbesondere schädliche Einwirkungen, etwa durch Luftverunreinigung, üblen Geruch, Strahlung, aber auch durch den Entzug von Besonnung oder Tageslicht.

Bauhandwerkerpfandrecht

Handwerker und Unternehmer können zur Sicherung ihrer Rechnungen ein Pfandrecht auf dem Grundstück errichten lassen, für das sie Arbeit und Material verwendet haben. Das neue Gesetz hat den Pfandrechtsschutz auch auf Abbrucharbeiten, den Gerüstbau und die Baugrubensicherung ausgedehnt. Zudem haben Handwerker neu vier statt wie bisher drei Monate Zeit, um das Pfandrecht einzutragen. Der Pfandrechtsanspruch entsteht ausdrücklich auch für Arbeiten, die von einem Dritten, z.B. einem Mieter, veranlasst wurden – vorausgesetzt, der Grundeigentümer hat der Ausführung der Arbeiten zugestimmt.

Stockwerkeigentum

Zum Schutz von Stockwerkeigentümern hält das Gesetz neu ausdrücklich fest, dass vom Reglement zugeteilte Nutzungsrechte (z. B. eines Parkplatzes oder Gartenanteils) dem betroffenen Stockwerkeigentümer nicht ohne seine Zustimmung entzogen werden können.

Künftig kann die Wertquote eines Stockwerkeigentumsanteils statt in Hundertsteln oder Tausendsteln auch in Bruchteilen ausgedrückt werden.

Personelles

Die Leitung unseres Immobilienverkaufsbüros wurde am 1. Dezember 2011 von Frau Tabea Stolz übernommen.

Das ganze Team der Staub Treuhand AG dankt Ihnen für das uns in diesem Jahr entgegengebrachte Vertrauen. Den geschätzten Kunden und Freunden unseres Hauses wünschen wir frohe Festtage und ein erfolgreiches neues Jahr.

Freundliche Grüsse
STAUB TREUHAND AG



Wertpapier-Verlust/Der elektronische Register-Schuldbrief

Aufgrund der Motion von FDP-Ständerat Fritz Schiesser (GL), der die Einführung des papierlosen Register-Schuldbriefs verlangte, aktualisierte der Bundesrat das Immobiliarsachenrecht. Die teilrevidierten Bestimmungen des 4. ZGB-Teils gelten ab 1.1.2012. Gleichzeitig werden auch die totalrevidierte Grundbuchverordnung (GBV) und die neue Verordnung über die elektronische öffentliche Beurkundung (VeöB) allgemein rechtsverbindlich.

Hauptthemen der Revision waren der Ausbau des Grundbuchs zu einem zeitgemässen Bodeninformationssystem (insbesondere damit auch Neuerungen im Dienstbarkeitsrecht) und neue Bestimmungen im Grundpfandrecht (namentlich mit Neuerungen im Schuldbriefrecht).

Beim Grundpfandrecht gilt generell neu, dass Rechtsgeschäfte auf Errichtung eines Grundpfands stets der öffentlichen Beurkundung bedürfen (Art. 799 Abs. 2 nZGB). Bislang war die Errichtung eines Eigentümergrundpfands auch mit einfacher Schriftlichkeit möglich.

Als neues Grundpfand wird nun der Register-Schuldbrief eingeführt. Es ist dies ein Pfandrecht, das mit seiner (elektronischen) Eintragung im Grundbuch bereits Rechtswirkung erlangt, so wie dies bei der Grundpfandverschreibung heute schon der Fall ist. Bei den bisherigen Schuldbriefformen (Inhaber-, Namensschuldbrief) – die nach wie vor rechtsgültig sind – wird stets ein Pfandtitel in Papierform ausgestellt (Art. 856 Abs. 1 ZGB). Dieser ist ein eigentliches Wertpapier (wie eine Aktie). Demgegenüber ist der Register-Schuldbrief ein papierloses Pfandrecht. Der Grundbuchverwalter stellt beim Register-Schuldbrief also keinen Schuldbrief mehr aus. Als Pfandgläubiger eines Register-Schuldbriefs gilt der im Grundbuch eingetragene Gläubiger (Art. 857 nZGB) und nicht wie beim Inhaber- oder Namensschuldbrief derjenige, der den Pfandtitel physisch in Händen hält. Ergo muss beim Übertragen des Register-Schuldbriefs nur der neue Gläubiger im Grundbuch eingetragen werden, während bei den Papierschuldbriefen der Pfandtitel dem neuen Gläubiger ausgehändigt wer-

den muss; dies verlangt beim Namensschuldbrief zudem noch einen Indossierungsvermerk auf dem Schuldbrief.

Die Übertragungs- bzw. Aushändigungserfordernis der Schuldbriefe als eigentliche Wertpapiere birgt die Gefahr der Zerstörung bzw. des Verlusts. Beide ziehen jedoch nicht unbedingt die Ungültigkeit bzw. Rechtsunwirksamkeit des Pfandrechts im Grundbuch nach sich. Spätestens bei anstehenden Grundstückmutationen im Grundbuch muss das Schicksal eines Pfandtitels aber geklärt werden. Ist dieser nicht mehr vorhanden, leitet das örtlich zuständige Gericht zwingend ein so genanntes (zeit- und kostenintensives!) Amortisations- oder Kraftloserklärungsverfahren ein. Erst nach dreimaliger Publikation der Gläubigeraufforderung im Schweizerischen Handelsamtsblatt innerhalb eines Kalenderjahrs kann das Gericht einen verlustig gegangenen Pfandtitel als kraftlos erklären. Diese lange Dauer kann im Rechtsverkehr einschneidende Folgen haben. Mit der Revision wird die Frist zwar auf sechs Monate reduziert (Art. 865 Abs. 2 nZGB), doch die Unwägbarkeiten bleiben bestehen.

Solche Probleme sind beim neuen papierlosen Register-Schuldbrief nicht zu befürchten. Darum wird sich der Register-Schuldbrief im Rechtsverkehr zwischen Grundeigentümern und Grundbuchamt einerseits und Gläubigern/Banken andererseits aus Sicherheits- und Kostengründen rasch durchsetzen.

Wer als Grundeigentümer Schuldbriefe in Papierform besitzt, die vor dem 31.12.2011 errichtet wurden, kann diese ab dem 1.1.2012 mittels einfacher Grundbuchanmeldung in einen neuen Register-Schuldbrief umwandeln lassen. Dabei ist der Werttitel ebenfalls dem Grundbuchamt einzureichen. Das gleiche Verfahren gilt auch für Pfandgläubiger. Nach dem 1.1.2012 errichtete Papierschuldbriefe müssen dagegen ein solches Verfahren mittels öffentlicher Beurkundung einleiten. Aus den dargestellten Rechtssicherheits- und Kostengründen empfiehlt es sich, ein entsprechendes Umwandlungsverfahren durchzuführen.



Absicherung des überlebenden Ehegatten

Wenn Ehepaare keine Vorkehrungen für den Todesfall treffen, riskieren sie, dass der überlebende Ehegatte in finanzielle Schwierigkeiten gerät.

Erbteilung

Das eheliche Vermögen besteht beim Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung aus den Eigengütern der Ehegatten (= in die Ehe eingebrachtes Vermögen + während der Ehe erhaltene Erbschaften und Schenkungen) und der Errungenschaft (= während der Ehe erspartes gemeinsames Vermögen). Beim Tod eines Ehegatten setzt sich sein Nachlassvermögen aus seinem Eigengut und der Hälfte der Errungenschaft zusammen. Falls Kinder vorhanden sind, erhält von diesem Nachlassvermögen der überlebende Ehegatte die Hälfte und die Kinder die andere Hälfte. Sind keine Eigengüter vorhanden, geht somit ein Viertel des ehelichen Vermögens an die Kinder. Falls ein grosser Teil des ehelichen Vermögens aus Eigengut des verstorbenen Ehegatten besteht, erhöht sich das Nachlassvermögen und damit auch der Anteil der Kinder entsprechend. Dies kann dazu führen, dass ein nicht unerheblicher Teil des ehelichen Vermögens an die Kinder ausbezahlt werden muss. Falls ein grosser Teil des Vermögens in der selbst bewohnten Liegenschaft investiert ist, kann dies dazu führen, dass die Liegenschaft verkauft werden muss, damit die Kinder ausbezahlt werden können.

Massnahmen

Mittels Ehevertrag kann gestützt auf Art. 216 ZGB der überlebende Ehegatte gegenüber den Kindern begünstigt werden. So ist es möglich, gegenüber gemeinsamen Nachkommen die gesamte Errungenschaft dem überlebenden Ehegatten zuzuweisen. Mittels Testament oder Erbvertrag können die Nachkommen auf den Pflichtteil gesetzt werden oder es kann dem überlebenden Ehegatten die Nutzungsung am Nachlass der Kinder zugewiesen werden. In einem Erbvertrag können die Kinder auf einen Teil oder das

gesamte ihnen zustehende Erbe verzichten, damit der überlebende Elternteil finanziell abgesichert ist.

Einkommen

Neben der Aufteilung des Vermögens muss aber auch dem zukünftigen Einkommen des überlebenden Ehegatten Beachtung geschenkt werden. Stirbt der Ehegatte mit dem niedrigeren Einkommen, welcher bisher wenig zu den Familienauslagen beigetragen hat, ergeben sich kaum Probleme, weil das Einkommen des überlebenden Ehegatten mehr oder weniger unverändert weiter fliesst. Stirbt der Ehegatte mit dem höheren Einkommen, mit welchem bisher die Hauptlast der Auslagen bestritten wurde, treten an die Stelle dieses Einkommens die Renten der Sozial- und/oder Unfallversicherung, der Pensionskasse und allenfalls der zusätzlichen privaten Vorsorge oder es werden Kapitalzahlungen an Stelle von Rentenleistungen fällig. Sind (minderjährige oder in Ausbildung stehende) Kinder vorhanden, so werden neben der Witwenrente auch Waisenrenten ausbezahlt. Zu beachten ist, dass je nach Todesursache (Krankheit oder Unfall) andere Versicherungsträger für die Todesfalleistungen verantwortlich sind und sich deshalb auch die Versicherungsleistungen bei Tod durch Krankheit oder Unfall unterscheiden. Von Zeit zu Zeit sollte überprüft werden, ob die Leistungen beim Tod des Ehegatten ausreichen, um finanziell möglichst sorgenfrei weiterzuleben, um den Verpflichtungen für Wohnung oder Haus nachzukommen und um den Kindern eine möglichst gute Ausbildung zu ermöglichen. Gleichzeitig sollte auch überprüft werden, ob im Invaliditätsfall des einen oder anderen Ehegatten die Versicherungsleistungen ausreichen, um den gewohnten Lebensstandard ohne grosse Einschränkungen zu halten. Deckungslücken können allenfalls mit selber finanzierten Versicherungen in der Säule 3a oder 3b gedeckt werden.



Lohnabzüge/AHV-Renten ab 1. Januar 2012

Die AHV/IV/EO- und ALV-Abzüge sowie die Mindestbeiträge (Fr. 475.–) bleiben für das Jahr 2012 unverändert. Nichterwerbstätige Ehefrauen und Ehemänner sind von der Beitragspflicht befreit, sofern der Ehegatte bei der AHV als Erwerbstätiger gilt und mindestens Fr. 950.– (d. h. den doppelten Mindestbeitrag) pro Kalenderjahr entrichtet. Diese Regel gilt neu auch uneingeschränkt, wenn der erwerbstätige Teil das ordentliche Rentenalter (Frauen 64. und Männer 65. Altersjahr) erreicht hat. Sie findet auch Anwendung auf eingetragene Partnerschaften.

Einen Überblick über die im Jahr 2012 gültigen Lohnabzüge und AHV-Renten liefert die folgende Aufstellung:

	2011	2012
AHV/IV/EO/ALV		
AHV/IV/EO	10,3 %	10,3 %
ALV	2,2 %	2,2 %
Total	12,5 %	12,5 %
Arbeitnehmerbeiträge	6,25 %	6,25 %
Solidaritätsbeitrag ab Fr. 126 000 – max. Fr. 315 000	1 %	1 %
Höchstgrenze ALV und UVG		
pro Monat	10 500	10 500
pro Jahr	126 000	126 000
Beitragsfreier Lohn für 64-/65jährige:		
pro Monat	1 400	1 400
pro Jahr	16 800	16 800
BVG-Obligatorium		
Maximal massgebender Jahreslohn	83 520	83 520
Koordinationsabzug	24 360	24 360
Max. koordinierter BVG-Lohn	59 160	59 160
Arbeitnehmer obligatorisch zu versichern ab Jahreslohn	20 880	20 880
Min. koordinierter BVG-Lohn	3 480	3 480
Maximaler Steuerabzug für Säule 3a*		
Abzug in Ergänzung zu 2. Säule	6 682	6 682
Selbständigerwerbende ohne 2. Säule bzw. max. 20 % des Einkommens	33 408	33 408
AHV-Renten		
Minimale einfache AHV-Rente	1 160	1 160
Maximale einfache AHV-Rente	2 320	2 320
Min. Gesamttotal von 2 gesplitteten Ehegattenrenten	1 740	1 740
Max. Gesamttotal von 2 gesplitteten Ehegattenrenten	3 480	3 480

* Bei Erwerbstätigkeit über das Rentenalter hinaus kann der Bezug der Altersleistung der Säule 3a um maximal 5 Jahre hinausgeschoben und es können während maximal 5 Jahren Beiträge bezahlt werden.

