

Musterlösung

Nullserie IAF IMB Recht und Steuern

Maximale Punktzahl: 88

Erstelldatum: 19.12.2023

Immobilienberater/-in IAF

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-01 (1)

Ist nachfolgende Aussage korrekt?

Vor der erbrechtlichen Auseinandersetzung ist im Konkubinat stets die güterrechtliche Auseinandersetzung durchzuführen.

- ☐ Ja
- ☒ Nein (1)

Lösungshinweis:

Im Todesfall ist eine güterrechtliche Auseinandersetzung nur dann vorzunehmen, wenn ein Paar verheiratet ist. Es ist daher direkt die erbrechtliche Auseinandersetzung durchzuführen.

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-02 (1)

Ist die nachfolgende Aussage korrekt?

Das schweizerische Güterrecht kennt einen gesetzlichen Güterstand sowie zwei vertragliche Güterstände.

- ☒ Ja (1)
- ☐ Nein

Lösungshinweis:

Ordentlicher Güterstand: Errungenschaftsbeteiligung (Art. 196 ff. ZGB), vertragliche Güterstände: Gütergemeinschaft (Art. 221 ZGB), Gütertrennung (Art. 247 ZGB)

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-03 (1)

Ist nachfolgende Aussage korrekt?

Die Errungenschaft umfasst insbesondere den Arbeitserwerb, Leistungen aus der 2. Säule, Erträge des Eigengutes, Ersatzanschaffungen für Errungenschaft sowie gegebenenfalls weitere Leistungen.

- ☒ Ja (1)
- ☐ Nein

Lösungshinweis:

Vgl. die nicht abschliessende Aufzählung in Art. 197 Abs. 2 ZGB

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-04 (1)

Ist nachfolgende Aussage korrekt?

Im Zweifel ist eine Immobilie der Errungenschaft des Eigentümerehegatten zuzurechnen.

- ☒ Ja (1)
- ☐ Nein

Lösungshinweis:

Vgl. Art. 200 Abs. 3 ZGB. Alles Vermögen eines Ehegatten gilt bis zum Beweis des Gegenteils als Errungenschaft.

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-05 (1)

Ist nachfolgende Aussage korrekt?

Die Vermögenswerte, welche Eigengut darstellen, sind in Art. 198 ZGB abschliessend aufgezählt.

- ☒ Ja (1)
☐ Nein

Lösungshinweis:

Vgl. Art. 198 ZGB. Abschliessende Aufzählung (kein „insbesondere“ o.ä.). Gemäss Art. 200 Abs. 3 ZGB gilt alles Vermögen eines Ehegatten bis zum Beweis des Gegenteils als Errungenschaft. Aufzählung für Errungenschaft in Art. 197 Abs. 2 ZGB ist nicht abschliessend (vgl. „insbesondere“).

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-06 (1)

Ist nachfolgende Aussage korrekt?

Nimmt eine Immobilie im Eigengut aufgrund von rein konjunkturellen Gegebenheiten an Wert zu, verbleibt deren Mehrwert im Eigengut.

- ☒ Ja (1)
☐ Nein

Lösungshinweis:

Konjunktureller Mehrwert stellt keinen Ertrag des Eigengutes im Sinne von Art. 197 Abs. 2 Ziffer 4 ZGB dar, deshalb nicht Errungenschaft, sondern Eigengut.

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-07 (1)

Ist nachfolgende Aussage korrekt?

Mieterträge eines Mehrfamilienhauses, das sich im Eigengut des Ehemannes befindet, sind bei der güterrechtlichen Auseinandersetzung dessen Eigengut zuzurechnen.

- ☐ Ja
☒ Nein (1)

Lösungshinweis:

Gemäss Art. 197 Abs. 2 Ziffer 4 ZGB fallen diese Erträge in die Errungenschaft, sofern keine gegenteilige ehevertragliche Abmachung besteht.

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-08 (1)

Ist nachfolgende Aussage korrekt?

Durch ehevertragliche Änderung der Vorschlagsbeteiligung dürfen die Pflichtteilsansprüche der gemeinsamen Kinder verletzt werden.

- ☒ Ja (1)
☐ Nein

Lösungshinweis:

Gemäss Art. 216 Abs. 3 ZGB darf eine ehevertragliche Änderung der Vorschlagsbeteiligung „nur“ die Pflichtteilsansprüche der nichtgemeinsamen Kinder nicht verletzen.

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-09 (1)

Ist nachfolgende Aussage korrekt?

Die überlebende Ehefrau erhält von Gesetzes wegen die ganze Erbschaft, auch wenn noch Erben des Elterlichen Stammes des verstorbenen Ehemannes vorhanden sind.

- ☐ Ja
- ☒ Nein (1)

Lösungshinweis:
 Vgl. Art. 462 ZGB

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-10 (1)

Ist nachfolgende Aussage korrekt?

Durch Unterzeichnung und öffentliche Beurkundung eines Erbvertrages kann die 17jährige Tochter auf ihren Pflichtteil zu Gunsten des überlebenden Elternteils verzichten.

- ☐ Ja
- ☒ Nein (1)

Lösungshinweis:
 Im Rahmen eines Erbvertrages kann ein pflichtteilsgeschützter Erbe durch ausdrückliche Zustimmung ganz auf sein Erbe verzichten (Erbverzichtsvertrag ZGB 485). Es bedarf dazu aber der Handlungsfähigkeit ZGB 13. Diese ist bei einer 17-jährigen nicht gegeben.

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-11 (7)

Ordnen Sie die verschiedenen Vermögenswerte den Gütermassen zu.

	Errungenschaft	Eigengut
Das Renteneinkommen der Ehegatten auf dem Sparkonto des Ehemannes	☒ (1)	☐
Der von der Ehefrau von ihren Eltern geschenkte Schmuck	☐	☒ (1)
Das Auto, welches ein Ehegatte aus einer Erbschaft bezahlt hat	☐	☒ (1)
Der von der Ehefrau aus dem Arbeitserwerb gekaufte Computer	☒ (1)	☐
Diverses Mobiliar, von dem die Ehegatten nicht mehr wissen, von wem es finanziert/eingebracht wurde	☒ (1)	☐
Der während der Ehe erworbene Porsche der Ehefrau (nur diese fährt das Fahrzeug)	☐	☒ (1)
Das vor der Ehe vom Ehemann angelegte Sparkonto mit einem aktuellen Saldo von CHF 40'000	☐	☒ (1)

Lösungshinweis:
 Art. 197, 198 und 200 ZGB

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-12 (2)

Welches sind pflichtteilsgeschützte Erben?

- ☒ Ehegatte (1)
- ☐ Eltern
- ☒ Nachkommen (1)
- ☐ Geschwister

Lösungshinweis:

Antwort 01: Gesetzliche Aufzählung in Art. 470/471 ZGB

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-13 (1)

Ein Erblasser stirbt und hinterlässt seine Ehefrau und seine beiden Kinder. In einem Testament setzte der Erblasser seine Kinder auf den Pflichtteil.

Welche der nachfolgenden Aussagen ist korrekt?

- ☐ Der Pflichtteil Kinder beträgt $\frac{3}{4}$.
- ☐ Der Pflichtteil der Ehefrau beträgt $\frac{3}{4}$.
- ☒ Der Pflichtteil der Kinder beträgt $\frac{1}{2}$. (1)

Lösungshinweis:

Vgl. Art. 462, 470/471 ZGB. Die Pflichtteile betragen nach neuem Recht für Kinder wie Ehegatten $\frac{1}{2}$.

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-14 (1)

Ein Erblasser stirbt und hinterlässt seine Ehefrau sowie drei Kinder. Seine Mutter lebt noch, sein Vater ist verstorben.

Wer erbt von Gesetzes wegen in Bruchteilen wie viel?

- ☐ Die Ehefrau $\frac{1}{4}$ die Kinder je $\frac{1}{8}$, die Mutter $\frac{1}{4}$
- ☐ Die Ehefrau $\frac{1}{2}$, die Kinder je $\frac{1}{8}$
- ☒ Die Ehefrau $\frac{1}{2}$, die Kinder je $\frac{1}{6}$ (1)

Lösungshinweis:

Vgl. Art. 457, 462 Ziffer 1: Ehefrau: gesetzlicher Erbteil: $\frac{1}{2}$, Kinder: Gesetzlicher Erbteil $\frac{1}{2}$ geteilt durch 3 = je $\frac{1}{6}$

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-15 (2)

Welche Aussagen hinsichtlich der Handlungsfähigkeit sind korrekt?

- ☒ Urteilsfähigkeit beinhaltet die Fähigkeit, vernunftgemäss zu handeln. (1)
- ☐ Wer urteilsfähig, aber nicht volljährig ist, ist voll handlungsfähig.
- ☐ Wer urteilsfähig aber noch nicht volljährig ist, ist grundsätzlich auch nicht deliktsfähig.
- ☒ Handlungsfähigkeit setzt Urteilsfähigkeit voraus (1)

Lösungshinweis:

Art. 13-19 ZGB

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-16 (3)

Welche Aussagen hinsichtlich der Form der Verträge sind korrekt?

- ☐ Verträge kommen nie formfrei zustande
- ☒ Ein Formvorbehalt kann sowohl gesetzlich vorgesehen als auch vertraglich vereinbart werden. (1)
- ☒ Das Gesetz sieht drei Arten von Formvorschriften vor: einfache Schriftlichkeit, qualifizierte Schriftlichkeit, öffentliche Beurkundung. (1)
- ☒ Bei der öffentlichen Beurkundung bedarf es zum gültigen Vertragsabschluss der Mitwirkung einer öffentlichen Urkundsperson (Notar). (1)

Lösungshinweis:

Antwort 01: Art.11 OR

Antwort 02: Art. 16 OR

Antwort 03: Art. 12 ff. OR

Antwort 04: Kantonale Gesetzgebung

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-17 (2)

Welche der folgenden Aussagen sind korrekt?

- ☐ Der einfache Auftrag beinhaltet eine Erfolgsgarantie
- ☒ Ein Beauftragter hat Interessenkollisionen zu vermeiden. (1)
- ☒ Ein Beauftragter hat seine Dienstleistung sorgfältig zu erbringen. (1)
- ☐ Ein Auftrag kann nur unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen aufgehoben werden.

Lösungshinweis:

Art. 398, 400 OR, 404 OR

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-18 (1)

Ist nachfolgende Aussage korrekt?

Wer Besitzer einer Sache ist, kann darüber nach Belieben verfügen.

- ☐ Ja
- ☒ Nein (1)

Lösungshinweis:

Nein, nur der Eigentümer ist berechtigt, über seine Sache zu verfügen. Der Besitzer ist nicht zwingend Eigentümer.

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-19 (4)

Wer unterliegt welcher Betreibungsart für eine gegen ihn bzw. sie gerichtete Forderung aus Darlehen?

	Betreibung auf Pfändung	Betreibung auf Pfandverwertung	Betreibung auf Konkurs
Der im Handelsregister als Geschäftsführer der Immoplainik GmbH eingetragene Herr Peter Peterhans	☒ (1)	☐	☐
Die im Handelsregister eingetragene Immostartup AG	☐	☐	☒ (1)
Die Ehefrau des im Handelsregister eingetragenen Unternehmers Paul Panzer	☒ (1)	☐	☐
Die im Handelsregister eingetragene Immostartup AG für eine durch ein Grundpfand gesicherte Forderung ihrer finanzierenden Bank	☐	☒ (1)	☐

Lösungshinweis:
 Art. 39 SchKG

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-20 (1)

Wo betreiben Sie Herrn Marc Aebischer, der als freiberuflicher Rechtsanwalt im Handelsregister nicht eingetragen ist, für von ihm persönlich per E-Mail bestellte juristische Literatur?

- ☒ An seinem Wohnsitz in 2540 Grenchen (1)
- ☐ An seinem Geschäftsdomizil in 2542 Lengnau
- ☐ Am Sitz seiner Immobilienfirma
- ☐ An seinem Feriendomizil, weil er sich dort regelmässig aufhält

Lösungshinweis:
 Art. 46 SchKG

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-21 (1)

Peter Meier hat gegen eine von Peter Müller eingeleitete Betreibung fristgemäss Rechtsvorschlag erhoben. Gestützt auf welche Erklärung hat ein Rechtsöffnungsgesuch von Peter Müller Erfolg?

- ☐ Ein von Peter Meier eigenhändig unterschriebenes A4-Papier mit dem Inhalt: "Ich anerkenne, für den von mir verursachten Schaden gegenüber Peter Müller aufzukommen"
- ☐ Eine von Peter Meier verfasste E-Mail mit dem Inhalt: "Ich anerkenne, für den von mir verursachten Schaden gegenüber Peter Müller im Betrag von CHF 2'000 aufzukommen"
- ☒ Eine von Peter Meier eigenhändig unterschriebenes A4-Papier mit dem Inhalt: "Ich anerkenne, für den von mir verursachten Schaden gegenüber Peter Müller im Betrag von CHF 2'000 aufzukommen" (1)

Lösungshinweis:
 Art. 82 SchKG, Rechtsprechung zur "Schuldanererkennung" i. S. des Art. 82 SchKG

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-22 (4)

In welcher Klasse sind nachfolgende Forderungen zu kollozieren?

	1. Klasse	2. Klasse	3. Klasse
Die Schadenersatzforderung der ehemaligen Kundin wegen unsorgfältiger Redaktion der Verkaufsdokumentation	☐	☐	☒ (1)
Die Forderung der ehemaligen Arbeitgeberin für die letzten 4 Monate vor der Konkurseröffnung der Immoperfekt AG	☒ (1)	☐	☐
Die Forderung der Pensionskasse für ausstehende Beiträge der als Arbeitgeberin angeschlossenen Unternehmung Immoperfekt AG	☐	☒ (1)	☐
Die Forderung der AllfinanzLeasing GmbH über CHF 55'500 für 6 ausstehende Leasingraten der Firmenfahrzeuge der Immoperfekt AG	☐	☐	☒ (1)

Lösungshinweis:
 Art. 219SchKG

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-23 (3)

Welche Einwendungen kann der Schuldner im definitiven Rechtsöffnungsverfahren gegen ein Urteil erheben, das ihn zur Zahlung von CHF 10'000 verpflichtet?

- ☒ Ich habe bereits gezahlt. (1)
- ☒ Der Gläubiger hat mir die Forderung bis 31.12.2024 gestundet. (1)
- ☒ Die Forderung aus dem Urteil ist verjährt. (1)
- ☐ Ich verrechne mit einer Gegenforderung.

Lösungshinweis:
 Art. 81 Abs. 1 SchKG

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-24 (1)

Ist nachfolgende Aussage korrekt?

Jeder Klage an ein Gericht hat ein Schlichtungsverfahren voranzugehen.

- ☐ Ja
- ☒ Nein (1)

Lösungshinweis:
 Nein, vgl. 198 ZPO

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-25 (1)

Über welchen Streitpunkt kann die Mietschlichtungsbehörde einen Entscheid fällen?

- ☐ Die Erstreckung des Mietverhältnisses um 6 Monate
- ☐ Eine Mietzinsreduktion um 20% für 12 Monate, ausmachend CHF 16'000
- ☐ Die Gültigkeit einer fristlosen Aufhebung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzug
- ☒ Die Nachforderung von Nebenkosten durch den Vermieter in der Höhe von CHF 500 (1)

Lösungshinweis:
Art. 212 ZPO

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-26 (1)

Welche der folgenden Aussagen ist korrekt?

- ☒ Die Klagfrist für Streitigkeiten aus Miete nach erfolglosem Schlichtungsversuch beträgt 30 Tage. (1)
- ☐ Die Klagfrist für Streitigkeiten aus Miete nach erfolglosem Schlichtungsversuch beträgt 30 Tage und kann auf Gesuch hin vom Gericht erstreckt werden.
- ☐ Die Klagfrist für Streitigkeiten aus Miete nach erfolglosem Schlichtungsversuch beträgt 30 Tage oder 2 Monate.
- ☐ Die Klagfrist für Streitigkeiten aus Miete nach erfolglosem Schlichtungsversuch beträgt 30 Tage oder 2 Monate und kann auf Gesuch hin vom Gericht erstreckt werden.

Lösungshinweis:
Art. 209 Abs. 4 ZPO

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-27 (4)

Ergänzen Sie nachfolgende Textlücken.

Bei der **[Textlücke 1]** entscheidet das Gericht nur auf Antrag der klagenden Partei. Im **[Textlücke 2]** sind als Beweismittel regelmässig nur **[Textlücke 3]** und keine **[Textlücke 4]** zugelassen.

[Textlücke 1]

- ☐ Urkunden
- ☒ Dispositionsmaxime (1)
- ☐ Ordentlichen Verfahren
- ☐ Summarverfahren
- ☐ Zeugen
- ☐ Officialmaxime

[Textlücke 2]

- ☐ Urkunden
- ☐ Dispositionsmaxime
- ☐ Ordentlichen Verfahren
- ☒ Summarverfahren (1)
- ☐ Zeugen
- ☐ Officialmaxime

[Textlücke 3]

- ☒ Urkunden (1)
- ☐ Dispositionsmaxime
- ☐ Ordentlichen Verfahren
- ☐ Summarverfahren
- ☐ Zeugen
- ☐ Officialmaxime

[Textlücke 4]

- ☐ Urkunden
- ☐ Dispositionsmaxime
- ☐ Ordentlichen Verfahren
- ☐ Summarverfahren
- ☒ Zeugen (1)
- ☐ Officialmaxime

Lösungshinweis:
 Art. 254 ZPO

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-28 (1)

Diese Frage bezieht sich auf die "Fallanwendung Recht und Steuern".

Welche der folgenden Aussagen ist korrekt?

- ☒ Der Maklervertrag ist ein spezifischer Auftrag. (1)
- ☐ Der Maklervertrag ist ein Werkvertrag.

Lösungshinweis:
Art. 394 i .V. m. Art. 412 OR

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-29 (1)

Diese Frage bezieht sich auf die "Fallanwendung Recht und Steuern".

Welche der folgenden Aussagen ist korrekt?

- ☐ Ein Maklervertrag muss schriftlich abgeschlossen werden, damit er rechtsgültig ist.
- ☒ Ein rechtsgültiger Maklervertrag kann auch mündlich abgeschlossen werden. (1)

Lösungshinweis:
Allg. Bestimmungen OR zur Formfreiheit der Verträge.

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-30 (1)

Diese Frage bezieht sich auf die "Fallanwendung Recht und Steuern".

Welche der folgenden Aussagen ist korrekt?

- ☐ Der vom Verkäufer eigenhändig unterzeichnete Maklervertrag ist definitiver Rechtsöffnungstitel für die Provisionsforderung.
- ☒ Der vom Verkäufer eigenhändig unterzeichnete Maklervertrag ist provisorischer Rechtsöffnungstitel für die Provisionsforderung. (1)

Lösungshinweis:
SchKG 80 ff.

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-31 (1)

Diese Frage bezieht sich auf die "Fallanwendung Recht und Steuern".

Welche der folgenden Aussagen ist korrekt?

- ☐ Mit dem Reservationsvertrag kann Karl Habgeld gegen Peter und Marie Häusle erfolgreich auf Übertragung des Eigentums klagen.
- ☒ Mit dem Reservationsvertrag kann Karl Habgeld gegen Peter und Marie Häusle nicht erfolgreich auf Übertragung des Eigentums klagen. (1)

Lösungshinweis:
OR 216

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-32 (1)

Diese Frage bezieht sich auf die "Fallanwendung Recht und Steuern".

Welche der folgenden Aussagen ist korrekt?

- ☐ Der Maklervertrag kann vorliegend noch gar nicht gekündigt werden.
- ☐ Der Maklervertrag kann vorliegend erst nach Ablauf einer Kündigungsfrist von 6 Monaten gekündigt werden.
- ☒ Der Maklervertrag kann grundsätzlich jederzeit fristlos gekündigt werden. (1)
- ☐ Der Maklervertrag kann zwar grundsätzlich jederzeit fristlos gekündigt werden, hier erfolgte die Kündigung aber sicherlich zur Unzeit und es wäre daher Schadenersatz geschuldet.

Lösungshinweis:
OR 404

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-33 (1)

Diese Frage bezieht sich auf die "Fallanwendung Recht und Steuern".

Welche der folgenden Aussagen ist korrekt?

- ☒ Nicelmmo AG muss die Reservationsgebühr auf Verlangen von Karl Habgeld an diesen zurückzahlen. (1)
- ☐ Nicelmmo AG darf die Reservationsgebühr behalten, auch wenn Karl Habgeld diese von ihr einfordert.
- ☐ Nicelmmo AG muss die Reservationsgebühr auf Verlangen von Peter und Marie Häusle an diese zurückzahlen.

Lösungshinweis:
Rückforderung aus ungerechtfertigter Bereicherung (OR 62 ff.)

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-34 (1)

Diese Frage bezieht sich auf die "Fallanwendung Recht und Steuern".

Welche der folgenden Aussagen ist korrekt?

- ☐ Karl Habgeld wird erst bei Beurkundung des Kaufvertrages neuer Eigentümer der Liegenschaft.
- ☐ Karl Habgeld wird erst mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises neuer Eigentümer der Liegenschaft.
- ☐ Karl Habgeld wird erst mit Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung neuer Eigentümer der Liegenschaft.
- ☒ Karl Habgeld wird erst mit der entsprechenden Eintragung im Grundbuch neuer Eigentümer der Liegenschaft. (1)

Lösungshinweis:
ZGB 656

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-35 (1)

Diese Frage bezieht sich auf die "Fallanwendung Recht und Steuern".

Welche der folgenden Aussagen ist korrekt?

- ☒ Solange die Erbschaft nicht geteilt ist, bilden Marie und Peter Häusle eine Erbengemeinschaft und können grundsätzlich nur gemeinsam handeln. (1)
- ☐ Solange die Erbschaft nicht geteilt ist, bilden Marie und Peter Häusle eine Erbengemeinschaft, können jedoch bei Meinungsverschiedenheiten je einzeln handeln.

Lösungshinweis:
 ZGB 602

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-36 (1)

Diese Frage bezieht sich auf die "Fallanwendung Recht und Steuern".

Welche der folgenden Aussagen ist korrekt?

- ☒ Immobilien einer Erbengemeinschaft gehören den Erben im Gesamteigentum. (1)
- ☐ Immobilien einer Erbengemeinschaft gehören den Erben im Miteigentum.

Lösungshinweis:
 ZGB 602

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-37 (1)

Diese Frage bezieht sich auf die "Fallanwendung Recht und Steuern".

Die Liegenschaft ist mit 3 Hypotheken über je CHF 800'000 bei unterschiedlichen Kreditgebern finanziert. Als Sicherstellung wurde jeweils ein Schuldbrief über CHF 800'000 im 1., 2. und 3. Rang errichtet.

Die Zustimmung welcher Partei ist notwendig, um ein neues Grundpfandrecht im 1. Rang errichten zu können?

- ☐ Die Zustimmung des Gläubigers des Grundpfandrechtes im 1. Rang.
- ☒ Die Zustimmung aller Gläubiger. (1)
- ☐ Die Zustimmung der Gläubiger der Grundpfandrechte im 2. und 3. Rang.

Lösungshinweis:
 Rangfolge der eingetragenen Grundpfandrechte, Art. 817 ZGB

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-38 (2)

Diese Frage bezieht sich auf die "Fallanwendung Recht und Steuern".

Die Liegenschaft mit den 3 Hypotheken über je CHF 800'000 muss wegen Zahlungsunfähigkeit zwangsverwertet werden. Es resultiert ein Verwertungserlös von lediglich CHF 2'200'000.

Welcher Gläubiger erhält wie viel von diesem Verwertungserlös?

- ☐ Der Gläubiger im 1. Rang erhält CHF 600'000.
- ☐ Der Gläubiger im 2. Rang erhält CHF 600'000.
- ☒ Der Gläubiger im 3. Rang erhält CHF 600'000. (1)
- ☒ Die Gläubiger im 1. und 2. Rang erhalten je CHF 800'000. (1)

Lösungshinweis:

Rangfolge der eingetragenen Grundpfandrechte, Art. 817 ZGB, Deckungsprinzip

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-39 (1)

Diese Frage bezieht sich auf die "Fallanwendung Recht und Steuern".

Welche Kosten können Marie und Peter Häusle nach einem Verkauf bei der Grundstückgewinnsteuer in Abzug bringen?

- ☐ Werterhaltende Investitionen
- ☐ Eigenaufwand für den Verkauf
- ☐ Pauschalabzug für Unterhalt
- ☒ Wertvermehrnde Investitionen (1)

Lösungshinweis:

Art. 12 StHG, kantonale Gesetzgebung.

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-40 (3)

Welche der folgenden Aussagen zum Baurecht sind korrekt?

- ☐ Das Baurecht kann für eine Laufzeit von maximal 30 Jahren vereinbart werden.
- ☒ Der Baurechtsgeber erhält für die Überlassung des Landes vom Baurechtsnehmer einen Baurechtszins. (1)
- ☒ Nach Ablauf der Laufzeit des Baurechtes hat der Baurechtsgeber dem Baurechtsnehmer von Gesetzes wegen eine angemessene Heimfallentschädigung zu bezahlen. (1)
- ☒ Der Baurechtsvertrag bedarf zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung. (1)

Lösungshinweis:

Art. 779 ff. ZGB

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-41 (2)

Welche der folgenden Aussagen zum Stockwerkeigentum sind korrekt?

- ☐ Beim Stockwerkeigentum wird der Gartensitzplatz dem jeweiligen Stockwerkeigentümer zu Sonderrecht zugeteilt.
- ☒ Der Boden einer Liegenschaft kann nicht als Sonderrecht zugeteilt werden. (1)
- ☒ Zu Sonderrecht zugeteilte Räumlichkeiten müssen separat zugänglich und klar abgegrenzt sein. (1)
- ☐ Ein auf dem Boden markierter Autoeinstellhallenplatz in einer Tiefgarage kann als Raum dem Sonderrecht zugewiesen werden.

Lösungshinweis:
 ZGB 712b

D-IAF-IMB-NS-mae-RSR-42 (1)

Welche der folgenden Aussagen ist korrekt?

- ☐ Unter Stockwerkeigentümern besteht ein gesetzliches Vorkaufsrecht.
- ☒ Unter Miteigentümern besteht ein gesetzliches Vorkaufsrecht. (1)

Lösungshinweis:
 Art. 682 Abs. 1 ZGB

D-IAF-IMB-NS-twe-RSS-01 (1)

Ist nachfolgende Aussage korrekt?

Steuern sind voraussetzungslos geschuldet, ohne direkte Gegenleistung des Staates.

- ☒ Ja (1)
- ☐ Nein

D-IAF-IMB-NS-twe-RSS-02 (1)

Ist die nachfolgende Aussage korrekt?

Die Grundstückgewinnsteuer ist im Gegensatz zu den Einkommens- und Vermögenssteuern nicht periodisch.

- ☒ Ja (1)
- ☐ Nein

D-IAF-IMB-NS-twe-RSS-03 (1)

Ist nachfolgende Aussage korrekt?

Der Ort des ausschliesslich selbstgenutzten Wohneigentums begründet immer die persönliche Zugehörigkeit des Eigentümers und somit sein Hauptsteuerdomizil.

- ☒ Ja (1)
- ☐ Nein

D-IAF-IMB-NS-twe-RSS-04 (1)

Ist nachfolgende Aussage korrekt?

Ausländische Liegenschaften sind für die Schweizer Steuerdeklaration unbeachtlich.

- ☐ Ja
- ☒ Nein (1)

D-IAF-IMB-NS-twe-RSS-05 (1)

Ist nachfolgende Aussage korrekt?

Liegenschaftserträge sind immer am jeweiligen Immobilienstandort zu versteuern.

- ☒ Ja (1)
- ☐ Nein

D-IAF-IMB-NS-twe-RSS-06 (1)

Ist nachfolgende Aussage korrekt?

Wenn für eine Ferienliegenschaft im Kanton Tessin ein Bankkonto in Lugano eröffnet wurde, dann sind auch die Erträge/Zinsen in der interkantonalen Steuerauscheidung dem Liegenschaftskanton Tessin zuzuordnen.

- ☐ Ja
- ☒ Nein (1)

D-IAF-IMB-NS-twe-RSS-07 (1)

Ist nachfolgende Aussage korrekt?

Ein Verlust aus dem Unterhalt einer Ferienwohnung ist für meinen Wohnsitzkanton nicht von Bedeutung.

- ☐ Ja
- ☒ Nein (1)

Lösungshinweis:
Übernahme Ausscheidungsverlust

D-IAF-IMB-NS-twe-RSS-08 (1)

Ist nachfolgende Aussage korrekt?

Überwiegend privat genutzte Liegenschaften werden trotz teilweiser geschäftlicher Nutzung dem Privatvermögen zugeordnet.

- ☒ Ja (1)
- ☐ Nein

Lösungshinweis:
Präponderanzmethode

D-IAF-IMB-NS-twe-RSS-09 (1)

Ist nachfolgende Aussage korrekt?

Der jährliche Wechsel bei den Liegenschaftsunterhaltskosten von pauschal zu effektiv ist grundsätzlich nicht möglich.

- ☐ Ja
- ☒ Nein (1)

D-IAF-IMB-NS-twe-RSS-10 (1)

Ist nachfolgende Aussage korrekt?

Privatpersonen können den Unterhaltsabzug für vermietete Geschäftsräume nur effektiv vornehmen.

- ☒ Ja (1)
- ☐ Nein

D-IAF-IMB-NS-twe-RSS-11 (1)

Ist nachfolgende Aussage korrekt?

Die Höhe der Handänderungssteuer variiert von Kanton zu Kanton nicht stark.

- ☐ Ja
- ☒ Nein (1)

D-IAF-IMB-NS-twe-RSS-12 (2)

Welcher Wert und welche Grundlage sind für die Bemessung der Handänderungssteuer massgebend?

- ☒ Der Erwerbspreis (inkl. aller Leistungen) (1)
- ☐ Der Vermögenssteuerwert der Liegenschaft
- ☒ Der Wert gemäss Kauf- oder Werkvertrag (1)
- ☐ Der Wert gemäss Verkaufsdokumentation

D-IAF-IMB-NS-twe-RSS-13 (1)

Ist nachfolgende Aussage korrekt?

Im monistischen System der Grundstückgewinnbesteuerung werden Grundstückgewinne des Privat- und Geschäftsvermögens mit der Grundstückgewinnsteuer erfasst (Wertzuwachs). Die wiedereingebrachten Abschreibungen werden mit der Einkommens- oder Gewinnsteuer erfasst.

- ☒ Ja (1)
- ☐ Nein

D-IAF-IMB-NS-twe-RSS-14 (3)

Welche Aussagen bezüglich der Wirkung des Steueraufschubes infolge Ersatzbeschaffung eines selbstbewohnten Wohneigentums bei der Grundstückgewinnsteuer sind korrekt?

- ☒ Die Grundstückgewinnsteuer wird nicht erhoben. (1)
- ☒ Der steuerliche Abrechnung/Grundstückgewinnsteuer wird auf den nächsten steuerpflichtigen Vorgang verschoben. (1)
- ☒ Der Erwerber übernimmt die latente Steuerlast. (1)
- ☐ Die Besitzesdauer wird unterbrochen.

D-IAF-IMB-NS-twe-RSS-15 (1)

Ist nachfolgende Aussage korrekt?

Eine kurze Besitzesdauer führt in den meisten Fällen zu einer höheren Grundstückgewinnsteuer.

- ☒ Ja (1)
- ☐ Nein

D-IAF-IMB-NS-twe-RSS-16 (1)

Welche nachfolgenden Aussagen über den Vorbezug aus der gebundenen Vorsorge (2 oder 3a) zwecks Erwerbs von Wohneigentum ist/sind falsch?

- ☐ Ein Vorbezug löst unmittelbar die Steuerpflicht aus.
- ☒ Ein Vorbezug ist jederzeit möglich. (1)
- ☐ Es besteht keine Rückzahlungspflicht.

D-IAF-IMB-NS-twe-RSS-17 (1)

Welche der folgenden Aussagen ist korrekt?

- ☒ Bei der direkten Amortisation verringert sich die steuerlich abzugsfähige Schuld. (1)
- ☐ Die steuerlichen Auswirkungen der indirekten Amortisation sind gleich wie bei der direkten Amortisation.