



Frohe Festtage
und ein
glückliches 2010!

Newsletter

Dezember 2009

Autor:



Marcel Grab
Telefon 041 317 05 28
marcel.grab@redinvest.ch

Werkeigentümerhaftung / Schneeräumung

Art. 58 OR regelt die Werkeigentümerhaftpflicht, welche eine Haftung ohne Verschulden des Werkeigentümers nach sich zieht. Voraussetzung für eine Haftung ist ein Schaden, welcher infolge fehlerhafter Anlage oder Herstellung oder von mangelhafter Unterhaltung entstanden ist. Unter Werken im Sinne der Werkeigentümerhaftung sind Gebäude oder andere stabile, künstlich hergestellte, bauliche oder technische Anlagen zu verstehen, die mit dem Erdboden, sei es direkt oder indirekt, dauerhaft verbunden und durch Menschenhand erstellt worden sind. Unter den Werkbegriff fallen somit vor allem Häuser, Strassen, Treppen, Vorplätze etc. Der sachenrechtliche Eigentümer eines Werkes ist gemäss Art. 58 OR Werkeigentümer und damit Haftpflichtiger.

Ob ein Werk fehlerhaft angelegt oder mangelhaft unterhalten ist, hängt vom Zweck ab, den es zu erfüllen hat. Ein Werkmangel liegt unter anderem vor, wenn das Werk beim bestimmungsgemässen Gebrauch keine genügende Sicherheit bietet. Grundsätzlich gilt somit, dass das Werk einem bestimmungswidrigen Gebrauch nicht gewachsen zu sein braucht. Eine Schranke der Sicherheitspflicht bildet die Zumutbarkeit. Zu berücksichtigen ist, ob die Beseitigung allfälliger Mängel oder das Anbringen von Sicherheitsvorrichtungen technisch möglich ist und die entsprechenden Kosten in einem vernünftigen Verhältnis zum Schutzinteresse der Benützer und dem Zweck des Werkes stehen. Dem Werkeigentümer sind insbesondere Aufwendungen nicht zuzumuten, die in keinem Verhältnis zur Zweckbestimmung des Werkes stehen (BGE 130 III 736).

Im speziellen soll zu diesem Thema der Frage nachgegangen werden, wer inwieweit im Winter für die Schneeräumung, für gleitsichere Wege oder für Schneemassen und Eiszapfen, die vom Dach herunterfallen, verantwortlich ist und wer für allfällige Schäden aufzukommen hat, die durch eine mangelhafte Räumung verursacht werden.

Unterschieden wird hier vorab zwischen öffentlichen und privaten Strassen. Bei öffentlichen Strassen oder Wegen ist dasjenige Gemeinwesen, welches die Strasse gebaut oder dem Gemeingebrauch gewidmet hat, normalerweise Eigentümer. Der Unterhalt solcher Strassen und Wege ist daher auch in den meisten Kantonen Sache der Gemeinden. Dies gilt selbst dann, wenn sie über Privateigentum führen. Die mit der Räumung oder dem Unterhalt verbundenen Kosten werden in diesem Fall in der Regel durch Beiträge der Grundeigentümer gedeckt.

Redinvest Immobilien AG
Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 00
Fax 041 317 05 01
luzern@redinvest.ch
www.redinvest.ch

Bei privaten Wegen und vor dem Haus ist demgegenüber grundsätzlich der Vermieter zuständig. Er ist verpflichtet, den Mietgegenstand in einem «zum vertragsgemässen Gebrauch geeigneten Zustand» zu halten. Dazu gehört auch der ungehinderte und gefahrenfreie Zugang zur Wohnung. Der Hauseigentümer muss also für die Schneeräumung vor dem Eingang, auf den privaten Wegen und Zufahrten sowie eventuell auf dem Dach besorgt sein. In diesem Zusammenhang ist auch der Gefahr von verstopften Dachrinnen genügend Beachtung zu schenken. Schmelzwasser, das nicht abfließt, kann im Winter schnell Eiszapfen bilden, die herunterfallen können.

Der Umfang der Räum- und Streupflicht richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen. Auf Wegen genügt es, eine Passage, auf der sich zwei Personen bequem kreuzen können, schnee- und eisfrei zu halten. Bei grösseren Wohnanlagen und stark begangenen oder besonders gefährlichen Wegen ist allenfalls eine weitergehende Räumung erforderlich. Dem Hauseigentümer ist es freigestellt, die Pflicht zur Schneeräumung den Mietern zu übertragen oder einen Hauswart damit zu beauftragen.



Für Unfälle oder Schäden, die auf mangelhaften Unterhalt zurückzuführen sind, hat der Werkeigentümer einzustehen. Da die Werkeigentümerhaftung kein Verschulden des Vermieters voraussetzt wird dieser auch haftbar, wenn das Schneeräumen zu den Pflichten eines Hauswartes gehört. Es empfiehlt sich deshalb darauf zu achten, dass der Schneeräumungspflichtige seinen Auftrag auch tatsächlich erfüllt.

Wenn der Vermieter die Schneeräumungspflicht einem Hauswart übertragen hat und dieser den Auftrag nicht ordnungsgemäss wahrnimmt, kann er im Schadenfall auf diesen Rückgriff nehmen. Die mit der Schneeräumung beauftragte Person hätte sich in diesem Fall nämlich einer Vertragsverletzung schuldig gemacht und müsste für den Schaden einstehen.

Die Verantwortlichkeit des Hauseigentümers oder einer beauftragten Person darf aber nicht auf die Spitze getrieben werden. Es soll davon ausgegangen werden können, dass sich Erwachsene eigenverantwortlich und vorsichtig verhalten und den Witterungsverhältnissen anpassen. Zudem besteht die Verpflichtung zum Schneeräumen und Streuen nur in der Zeit des Fussgängerverkehrs, also zwischen ca. 07.00 Uhr und ca. 21.00 Uhr.

An dieser Stelle bedanken wir uns bei denjenigen Personen, welche die Schneeräumung jeden Winter im Interesse der Allgemeinheit, der Hausbewohner und der Nachbarschaft ausführen.

Die Kinder sind ausgezogen; Wohnraum steht leer. Ergeben sich steuerliche Optimierungsmöglichkeiten?

Autor:



Paul Bürgler

Telefon 041 317 05 50

paul.buergler@redinvest.ch

Selbstbewohntes Wohneigentum löst über den Eigenmietwert Einkommenssteuern aus. Als Basis dient grundsätzlich der im Rahmen der steuerlichen Liegenschaftsschätzung festgelegte Wert. Dabei ist die tatsächliche Nutzung einer Immobilie massgebend. Ziehen beispielsweise die Kinder aus, bleiben Zimmer oftmals leer und ohne Zweckbestimmung. Der Tatbestand für einen **Unternutzungsabzug** entsteht. **Bei der direkten Bundessteuer** kann der Steuerpflichtige den Sachverhalt geltend machen; wogegen bei den Kantons- und Gemeindesteuern unterschiedliche, kantonale Auslegungen herrschen.

Der Reihe nach:

Im Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) fand ein Unternutzungsabzug keine Aufnahme. Dennoch kennen die **Kantone BL, GR, NW, OW, SH, SZ, UR, ZH und ZG** die Abzugsmöglichkeit und stützen sich auf die bundesrechtliche Steuerpraxis ab. Wir fokussieren uns auf die direkte Bundessteuer. Ehepaare, die in jungen Jahren ein Haus für ihre Familie gebaut und regelmässig Amortisationen vorgenommen haben, stehen im Alter vor einem Problem. Der Eigenmietwert stieg von Steuerperiode zu Steuerperiode. Mit der Pensionierung weicht das Erwerbs- einem tieferen Renteneinkommen. Um Rentnern die Tragbarkeit des Eigenheims weiterhin zu ermöglichen, fand der Unternutzungsabzug seinen Einzug in die Bundessteuergesetzgebung.

Räume, die tatsächlich nicht mehr benützt werden - auch nicht gelegentlich als Gästezimmer, Bastel- oder Fernsehzimmer - bilden die Voraussetzung. Die Beweislast obliegt dem Steuerpflichtigen. Er hat die Situation aufzuzeigen. Bleibt ein Zimmer möbliert, deutet dies auf eine Nutzung hin. Eine geringe Beanspruchung spricht ebenfalls dagegen. Der Veranlagungsexperte hat abzuwägen, ob ein Begehren glaubhaft erscheint oder nicht. Er kann dabei unter anderem davon ausgehen, dass gut situierte Hausbesitzer wohl höhere Ansprüche an den Wohnkomfort stellen und somit mehr Wohnraum beanspruchen als Steuerpflichtige mit bescheidenen finanziellen Mitteln. Im Weiteren ist eine Ausdehnung des Wohnbedarfs der verbleibenden Personen auf freistehende Zimmer anzunehmen. Eine Unternutzung erscheint glaubhaft, wenn in einem Einfamilienhaus oder einer Wohnung mit fünf oder mehr Zimmern nur noch eine Person lebt und davon auszugehen ist, dass diese keinen überdurchschnittlich hohen Wohnbedarf hat. Die vorerwähnte Auslegung dient der Veranlagungsbehörde mitunter, den Sachverhalt objektiv und loyal einzuschätzen. Die Neufestlegung des Eigenmietwertes über die Unternutzung erfolgt, indem der massgebende Eigenmietwert proportional auf die noch effektiv genutzten Räume aufgeschlüsselt wird. Dabei sind Küche, Badzimmer, WC und Nebenräume (wie Entree, Estrich, Garage, usw.) zusammen in der Regel zwei Räumen gleichzusetzen. Über 30m² grosse Räume entsprechen zwei Räumen. Gewährt die Veranlagungsbehörde die Unternutzung, gilt der reduzierte Mietwert nur für die entsprechende Periode. Eine Antragstellung hat jeweils jährlich zu erfolgen. Ferner gelangt ein pauschaler Liegenschaftsunterhaltsabzug nur vom reduzierten Wert zum Abzug.

Der Unternutzungsabzug soll gemäss Bundesgericht nur sehr restriktiv und bei eigentlichen Härtefällen gewährt werden. Der Sinn des Abzugs liegt zweifelsfrei darin, einen Steuerpflichtigen zu privilegieren, bei dem sich der ursprüngliche Wohnbedarf mit der Zeit reduzierte. Dagegen soll nicht derjenige profitieren, der im Verhältnis zu den konkreten Bedürfnissen eine grosszügige Immobilie erworben hat, ohne dass sich nach dem Kauf seine Lebensumstände wesentlich änderten.

Gerne nehmen wir für Sie die konkreten Abklärungen vor und beraten Sie in Ihrer Steuerangelegenheit.

Redinvest

Finanz- und Verwaltungs AG

Guggistrasse 7

6002 Luzern

Telefon 041 317 05 50

Fax 041 317 05 01

info@redinvest.ch

www.redinvest.ch



Josef Hodel



Nathalie Spillmann



Andreas Grebhan



Petra Furrer



Silvia Imfeld



Alexandra Isoardi



Monika Keiser



Adriana Murer



Rebecca Wicki



Yolanda Niederer



Stefan Kuchler



Stefan Leberzammer



Angelika Wanner



Isabelle Eiholzer

In eigener Sache

Dienstjubiläen – Herzlichen Dank für euren Einsatz und die Firmentreue

Vor 25 Jahren hat **Josef Hodel** aus Egolzwil seine Tätigkeit bei der Redinvest Immobilien AG, Sursee, aufgenommen. Als ausgewiesener und anerkannter Fachmann ist er heute in sämtlichen Bereichen des Immobilienwesens tätig. Durch sein erfolgreiches Wirken und sein grosses Engagement hat Josef Hodel als Mitinhaber massgeblichen Anteil an der erfreulichen Firmen-Entwicklung. **Nathalie Spillmann** ist vor 10 Jahren in unsere Firma eingetreten und ist in Luzern in der technischen Immobilienbewirtschaftung engagiert tätig. Bereits seit 5 Jahren liegt das erfolgreiche Geschick der Redinvest Immobilien AG Stans in den Händen von **Andreas Grebhan**. **Petra Furrer** gilt seit 5 Jahren als eine unserer freundlichen Visitenkarten am Empfang und Telefon in Luzern.

Wir heissen die Neueintretenden in Luzern und Stans herzlich willkommen:

Silvia Imfeld, 35jährig, Wiedereinsteigerin mit 40%-Pensum in der Immobilienbuchhaltung. Vor der Babypause war sie bereits 6½ Jahre in Luzern tätig. **Alexandra Isoardi**, 20jährig, tritt nach Abschluss der Berufsmatura und einem Praktikum in die technische Immobilien-Bewirtschaftung ein. **Monika Keiser**, 26jährig, ist in Stans eingetreten und bildet sich zur Immobilien-Bewirtschafterin eidg. FA weiter. **Adriana Murer**, 35jährig, Immobilien-Bewirtschafterin eidg. FA, verstärkt unser Luzerner Team in der technischen Bewirtschaftung in einem 60%-Pensum. **Rebecca Wicki**, 28jährig, setzt ihre Laufbahn in der technischen Immobilienbewirtschaftung bei uns in Luzern fort.

Prüfungserfolge – Herzliche Gratulation zu diesen tollen Leistungen

Mit ganz tollem Ergebnis hat **Yolanda Niederer** (Luzern) den Abschluss als Immobilien-Bewirtschafterin eidg. FA erreicht, ebenso wie **Stefan Kuchler** (Stans) diesen begehrten Titel erfolgreich erlangt hat. **Stefan Leberzammer** (Stans) und **Angelika Wanner** (Schötz) haben die anspruchsvolle Prüfung zum Immobilien-Vermarkter(in) eidg. FA erlangt. **Isabelle Eiholzer**, Redinvest Immobilien AG Sursee, hat im Sommer ihre Lehrabschlussprüfung als Kauffrau (Profil E) erfolgreich bestanden und absolviert nun die Berufsmatura.

redinvest

Redinvest Immobilien AG

Luzern
Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 00
Fax 041 317 05 01
luzern@redinvest.ch
www.redinvest.ch

Stans
Riedenmatt 2
6371 Stans
Telefon 041 632 53 53
Fax 041 632 53 50
stans@redinvest.ch
www.redinvest.ch

Sursee
Christoph-Schnyder-Str. 48
6210 Sursee
Telefon 041 926 70 50
Fax 041 926 70 55
sursee@redinvest.ch
www.redinvest.ch

Schötz
Luzernerstrasse 11
6247 Schötz
Telefon 041 984 01 21
Fax 041 984 01 20
schoetz@redinvest.ch
www.redinvest.ch

redinvest

Redinvest Finanz
und Verwaltungs AG

Luzern
Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 50
Fax 041 317 05 51
info@redinvest.ch
www.redinvest.ch

casag

Casag Immobilien AG

Luzern
Guggistrasse 7
6002 Luzern
Telefon 041 317 05 80
Fax 041 317 05 81
info@casag-immobilien.ch
www.casag-immobilien.ch