

Prüfungsfach	Examinator	Fragestellung	Antwort
Bern. Staats- und Verwaltungsrecht	Prof. Dr. A. Lienhard	<p>Ich präsentiere Ihnen folgenden kurzen Sachverhalt: A will im Raum B ein Take away betreiben. Er will Hot Dogs verkaufen, aber keine Tische und keine Sitzgelegenheiten anbieten. Er kommt zu Ihnen, um sich zu informieren, wie lange ein solches Geschäft geöffnet sein darf. Zunächst – in welchem Rechtsgebiet bewegen wir uns?</p> <p>Genau. Kommt Ihnen noch etwas anderes in den Sinn?</p> <p>Aber kommt Ihnen noch ein anderes Gesetz in den Sinn, in dessen Anwendungsbereich der Sachverhalt fallen könnte?</p> <p>Welches Gesetz – das HGG oder das GGG – findet hier Anwendung?</p> <p>Beginnen Sie mit dem HGG.</p> <p>Genau, Art. 1 regelt dazu noch mehr.</p> <p>Die Anwendbarkeit des HGG ist also gegeben. Wie argumentieren Sie bezüglich des GGG?</p>	<p>Das wäre wohl ein Anwendungsfall des Gastgewerbegesetzes. Eventuell die Nutzung öffentlicher Sachen, sofern Raum B öffentlich ist.</p> <p>Eventuell stellt sich die Frage einer Baubewilligung.</p> <p>Das Gesetz über Handel und Gewerbe.</p> <p>(Gesetze werden konsultiert) Ich prüfe den Anwendungsbereich der Gesetze.</p> <p>(Art. 1 HGG) Das Gesetz regelt die Grundsätze für Handel und Gewerbe. Es fragt sich, ob ein Hot Dog-Stand als Gewerbe im Sinne des HGG gilt.</p> <p>Es ist zu prüfen, ob es sich um eine dauernde oder gelegentliche Erwerbstätigkeit handelt. Gelegentlicher Betrieb scheint gegeben, wohl auch ein dauernder Betrieb. Auch dass es sich um eine Erwerbstätigkeit handelt, ist zu bejahen.</p> <p>(Art. 2 GGG) Ich schaue den Anwendungsbereich an, um zu schauen, ob ein Take away als Gastgewerbe gilt. Es werden keine Gäste beherbergt, aber die Abgabe von Getränken wohl...(warum?) ah nein, gemäss Sachverhalt findet gerade kein Konsum vor Ort statt. Es wird auch kein Raum dazu überlassen. Somit ist das GGG nicht anwendbar.</p>

		<p>Gut. Zurück zum HGG. Wie lange darf also das Take away geöffnet haben?</p> <p>Ist es klar, dass es sich um einen Imbissstand handelt?</p> <p>Nehmen wir an, ein Take away fällt unter den Begriff Imbissstand. Was sind die Konsequenzen?</p> <p>Nehmen wir weiter an, A halte sich nicht an die vorgegebenen Öffnungszeiten. Wer ist zuständig für die Aufsicht?</p> <p>Warum schauen Sie im GGG?</p> <p>Äussert sich nicht auch das Gesetz zum Vollzug?</p> <p>Im 3. Abschnitt des Gesetzes, steht da etwas zum Vollzug?</p> <p>Genau. Die Gemeinden sind zuständig für die Einhaltung. Was kann die Aufsichtsbehörde tun?</p>	<p>Die Ladenöffnungszeiten finden sich in Art. 9 ff. HGG. Die Bestimmungen geltend insbesondere für Verkaufsstände. Gemäss Art. 9 Abs. 3 GGG gelten für Imbissstände die Öffnungszeiten für Gastgewerbebetriebe.</p> <p>Nein, es ist eine Auslegung der Bestimmung vonnöten. Die Auslegung erfolgt nach den Methoden der grammatikalischen, teleologischen, systematischen und historischen Auslegung. Es scheint der Verkauf von Esswaren zum Konsum erfasst, die nicht vor Ort konsumiert werden.</p> <p>Dann wird für die Öffnungszeiten auf die Bestimmungen des GGG verwiesen. (GGG wird konsultiert) Art. 11 ff. GGG regelt, dass Gastgewerbebetriebe nicht vor 05.00 Uhr geöffnet sein dürfen und spätestens um 00.30 Uhr des folgenden Tages zu schliessen sind.</p> <p>Es ist ein Fall des Polizeirechts im weiteren Sinn. Es geht um den Vollzug... (GGG wird konsultiert)</p> <p>Genau, es wird ja nur für die Öffnungszeiten auf das GGG verwiesen. (HGG wird konsultiert; Was sagt das HGG?) Der Regierungsrat erlässt die zum Vollzug nötigen Ausführungen...</p> <p>(überlegt...)</p> <p>Ja, gemäss Art. 14 Abs. 1 HGG kontrollieren die Gemeinden die Einhaltung der Öffnungszeiten.</p> <p>Sie kann auf jeden Fall eine Verfügung erlassen. Sie wird den A zunächst ermahnen und könnte ihm dann den Betrieb des Take away verbieten oder – sofern dieser Betreib bewilligungspflichtig ist – die Bewilligung entziehen.</p>
--	--	---	---

	<p>Was sagt das Spezialgesetz zur Nichtbeachtung der Öffnungszeiten?</p> <p>Wer ist „sie“?</p> <p>Genau. Jetzt gibt es zum HGG eine Verordnung, die HGV (wird ausgehängt). Lesen Sie Art. 15 Abs. 2 Bst. a HGV.</p> <p>Was gilt jetzt?</p> <p>Kann denn eine Verordnung die Zuständigkeitsordnung eines Gesetzes ändern?</p> <p>Haben wir eine solche?</p> <p>Kann die Zuständigkeit im Rahmen von Ausführungsbestimmungen geregelt werden?</p> <p>Es ist heikel, dass im Rahmen der Ausführungsbestimmungen eine Zuständigkeit festgelegt wird. Was denken Sie ist noch heikel?</p> <p>Das ist eine gute Argumentation. Was ist ganz grundsätzlich problematisch daran?</p>	<p>(Art. 14 HGG) Wenn die Öffnungszeiten wiederholt missachtet werden, kann sie den Stand schliessen.</p> <p>Die Gemeinde.</p> <p>Das Regierungsstatthalteramt ist die zuständige Stelle gemäss Art. 14 Abs. 2 HGG. Dann wäre das das RSTA.</p> <p>Es fragt sich, ob die Zuständigkeitsregelung in der HGG abschliessend und zwingend ist oder ob die Regelung dem Verordnungsgeber übertragen wurde.</p> <p>Nein, grundsätzlich nicht. Es müsste eine Delegationsnorm im Gesetz geben.</p> <p>Ich müsste nachschauen. In Art. 25 HGG wird festgelegt, dass der Regierungsrat die zum Vollzug nötigen Ausführungsbestimmungen erlässt. Jetzt ist die Frage, ob das eine notwendige Ausführungsbestimmung ist...</p> <p>Ich würde sagen nicht.</p> <p>Ich denke heikel ist hier, dass dadurch, dass die Zuständigkeit dem RSTA zugewiesen wird, eine Instanz entzogen wird.</p> <p>Dass der Regierungsrat dadurch gleichzeitig der Gemeinde die Zuständigkeit gemäss HGG entzieht.</p>
--	--	---

	<p>Der Regierungsrat derogiert damit die Zuständigkeitsbestimmung des Gesetzes. Geht das?</p> <p>Was kann der Regierungsrat grundsätzlich [...?], hilft hier die Kantonsverfassung?</p> <p>Genau. Das hilft uns also auch nicht weiter. Lassen wir diesen Punkt für den Moment. Der Regierungsrat verfügt also eine Schliessung für 3 Wochen. Wie kann dies angefochten werden?</p> <p>Genau, das wäre der übliche Rechtsmittelweg – RSTA an VGer. Was sagt Art. 17 HGV dazu?</p> <p>Nein, sie war nicht falsch, sondern die Verordnung schreibt etwas anderes. Ist es möglich, mittels Verordnung die Zuständigkeit für ein Rechtsmittel zu ändern?</p> <p>Wann wäre die Direktion zuständig?</p> <p>Genau. Ein interessanter Fall. Die Zeit ist bereits vorbei...</p> <p>[Ende]</p>	<p>Grundsätzlich nein.</p> <p>(KV wird konsultiert) Der RR erlässt gemäss Art. 88 Abs. 2 KV im Rahmen der Verfassung und der Gesetzgebung Verordnungen. Das heisst er muss die Gesetzgebung einhalten.</p> <p>Die Rechtspflegebestimmungen finden sich im VRPG, wobei jeweils zu schauen ist, ob die Spezialgesetzgebung etwas Besonderes regelt. Das HGG verweist in Art. 27 HGG auf das VRPG. Meines Erachtens ist das Verwaltungsgericht zuständig. Das verwaltungsinterne Beschwerdeverfahren findet hier ja gemäss dem Gesetz nicht statt.</p> <p>Beschwerden werden durch die Volkswirtschaftsdirektion beurteilt. Dann war meine Antwort von vorhin falsch...</p> <p>Nein.</p> <p>Gemäss VRPG wenn ein ihr unterstehendes Amt verfügende Behörde ist.</p>
--	---	--

Prüfungsfach	Examinator	Fragestellung	Antwort
Strafprozessrecht	GP J. Bähler	Die Polizei hat um 01.45 Uhr drei Männer aus Osteuropa in flagranti bei einem Einbruchdiebstahl erwischt. Die Männer wurden vorläufig festgenommen. Im Fahrzeug wurde mutmasslich Deliktsgut aus weiteren Einbrüchen entdeckt. Es besteht also ein dringender Tatverdacht gegen die drei Männer. Die Polizei hat eine erste Befragung durchgeführt, welche nicht sehr ergiebig war. Was muss die Polizei nun machen?	Sie hat die Staatsanwaltschaft zu orientieren. Wenn die Polizei im Rahmen eigener Ermittlung Feststellungen macht, die auf strafbare Handlungen hindeuten, hat sie dies der Staatsanwaltschaft zu melden, damit diese eine Untersuchung eröffnen kann.
		Genau. Was spricht hier konkret für die Meldung?	Dass die Männer auf frischer Tat ertappt wurden.
		Ja, es besteht ein dringender Tatverdacht – was noch?	Dass die Polizei sie nicht ewigs festhalten darf.
		Ja. Das macht auch nur Sinn, wenn Untersuchungshaft beantragt werden soll. Was spricht hier neben dem dringenden Tatverdacht dafür?	Es handelt sich um Osteuropäer, also könnte Fluchtgefahr gegeben sein. Es wurden drei Beschuldigte gemeinsam festgenommen. Sie könnten sich absprechen, somit könnte Kollusionsgefahr bestehen. Sie könnten auch versuchen, auf Beweismittel einzuwirken – ebenfalls Kollusionsgefahr.
		Welche Haftgründe gibt es sonst noch?	(Blättert im Gesetz; schauen Sie bei Art. 221 StPO) Genau, die Wiederholungsgefahr und die Ausführungsgefahr.

Sie sind als Anwalt auf der Pikettliste. Sie bekommen einen Anruf von der Staatsanwaltschaft, die Sie kurz über die Festnahmen orientiert und Sie fragt, ob Sie bereit sind, die amtliche Verteidigung einer der beschuldigten Personen zu übernehmen. Sie willigen ein. Wie ist ab dem Zeitpunkt der Ablauf des Verfahrens?

Genau, die Einvernahme ist fristmässig nicht geregelt. Was ist hingegen geregelt?

Ja. Das heisst die Einvernahme muss vorher passieren und der Haftantrag darf nicht später gestellt werden. Wie geht es weiter?

Jetzt liegt ja ein Fall von notwendiger Verteidigung vor. Die Staatsanwaltschaft führt aber die Einvernahme gemäss Art. 224 Abs. 1 StPO durch, ohne Sie als amtlichen Verteidiger darüber zu informieren. Was würden Sie sagen, ist diese Einvernahme gültig?

Und würden Sie sagen es handelt sich um eine absolute oder um eine relative Unverwertbarkeit?

Die Literatur ist sich nicht einig, ob in einem solchen Fall Art. 141 Abs. 1 oder Abs. 2 StPO zur Anwendung kommt. (siehe Frage nächste Seite)

Es hat eine Einvernahme beim Staatsanwalt stattzufinden, innerhalb... (zögert)...grundsätzlich unverzüglich.

Dass der Haftantrag durch die Staatsanwaltschaft spätestens nach 48 Stunden gestellt werden muss.

Danach findet beim Zwangsmassnahmengericht eine Verhandlung statt. Ich glaube diese ist grundsätzlich nicht öffentlich, aber ich würde als Verteidiger auf jeden Fall zugegen sein wollen. Das ZMG entscheidet dann innert 48 Stunden ab Eingang des Haftantrages über die Haft.

Grundsätzlich ist gemäss Art. 131 Abs. 2 StPO die notwendige Verteidigung durch die Staatsanwaltschaft nach der ersten Einvernahme sicherzustellen. Ich würde aber schauen, ob der Beschuldigte über seine Rechte belehrt wurde, ob er einen Anwalt verlangt hat und falls ja, stellt sich die Problematik der Verwertbarkeit.

Gemäss Art. 141 StPO sind Beweise in keinem Fall verwertbar, wenn Sie in Verletzung von Art. 140 StPO erhoben wurden. Dies ist hier m.E. nicht gegeben. Weiter gilt absolute Unverwertbarkeit, wenn das Gesetz dies festlegt, beispielsweise bei fehlender Rechtsmittelbelehrung, bei Verletzung der Teilnahmerechte...

Gut, das ZMG hat nach Eingang des Haftantrags zur mündlichen Verhandlung vorgeladen.

Warum hat es nicht schriftlich entschieden?

Sie wollen sich auf diese Verhandlung vorbereiten. Die Staatsanwaltschaft will ihrerseits vielleicht nicht alle Karten offenlegen. Haben Sie ein Akteneinsichtsrecht?

Und von wem ist die Akteneinsicht zu gewähren?

Genau, gemäss Art. 225 Abs. 2 StPO. Jetzt: handelt es sich dabei um die gesamten Strafakten oder nur um einen Teil?

Zusammenfassend kann man sagen, dass sicher keine Aktenteile dem ZMG eingereicht werden, mit denen der Beschuldigte selbst noch nicht konfrontiert wurde, sondern nur, was die Staatsanwaltschaft für die Begründung des dringenden Tatverdachts und der besonderen Haftgründe benötigt. Das heisst, in unserem Fall wäre das noch nicht allzu viel. Ab welchem Zeitpunkt haben Sie Einblick in die gesamten Akten?

Uh das ist kritisch! Sie sind Vertrauensperson Ihres Klienten. Es gilt: Sie haben Akteneinsichtsrecht, sobald die beschuldigte Person befragt und die übrigen wichtigsten Beweise erhoben wurden. Was, wenn die Staatsanwaltschaft die Akteneinsicht verweigert?

Meines Erachtens ist dies nur möglich, wenn der Beschuldigte ausdrücklich auf eine mündliche Verhandlung verzichtet.

Ja, das ist ein grundsätzliches Parteirecht und fliesst aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör. Es sind aber Einschränkungen möglich. Grundsätzlich ist Akteneinsicht nach der ersten Einvernahme zu gewähren, was hier der Fall wäre.

Wohl vom ZMG, weil es für die Haftverhandlung zuständig ist.

Das wüsste ich so nicht. Ich denke aber, dass die Staatsanwaltschaft nur die für das Haftverfahren relevanten Akten einreicht.

Grundsätzlich, sobald mein Klient zur Sache einvernommen wurde. Hier könnte dies ev. noch hinausgezögert werden, bis alle 3 Beschuldigten einvernommen wurden. Oder ich dürfte einen Teil der Akten sehen, ohne meinem Klienten alles zu sagen...

Das ist eine Verfahrenshandlung, die mit Beschwerde angefochten werden kann. (Wer ist Beschwerdeinstanz?) Die Beschwerdekammer des Obergerichts.

Genau.

Nun gibt es in unserem Fall noch einen Privatkläger. Er hat einige Fragen, die er den Beschuldigten stellen will. Er möchte wissen, wann er dazu die Möglichkeit hat und ob er dies an der Verhandlung des ZMG machen kann?

Richtig. Die Verhandlung vor dem ZMG ist nicht voll parteiöffentlich. An der Verhandlung versetzt das ZMG Ihren Klienten und die beiden übrigen Beschuldigten in U-Haft wegen Flucht- und Kollusionsgefahr. Zwischenzeitlich kommt die Staatsanwaltschaft nicht so gut voran. Sie will die anderen Beschuldigten getrennt einvernehmen und beruft sich auf Art. 146 StPO. Können sich die Mitbeschuldigten auf das Teilnahmerecht gem. Art. 147 StPO berufen?

Das Bundesgericht hat entschieden, dass eine Teilnahme nur so lange ausgeschlossen werden kann, als Kollusionsgefahr besteht. Das wäre hier wohl nicht mehr zu vertreten.

[Ende]

m.E. nehmen nur Verteidiger und ggfs. der Staatsanwalt an der Verhandlung vor dem ZMG teil, nicht der Privatkläger.

Grundsätzlich schon. Eine Einschränkung ist aber unter den Voraussetzungen von Art. 108 StPO möglich, aber jedenfalls der Verteidiger wäre zuzulassen.

Prüfungsfach	Examinator	Fragestellung	Antwort
ZPO/SchKG	Dr. A. Güngerich	<p>[Es wird ein kurzer Sachverhalt vorgelegt, aus der Erinnerung ca. lautend wie folgt: G erhält am 11.06.2015 einen Konkursverlustschein im Privatkonkurs des S. Am 07.08.2016 betreibt G den S neu. S erhebt Rechtsvorschlag mit der Begründung, nicht zu neuem Vermögen gekommen zu sein.] Überlegen Sie einmal laut, was es hier zu beachten gibt.</p> <p>Wie geht das? Wer prüft was?</p> <p>Nehmen wir an, der gesamte Sachverhalt spielt sich im Kanton Bern ab. Welches Gericht ist dann dafür zuständig?</p> <p>Und was passiert, wenn das Gericht findet, es liege kein neues Vermögen vor?</p> <p>Wie müsste er das tun?</p> <p>Das Handelsgericht also nicht?</p>	<p>Also zunächst einmal wurde bereits ein Verlustschein ausgestellt. Es ist zu prüfen, ob der Rechtsvorschlag, dass kein neues Vermögen vorliege, bewilligt werden kann. Das Verfahren wird hier eine Art zweigeteilt: zunächst wird geprüft, ob neues Vermögen vorliegt und dann, ob der Rechtsvorschlag auch generell zu beseitigen ist.</p> <p>Gemäss Art. 265 ff. SchKG: Das Betreibungsamt legt den Rechtsvorschlag dem Richter des Betreibungsortes vor. Dieser entscheidet – entweder er bewilligt den Rechtsvorschlag, weil glaubhaft gemacht ist, dass kein neues Vermögen vorliegt – oder er stellt den Umfang des neuen Vermögens fest.</p> <p>Das Regionalgericht, welches für den Betreibungsort örtlich zuständig ist.</p> <p>Dann bewilligt es en Rechtsvorschlag im ersten Schritt. Der Gläubiger kann dann auf Feststellung neuen Vermögens klagen.</p> <p>In dem er Klage beim Gericht des Betreibungsortes einreicht. Örtlich zuständig wäre das Gericht des Betreibungsortes und sachlich m.E. das Regionalgericht.</p> <p>Betreibungssachen werden grundsätzlich nicht vor Handelsgericht beurteilt, ausser es handle sich beispielsweise um eine Aberkennungsklage – das heisst die ist sogar zwingend durch das Handelsgericht zu beurteilen, wenn die Voraussetzungen der Handelsgerichtsbarkeit gegeben sind.</p>

	<p>Was ist das für eine Art Klage hier? Welche Rechtsnatur?</p> <p>Und dafür ist nicht das Handelsgericht zuständig?</p> <p>Gut. Jetzt gibt es ja betreibungsrechtliche Klagen mit und ohne Reflexwirkung auf das materielle Recht. Wie ist das mit der Feststellung neuen Vermögens?</p> <p>Also – etwas stimmt am Ablauf, den Sie vorhin genannt haben, noch nicht. Sehen Sie sich nochmals den Sachverhalt an.</p> <p>Was ist problematisch? Ist der Zahlungsbefehl nicht mehr gültig? – wie lange ist ein ZB gültig?</p> <p>Ja, die Daten sind nicht das Problem. Überlegen Sie.</p> <p>Was sind Sie am abklären?</p> <p>Genau. Gehen wir davon aus. Ändert sich nichts am Ablauf? Sie haben gesagt es muss zum Richter. Etwas stimmt da noch nicht.</p>	<p>Eine betreibungsrechtliche Klage, es wird festgestellt, ob neues Vermögen vorliegt.</p> <p>Nein.</p> <p>Es ist eine Klage ohne Reflexwirkung.</p> <p>Also spontan kommt mir die Dauer in den Sinn....</p> <p>Grundsätzlich ein Jahr lang nach Zustellung, gemäss Art. 88 SchKG. Hier würde ich demnach sagen, der Zahlungsbefehl ist noch gültig.</p> <p>(überlegt...blättert im Gesetz)</p> <p>Ich schaue in Art. 149 SchKG wegen dem Verlustschein. Der Gläubiger kann innert 6 Monaten ab Ausstellung die Betreuung fortsetzen. Das ist hier nicht einschlägig...er betreibt neu....(überlegt lange.....)</p> <p>[versucht zum Konkursverlustschein zu argumentieren, merkt aber, dass dies nicht der Punkt ist; überlegt lange....]</p>
--	--	--

	<p>(nach einigen Minuten)</p> <p>Ist ein Pfändungsverlustschein eine vollstreckbare öffentliche Urkunde?</p> <p>Das reicht mir noch nicht. Es könnte oder es ist?</p> <p>Da finden wir eine Norm, die uns explizit Auskunft gibt.</p> <p>Also, wenn es eine öffentliche Urkunde wäre, was wäre dann die Folge?</p> <p>Weshalb ist ein Pfändungsverlustschein kein definitiver Rechtsöffnungstitel? Es ist nämlich folgerichtig.</p> <p>Ja, wir müssen hören....</p> <p>[Ende]</p>	<p>Dem Verlustschein ist zu entnehmen, dass eine Forderung besteht. Er wird vom Betreibungsamt ausgestellt, deshalb könnte es eine öffentliche Urkunde sein...</p> <p>Es ist eine solche Urkunde.</p> <p>(überlegt...)</p> <p>Dann könnte man gestützt auf die öffentliche Urkunden definitive Rechtsöffnung verlangen. Ah nein, ich sehe gerade, Art. 149 Abs. 2 SchKG – es ist ein provisorischer Rechtsöffnungstitel.</p> <p>Also der Schuldner hat dann bereits ein Pfändungsverfahren durchlaufen. Der Schuldner konnte die Forderung bestreiten. Aber....hmm... (überlegt)</p>
--	---	--

Prüfungsfach	Examinator	Fragestellung	Antwort
Steuerrecht	Verwaltungsrichter T. Häberli	Erklären Sie den Begriff der Eigenmietwertbesteuerung.	Dabei wird die Nutzung der eigenen Liegenschaft besteuert.
		Wenn ich Ihnen nicht glauben würde, wie würden Sie mich am einfachsten überzeugen?	Mit dem Gesetz. Die Eigenmietwertbesteuerung fällt unter die Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen gemäss Art. 21 Abs. 1 lit. b DBG.
		Was steht ausdrücklich in dem Artikel?	(liest Art. 21 Abs. 1 lit. b DBG vor)
		Wenn das so nicht im Gesetz stehen würde, könnte man den Eigenmietwert dann trotzdem besteuern?	Es gilt die modifizierte Reinvermögenszuwachstheorie. Danach wäre die Liegenschaft als Vermögen zu versteuern und die unentgeltliche Nutzung wäre ein steuerbarer Vorteil.
		Wo hat diese Theorie gesetzlich Niederschlag gefunden?	Gemäss Art. 16 Abs. 1 DBG unterliegen alle wiederkehrenden und einmaligen Einkünfte der Einkommenssteuer. In Abs. 2 sind noch weitere Einkünfte genannt.
		Fällt die freie Unterkunft darunter?	Nein, Art. 16 Abs. 2 DBG richtet sich m.E. an den Arbeitnehmer, wenn er am Arbeitsort Verpflegung etc. als Teil des Lohns erhält.
		Oder stellt die Wohnung einen Naturalbezug dar?	Eigentlich nicht. Allenfalls handelt es sich um Ertrag aus unbeweglichem Vermögen, aber fliesst gerade nicht zu [?].
		Denken Sie an vergleichbare Situationen. Haben Sie ein Auto?	Nein, nicht mehr.
		Oder Sie haben gerade auf Ihre Uhr geschaut. War das ein steuerbarer Selbstgebrauch? Was schliessen Sie daraus?	Nein, d.h. der Eigenmietwert dürfte wohl ohne die gesetzliche Grundlage nicht besteuert werden.

		<p>Welche Abzüge sind mit der Liegenschaft verbunden?</p> <p>Was noch?</p> <p>Was gehört zu den Unterhaltskosten?</p> <p>Achtung, das sind werterhaltende Investitionen.</p> <p>Wie definieren Sie die Unterhaltskosten?</p> <p>Und wenn im Gesetz nichts Konkretes steht?</p> <p>Es gäbe noch eine Verordnung.</p> <p>Die Politik will ja die Eigenmietwertbesteuerung abschaffen. Welche Probleme sehen Sie bei so einem Wechsel?</p> <p>Wenn es zu diesem Systemwechsel käme, wer würde davon profitieren und wer nicht?</p> <p>Mit der luxuriösen Baute sprechen Sie eher etwas anderes an. Es gibt eigentlich drei Parameter die ändern – Eigenmietwert, Unterhalt, Schuldzinsen. Es versteuern ja nicht alle gleich den Eigenmietwert. Wer profitiert also beim Systemwechsel?</p>	<p>Wererhaltende Investitionen können abgezogen werden.</p> <p>Schuldzinsen für allfällige Hypotheken.</p> <p>Der Unterhalt, z.B. für Renovationsarbeiten...</p> <p>...also dann z.B. Verwaltungskosten.</p> <p>Ich würde bei den Abzügen schauen.</p> <p>In einem Kreisschreiben.</p> <p>Das Problem ist die Gleichbehandlung zwischen Eigentümern und Mietern. Wenn die Eigenmietwertbesteuerung wegfallen würde, dürfte man die Abzüge des Unterhaltes und der Schuldzinsen ebenfalls nicht mehr zulassen.</p> <p>Ich denke profitieren würden Eigentümer, die luxuriöse Bauten haben. Diejenigen, die viele Unterhaltsarbeiten machen, würden benachteiligt. Auch diejenigen, welche viel Fremdkapital in der Liegenschaft haben und die Schuldzinsen nicht mehr abziehen könnten. Bei einer luxuriösen Baute im Falle von Reparaturen...</p> <p>Jene, welche im heutigen System einen tiefen Eigenmietwert versteuern, wären schlechter gestellt.</p>
--	--	--	--

	<p>Und wer versteuert heute einen tiefen Eigenmietwert?</p> <p>Inwiefern wären Mieter von einem Systemwechsel betroffen?</p> <p>Wie wird die Eigenmietwertbesteuerung gerechtfertigt?</p> <p>Genau, dort müsste man reagieren.</p> <p>Ich schildere Ihnen noch folgenden Sachverhalt: Frau X. will für Fr. 400'000.00 ein Haus erwerben, das sie dann für Fr. 300'000.00 umfassend renovieren müsste. Frau X. will sich von Ihnen bezüglich des Vorgehens beraten lassen.</p> <p>Was war die Dumont-Praxis?</p> <p>Das war die Berner Praxis. Wie war es beim Bund?</p> <p>Im Bund war es noch nachteiliger. Wie wurde diese Praxis abgeschafft?</p> <p>Wieso?</p> <p>Das DBG und das StHG wurden damals angepasst.</p>	<p>Das wirtschaftliche Alter und der Standort der Liegenschaft beeinflusst den Eigenmietwert.</p> <p>Direkt betroffen nicht, aber es ist fraglich, ob sich die Mietzinsen verändern würden.</p> <p>Mit dem Rechtsgleichheitsgebot. Die Mieter können keine Abzüge machen.</p> <p>Also die Dumont-Praxis wurde abgeschafft, d.h. von den Fr. 300'000.00 für die Renovation könnte sie den tatsächlich werterhaltenden Teil vom Einkommen abziehen. Ich würde Frau X. vorschlagen, die Umbauarbeiten gestaffelt vorzunehmen, was im Hinblick auf die Progressionsstufen vorteilhaft wäre. Ich weiss nichts über eine unternehmerische Tätigkeit von Frau X....</p> <p>Wenn eine sanierungsbedürftige Liegenschaft gekauft wurde, dann wurden alle Investitionen aufgesplittet, 50% werterhaltend, 50% wertvermehrend, unabhängig davon, wie tatsächlich ausgestaltet [?].</p> <p>Ich weiss es nicht.</p> <p>Es gibt eine Liegenschafts-Unterhaltsverordnung. Darin wurde eine Bestimmung gestrichen.</p> <p>m.E. aufgrund von Vorgaben des Bundes. Im Rahmen des StHG.</p>
--	---	--

	<p>Gibt es eine Situation, in der es für Frau X. vorteilhafter wäre zu argumentieren, dass die Fr. 300'000.00 nicht werterhaltend, sondern wertvermehrend sind?</p> <p>Was ist mit Blick auf die Grundstückgewinnsteuer noch relevant?</p> <p>Der Besitzesdauerabzug wird mit längerer Besitzesdauer grösser. Wann wäre es ein Anliegen, den Grundstückgewinn zu reduzieren?</p> <p>Selbst wenn sie das Haus 6-7 Jahre behält, ist er noch relativ hoch [?]</p> <p>Frau X. geht zur Bank. Diese ist der Meinung, sie verfüge über zu wenig Eigenkapital. Was kann Frau X. tun?</p> <p>Das wäre bei der 3. Säule. Wie geht es bei der 2. Säule?</p> <p>Haben Sie noch andere Ideen?</p> <p>Von wem erhält man ein solches Darlehen?</p> <p>Genau, das wäre meine Idee gewesen. Durch den Vorbezug entsteht in der beruflichen Vorsorge eine Lücke. Diese kann durch Wiedereinkauf aufgefüllt werden. Mit welchen Steuerfolgen?</p> <p>[Ende]</p>	<p>Wenn die Liegenschaft später weiterverkauft werden soll, können die Anlagekosten bei der Grundstückgewinnsteuer abgezogen werden.</p> <p>Wenn geplant ist, das Haus lange zu behalten, fällt der Besitzesdauerabzug mehr ins Gewicht.</p> <p>Wenn die Liegenschaft nur kurz gehalten wird. Dann wäre der Spekulationszuschlag viel höher.</p> <p>Dann würde er zwischen 12-14% betragen.</p> <p>Zum Kauf einer Liegenschaft kann sie ggfs. die 2. Säule heranziehen. Dies ist im Rahmen der Wohneigentumsförderung möglich. Die 2. Säule wird dann soweit ich weiss wie verpfändet...</p> <p>Man kann sich diese auszahlen lassen.</p> <p>Sie müsste die Eigenkapitalbasis erhöhen. Vielleicht über ein privates Darlehen.</p> <p>Innerhalb der Familie. Oder vielleicht über einen Erbvorbezug.</p> <p>Es kommt auf das Alter drauf an...Ich weiss es nicht.</p>
--	---	--