

### Aktienrechtsreform

Per 1. Januar 2023 tritt das revidierte Aktienrecht in Kraft. Es bringt die folgenden wesentlichen Änderungen:

#### Aktienkapital

Das Aktienkapital kann in ausländischer Währung geführt werden. In diesem Fall haben Buchführung und Rechnungslegung in derselben Währung zu erfolgen. Die Generalversammlung kann den Wechsel der funktionalen Währung auf den Beginn eines Geschäftsjahres beschliessen. Dazu braucht es eine Anpassung der Statuten.

Bei Aktien wird ein Nennwert von unter einem Rappen ermöglicht, solange der Nennwert grösser als null ist.

#### Kapitalband

Unternehmen können neu ein Kapitalband einführen, welches +/- die Hälfte des eingetragenen Aktienkapitals umfasst. Innerhalb dieser Bandbreite kann der Verwaltungsrat das Aktienkapital während einer Dauer von maximal fünf Jahren erhöhen oder herabsetzen. Dies erfordert eine Änderung der Statuten. Ein Kapitalband ist nur möglich, wenn die Gesellschaft nicht auf die eingeschränkte Revision verzichtet.

#### Zwischendividende

Dividenden können neu auch aus Gewinnen des laufenden Geschäftsjahres ausgeschüttet werden (sog. «Interimsdividende»). Die Generalversammlung kann danach gestützt auf einen unterjährigen Zwischenabschluss die Ausrichtung einer Zwischendividende beschliessen. Die Revisionsstelle muss den Zwischenabschluss vor Beschlussfassung durch die Generalversammlung prüfen. Auf die Prüfung kann allerdings verzichtet werden, wenn sämtliche Aktionäre der Ausrichtung der Zwischendividende zustimmen und die Forderungen der Gläubiger dadurch nicht gefährdet werden. Im Fall eines sog. Opting-out (Verzicht auf die reguläre Jahresabschlussprüfung im Fall von Kleinstunternehmen) ist ebenfalls keine Prüfung erforderlich.

#### Aktionärsrechte und Generalversammlung

Diverse Schwellenwerte zur Geltendmachung von Mitwirkungs- und Kontrollrechten der Aktionäre werden angepasst. Z.B. können schon 5 Prozent des Aktien-

kapitals oder der Stimmen eine Traktandierung oder Einsicht in die Geschäftsbücher verlangen.

Neu besteht die Möglichkeit zur Abhaltung einer virtuellen Generalversammlung. Auch eine Durchführung im Ausland ist möglich.

Geschäfts- und Revisionsbericht können den Aktionären neu elektronisch zugänglich gemacht werden.

#### Finanzverantwortung des VR

Der Verwaltungsrat hat die unübertragbare und unentziehbare Aufgabe zur Finanzkontrolle und zur Überwachung von Liquidität und Vermögen.

Es bestehen neu ausdrückliche Pflichten bei einer drohenden Zahlungsunfähigkeit. In diesem Fall hat der Verwaltungsrat Massnahmen zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit zu ergreifen und - sofern erforderlich - weitere Massnahmen zur Sanierung der Gesellschaft einzuleiten oder diese gegebenenfalls der Generalversammlung zu beantragen. Er muss nötigenfalls ein Gesuch um Nachlassstundung einreichen und mit der gebotenen Eile handeln.

Ebenso wurden die Handlungspflichten des VR im Zusammenhang mit Kapitalverlust (Aktivvermögen ist weniger als die Hälfte des Aktienkapitals und der gesetzlichen Kapital- und Gewinnreserven) und Überschuldung (negatives Eigenkapital) ausdrücklich definiert.

#### Änderungen Sozialversicherungen ab dem 1. Januar 2023

- 1. Säule – AHV Altersrenten
  - Max. pro Monat CHF 2'450
  - Min. pro Monat CHF 1'225
  - Max. Ehepaarrente pro Monat CHF 3'675Nicht Erwerbstätige und Personen ohne Ersatzeinkommen bezahlen pro Jahr den Mindestbeitrag von CHF 514.
- 2. Säule – Berufliche Vorsorge
  - Eintrittsschwelle pro Jahr CHF 22'050
  - Min. versicherter Jahreslohn CHF 3'675
  - Max. versicherter Jahreslohn CHF 88'200
  - Koordinationsabzug pro Jahr CHF 25'725
  - Gesetzlicher Mindestzinssatz 1.00%
- 3. Säule – Gebundene Vorsorge
  - mit 2. Säule CHF 7'056
  - ohne 2. Säule CHF 35'280

Eine komplette Übersicht finden Sie unter [www.marty-treuhand.ch/downloads](http://www.marty-treuhand.ch/downloads).

### **Hypothekarischer Referenzzinssatz**

Für die Mietzinsgestaltung in der Schweiz ist der hypothekarische Referenzzinssatz ausschlaggebend, welcher vom BWO (Bundesamt für Wohnungswesen) herausgegeben wird.

Der am 1. Dezember 2022 publizierte hypothekarische Referenzzinssatz beträgt weiterhin 1.25%. Er verbleibt damit auf demselben Stand wie seit dem 3. März 2020.

Der Referenzzinssatz stützt sich auf den vierteljährlich erhobenen volumengewichteten Durchschnittszinssatz der inländischen Hypothekarforderungen. Er wird in Viertelprozenten publiziert. Der Durchschnittszinssatz ist gegenüber dem Vorquartal von 1.17% auf 1.18% gestiegen. Der mietrechtlich massgebende Referenzzinssatz beträgt somit kaufmännisch gerundet weiterhin 1.25%. Er bleibt auf diesem Niveau, bis der Durchschnittszinssatz auf unter 1.13% sinkt oder auf über 1.37% steigt.

Da sich der Referenzzinssatz im Vergleich zum Vorquartal nicht verändert hat, ergibt sich seit der letzten Bekanntgabe kein neuer Senkungs- oder Erhöhungsanspruch. Falls der Mietzins jedoch nicht auf dem aktuellen Referenzzinssatz basiert, besteht ein Senkungsanspruch, der sich auf eine vorher entstandene Reduktion des Referenzzinssatzes stützt.

### **Anpassung der Nebenkosten**

Viele Vermieter erheben die Nebenkosten pauschal beim Mieter. Eine jährliche Nebenkostenabrechnung mit entsprechendem Aufwand entfällt somit.

Aufgrund der steigenden Kosten (insbesondere Energie) ist die Wahrscheinlichkeit gross, dass die vereinbarte Nebenkostenpauschale nicht mehr ausreicht, um alle Kosten zu decken, und der Vermieter mehrere Hundert Franken selber tragen muss. In solchen Fällen kann es sich lohnen, die Pauschale zu erhöhen.

Auch wenn in den letzten Wochen von den meisten Stromwerken Preiserhöhungen kommuniziert wurden, lässt sich diese Erhöhung nicht einseitig pauschal und auf den nächsten Tag um den publizierten Preisanstieg erhöhen.

Der Vermieter ist daran gehalten, sich bei einer Erhöhung der Nebenkostenpauschale auf einen Durchschnittswert der letzten drei Jahre zu stützen. Demzufolge hinkt man bei heutzutage steigenden Energiepreisen mit der Erhöhung der Pauschale hintennach.

Vermieter investieren gut darin, den Mietvertrag und die Kosten der letzten drei Jahre zu analysieren, bevor man dem Mieter eine Erhöhung anzeigt. Gerne unterstützen wir Sie dabei.

### **Vermieterkündigungen**

Der Mietvertrag ist ein zweiseitiger Vertrag und kann nicht nur vom Mieter, sondern auch vom Vermieter gekündigt werden.

Der Mieter kann unter Berücksichtigung der mietvertraglichen Kündigungsbestimmungen auf den entsprechenden Zeitpunkt kündigen – ungeachtet dessen, ob es dem Vermieter gefällt oder nicht.

Der Vermieter jedoch muss sich bei einer Kündigung an den aufgezwungenen Formalismus halten, da eine Kündigung durch einen kleinen Fehler bereits nichtig sein kann. Der Mieter kann dadurch in den Genuss eines Kündigungsschutzes für drei Jahre kommen.

Nicht nur die Formularpflicht ist eine Hürde für den Vermieter. Auch dem Kündigungsgrund ist besondere Beachtung zu schenken. Nicht selten werden Vermieterkündigungen als missbräuchlich taxiert, da kein oder ein vorgeschobener Grund oder gar eine Rachekündigung vorliegt. Eine Kündigung soll wohl überlegt sein und vorgängige Beratung einzuholen, ist sehr empfehlenswert.

---

#### **IMPRESSUM**

MARTY NEWS: Information für Kunden und Geschäftspartner

#### **Marty Treuhand AG - Marty Immo AG**

Habsburgerstrasse 26  
6003 Luzern  
Tel. +41 41 556 66 80

Bärenmatte 1  
6403 Küssnacht  
Tel. +41 41 850 30 11

Mail: [marty@marty-treuhand.ch](mailto:marty@marty-treuhand.ch)  
[www.marty-treuhand.ch](http://www.marty-treuhand.ch)