

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Covid-19-Geschäftsmietegesetz Änderungen Sozialversicherungen 2021



Andreas Lengyel

lic. oec. HSG
dipl. Treuhandexperte
zugelassener Revisionsexperte

Während des Corona-Lockdowns ab März 2020 mussten verschiedene Wirtschaftsteilnehmer durch Verordnung des Bundes ihre Verkaufsflächen für mehrere Wochen oder Monate schliessen, um die Verbreitung der Pandemie einzuschränken. Für viele KMU's bedeutete dies einen vollständigen Umsatzeinbruch, da gemieteten Flächen unverschuldet nicht im gewohnten Mass genutzt werden konnten, während die Mietkosten weiterhin zu bezahlen waren. Mieterseitig wurde argumentiert, aufgrund der Bestimmungen des Mietrechts könne der Mietzins verhältnismässig herabgesetzt werden, weil der vertragsgemässe Gebrauch der Sache gestört sei (Art. 259a OR) bzw. die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt werde (Art. 259d OR). Vermieterseitig wurde argumentiert, dass die Mietflächen an sich weiterhin nutzbar seien und die Schliessungsbeschlüsse des Bundes nicht durch den Vermieter beeinflusst werden können.

Da die rechtliche Situation hier nicht eindeutig ist, haben viele Mietvertragsparteien inzwischen eine Kompromisslösung gefunden, indem Mieterlasse oder Mietstundungen für eine gewisse Zeit und einen gewissen Mietanteil gewährt wurden. Politisch wurde dennoch gefordert, darüber hinaus für die Zeit der Betriebsschliessungen ei-

ne allgemeine Lösung zu erlassen, um eine Klage- und Konkurswelle der Mieter zu verhindern.

Die Kantone GE, VD, FR, NE, BS und SO haben bereits eigene Anreizlösungen bzgl. Reduktion der Geschäftsmieten gefunden.

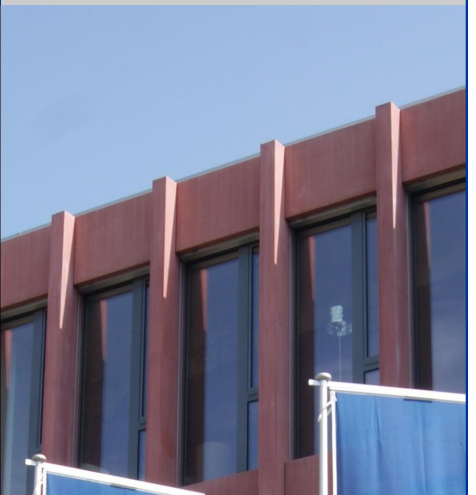
Nun hat der Bundesrat in der Sondersession des Nationalrates von Ende Oktober 2020 einen Entwurf zum Covid-19-Geschäftsmietegesetz vorgelegt, wonach für die Zeit der Betriebsschliessungen vom 17.3. - max. 21.6.2020 ein Erlass von 60 % der Miete oder Pacht festgelegt werden soll. Auf Jahresbasis bedeutet dies eine Reduktion von max. rund 15 % der üblichen Mieten. Damit würde die Bruttorendite in diesem Jahr um ca. 1 %-Punkt reduziert, was politisch angesichts der Gesamtsituation als akzeptabel betrachtet wird. Für Eigentümer von Liegenschaften, die durch diese Reduktionen selbst in eine Notlage geraten, stellt der Bund einen Unterstützungsfonds von max. CHF 20 Mio. bereit.

Für wen/was soll diese Regelung gelten?

- nur für Mietflächen, wo Betriebe aufgrund von Massnahmen des Bundes zur Bekämpfung des Coronavirus geschlossen werden mussten (kant. Schliessungen gelten nicht) und nur für die Zeit der angeordneten Schliessung

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe November 2020



Die Kantone GE, VD, FR, NE, BS und SO haben bereits eigene Anreizlösungen bzgl. Reduktion der Geschäftsmieten gefunden.



www.realit.ch

- zusätzlich auch für Gesundheitseinrichtungen (gem. Art. 10a Abs. 2 COVID-19-Verordnung 2), die ihren Betrieb aufgrund der Massnahmen des Bundes zeitweise einschränken mussten, jedoch max. für zwei Monate. Dazu gehören auch Physiotherapie, Optiker, Fitnesscenter etc.
- für Untermietverhältnisse
- für kombinierte Flächen (z.B. Läden und Werkstatt), wo mindestens ein Teil geschlossen werden musste, inkl. Parkplätze
- wo bisher nur eine Stundung des Mietzinses vereinbart wurde
- für Perioden, für die noch keine gegenseitige Regelung getroffen wurde
- nur fixe Nettomieten sind betroffen, nicht jedoch Umsatzanteile oder Nebenkostenelemente
- im Gesetz genannt sind (nicht abschliessend) Einkaufsläden, Restaurations- und Barbetriebe, Unterhaltungs- und Freizeitbetriebe, Betriebe mit persönlichen Dienstleistungen mit Körperkontakt sowie Spitäler und Arzt-/ Zahnarztpraxen

Für wen/was soll diese Regelung nicht gelten?

- für nicht durch Schliessung betroffene Objekte (z.B. Büros und Wohnungen)
- für Läden, die Lebensmittel oder Gegenstände des täglichen Bedarfs anbieten (auch wenn Zusatzflächen von der Schliessung betroffen waren)
- wo die Parteien bereits einen rechtsgültigen Mieterlass verein-

bart haben, auch wenn dieser 60 % über- oder unterschreitet, jedoch nur bezogen auf die vereinbarte Zeitdauer

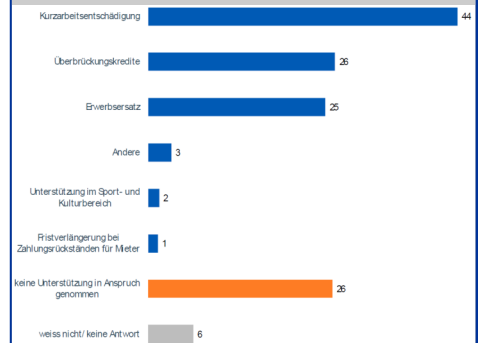
- wo bereits ein rechtskräftiges Gerichtsurteil vorliegt
- Nebenkosten werden nicht reduziert
- Betriebe, die nicht schliessen mussten, aber wegen fehlendem Publikum keine Kunden hatten (sog. Härtefälle)
- monatliche Miete liegt über CHF 20'000 pro Mietobjekt
- wenn die monatliche Miete zwischen CHF 15'000 und CHF 20'000 liegt und eine Partei auf die Anwendung dieses Gesetzes innert 60 Tagen schriftlich verzichtet. In diesem Fall kann diese Partei später auch keinen Schutz beanspruchen, sofern ein Gericht zu einem für sie nachteiligen Schluss kommen sollte.
- für Betriebsschliessungen, die für die Zeit nach dem 21.6.2020 verfügt werden

Der Nationalrat hat nur knapp Eintreten (91:89) zur Vorlage beschlossen, den Gesetzesentwurf nun aber an seine Kommission zur Behandlung der Details weitergeleitet. In der Wintersession im Dezember soll der Gesetzesentwurf weiter beraten werden. Anpassungen sind zu erwarten.

Unsere Experten stehen Ihnen gerne für weitere Auskünfte zur Verfügung. Beachten Sie auch untenstehend die Neuerungen der Sozialversicherungen für das Jahr 2021.

i Änderungen der AHV-Renten bzw. Sozialversicherungsbeiträge

	2021	2020
AHV-Rente/Monat (Minimum)	1'195	1'185
AHV-Rente/Monat (Maximum)	2'390	2'370
Ehepaarrente/Monat (max.)	3'585	3'555
Mindestbeitrag AHV (p.a.)	500	496
Arbeitnehmerbeitrag AHV/IV/EO (bis CHF 148'200 p.a.)	5,30 %	5,275 %
Arbeitnehmerbeitrag AHV/IV/EO (über CHF 148'200 p.a.)	0,50 %	0,50 %
Arbeitnehmerbeitrag ALV (bis max. CHF 148'200 p.a.)	1,10 %	1,10 %
Eintrittsschwelle BVG (p.a.)	21'510	21'330
BVG-Lohn (Minimum p.a.)	3'585	3'555
Koordinationsabzug (p.a.)	25'095	24'885
BVG-Lohn (Maximum p.a.)	60'945	60'435
Obere Grenze für BVG-Obligatorium (p.a.)	86'040	85'320
Obere Grenze für BVG-Überobligatorium (p.a.)	860'400	853'200
Maximum Einzahlung Säule 3a (mit Pensionskasse / p.a.)	6'883	6'826
Maximum Einzahlung Säule 3a (ohne Pensionskasse / p.a.)	34'416	34'128



COVID-Unterstützungen des Bundes in % betroffener Firmen (Quelle: gfs.bern)



realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg 1

Tel: 062 885 88 00
Fax: 062 885 88 99
E-Mail: info@realit.ch
Web: www.realit.ch