

Steuerstandort Schweiz

Immobilienwerb in der Schweiz durch Personen im Ausland

von Dr. Hubertus Ludwig, Advokat, dipl. Steuerexperte, Vischer Basel

Der Immobilienwerb durch Ausländer unterliegt in der Schweiz Beschränkungen. Die gesetzlichen Bestimmungen hierzu finden sich im Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, das auch wegen den für den Erlass federführenden Bundesräten als Lex Friedrich bzw. Lex Koller bekannt ist. Will man als Ausländer in der Schweiz ein Grundstück kaufen, sollte man die darin geregelten Bewilligungspflichten genau kennen. Darüber hinaus sind natürlich die steuerlichen Rahmenbedingungen für den Käufer entscheidend. Was Steuerberater über den Erwerb einer Ferienimmobilie, einer gewerblichen Liegenschaft oder einer Immobiliengesellschaft in der Schweiz wissen sollten, wird nachfolgend dargestellt.

1. Der Umfang der gesetzlichen Beschränkungen für Ausländer

Die Bewilligungspflicht umfasst nur Liegenschaften, die **zu Wohnzwecken** genutzt werden und erstreckt sich nicht nur auf den direkten Erwerb von Grundeigentum, sondern auf sämtliche Rechtsgeschäfte, welche die tatsächliche Verfügungsmacht über ein bewilligungspflichtiges Grundstück verschaffen sollen. Dadurch sollen auch Umgehungsgeschäfte verhindert werden, indem z.B. eine schweizerische juristische Person als Käuferin auftritt, deren Anteile von Ausländern gehalten werden. Wie restriktiv dieses Gesetz ist, sieht man daran, dass der Erwerb bei Verletzung der Bewilligungspflicht als nichtig angesehen wird. In der Praxis ist der Immobilienwerb durch Ausländer bei Wohngebäuden daher auf den direkten Erwerb von Ferienliegenschaften in den Tourismusgebieten beschränkt. Gewerbeliegenschaften können hingegen grundsätzlich durch jedermann direkt oder indirekt (über eine Kapitalgesellschaft) erworben werden.

Erwerb ohne Bewilligung ist nichtig

2. Die steuerlichen Rahmenbedingungen in der Schweiz

Die Schweiz kennt im Gegensatz zu Deutschland eine (kantonale/kommunale) Vermögensteuer und bei selbstgenutztem Wohneigentum wird der Eigenmietwert als **fiktives Einkommen** besteuert. Abschreibungen auf Liegenschaften sind nur im Geschäftsvermögen möglich. Im Privatvermögen kann nicht abgeschrieben werden. Unter Beachtung einer Höchstgrenze sind Schuldzinsen grundsätzlich abzugsfähig, allerdings ist dabei zu beachten, dass der Schuldzinsenabzug nicht objektmäßig vorgenommen wird, sondern auf der Basis des Gesamtvermögens aufgrund der Lage der Aktiven. Dies stellt eine weltweite Spezialität dar. Eine **Handänderungsteuer** (Grunderwerbsteuer) wird allenfalls auf kantonaler Ebene erhoben. Sie umfasst nur den direkten Erwerb von Grundeigentum oder den indirekten Erwerb durch Immobiliengesellschaften (Zweck der Gesellschaft ist der Immobilienwerb). Der indirekte Erwerb einer aktiven Gesellschaft (mit Immobilien) unterliegt nicht der Handänderungsteuer.

Eigenmietwert bei selbstgenutztem Wohneigentum zu versteuern

3. Der (direkte) Erwerb einer Ferienliegenschaft

Der Erwerb einer Ferienliegenschaft löst die kantonale Handänderungssteuer aus. Sie wird auf den Erwerbspreis erhoben und kann bis zu 3 % des Kaufpreises erreichen. In der Regel wird sie zwischen dem Verkäufer und dem Käufer geteilt, ausnahmsweise trifft sie den Käufer alleine.

Kantonale Handänderungssteuer

Der Erwerber wird in der Schweiz beschränkt steuerpflichtig und muss auf allen drei Besteuerungsebenen (Bund, Kanton und Gemeinde) den Eigenmietwert, jedoch nur auf Kantons- und Gemeindeebene das Vermögen versteuern. Der Eigenmietwert wird aufgrund kantonaler Bestimmungen festgelegt. Dieser Wert wird vom Bund entweder übernommen oder mit einem Faktor multipliziert – maßgebend dafür ist, ob der kantonale Eigenmietwert erfahrungsgemäß eher hoch oder tief ist.

Die Bemessungsbasis für diese beschränkte Steuerpflicht in der Schweiz ist der Eigenmietwert (fiktives Einkommen), wobei Unterhaltskosten (pauschaliert oder effektiv) und Schuldzinsen davon abgezogen werden. Im Rahmen des Schuldzinsenabzugs werden die Schuldzinsen nach Lage der Aktiven (Vermögen in der Schweiz/Vermögen im Ausland) verlegt und nicht nach Objekt zugeordnet. Dies bedeutet im Ergebnis, dass bei einer objektmäßigen Finanzierung in der Schweiz ein Teil der Schuldzinsen ins Ausland wandert bzw. die im Ausland gezahlten Schuldzinsen teilweise in der Schweiz geltend gemacht werden können – unabhängig davon, ob sie mit dem Erwerb im Zusammenhang stehen. In Bezug auf den anzuwendenden Steuersatz müsste im Übrigen ebenfalls auf das Welteinkommen (Progressionsvorbehalt) abgestellt werden.

Schuldzinsen „wandern“ ins Ausland bzw. vom Ausland in die Schweiz

Die Erstellung einer schweizerischen Steuererklärung wäre bei Beachtung dieser Vorschriften sehr aufwendig. Dieses Problem wird von Kanton zu Kanton unterschiedlich (praktisch) angegangen und setzt bei zwei Punkten an:

- Einerseits können bei objektmäßiger Finanzierung in der Schweiz ein Teil der Schulden (beim Vermögen) und ein Teil der Schuldzinsen (beim Einkommen) abgezogen werden, indem die Schulden bzw. die Schuldzinsverlegung im Voraus pragmatisch festgelegt wird.
- Andererseits wird in Bezug auf den anzuwendenden Steuersatz entweder ebenfalls auf eine festgelegte Basis (Teilprogression) verwiesen oder einfach der Höchstsatz zur Anwendung gebracht (Eidgenössische Steuerverwaltung: Handänderung- und Vermögensgewinnsteuern sowie Erbschaft- und Schenkungsteuern, Bern 1.11.09).

Festgelegte Basis oder Höchstsatz

Die Bemessung des Unterhalts kann pauschal oder effektiv erfolgen, wobei pauschal meist ein Abzug von 10 % bis 25 % des Eigenmietwertes gewährt wird. Sofern die Bemessungsbasis nicht besonders hoch ist (nach Abzug der Unterhaltskosten bzw. eines Teils der Schuldzinsen), ist diese Regelung vorteilhaft, weil die Erstellung der Steuererklärung vereinfacht wird und aufgrund der tiefen Steuersätze in der Schweiz ein Steuersatz zwischen 20 % und 30 % angewendet werden kann.

In der folgenden Grafik ist eine typische Veranlagung einer Ferienliegenschaft im Kanton Bern (Berner Oberland) dargestellt. Nicht enthalten sind die in der Regel bescheidenen, aber in der Praxis zu berücksichtigenden sonstigen kantonalen Abgaben wie Kurtaxen oder spezielle Grundsteuern.

Typische Veranlagung im Kanton Bern

Steuerschätzung für Zweisimmen/BE 2009

Steuerberechnung	Liegenschaft		
Kaufpreis	650.000		
Fremdkapital (Zinssatz 4 %)	400.000	Hälfte der Schulden steuerlich anerkannt	-200.000
Einkommen		Vermögen	
Eigenmietwert	25.000	Steuerwert	575.000
./. Unterhalt (pauschal 10 %)	-2.500	./. Schulden	-200.000
./. Schuldzinsen	-8.000		
./. Liegenschaftsteuer	-800		
Netto	13.700	Netto	375.000
Einkommen- und Vermögensteuer		Höchstsatz	
Teilprogression			
Bundessteuer	1.000		1.725
Kanton	2.030		2.520
Gemeinde	1.260		1.564
Vermögen	1.790		2.418
Total	6.080		8.227

Der Verkauf der Ferienliegenschaft ist auf Bundesebene steuerfrei (steuerfreier Kapitalgewinn), während auf kantonaler bzw. auf Gemeindeebene die Handänderung- und Grundstücksgewinnsteuer anfallen. Nach Art. 6 DBA-Schweiz sind derartige Verkäufe in der Schweiz zu versteuern. Eine Doppelbesteuerung wird dadurch vermieden, dass die schweizerischen Steuern auf die deutschen Steuern angerechnet werden. Weil nach einer Haltedauer von zehn Jahren die deutsche Steuer im Privatvermögensbereich per se entfällt, spielt diese Bestimmung in der Regel keine Rolle.

Steuerfreier Kapitalgewinn auf Bundesebene

Sofern die Liegenschaft im Rahmen einer erbrechtlichen Nachfolge oder Schenkung unentgeltlich übertragen wird, fällt kantonale Schenkungs- oder Erbschaftsteuer an, wobei der Ehegatte immer und die Kinder regelmäßig davon befreit sind. Nach deutschem Verständnis liegt ebenfalls ein Schenkungs- bzw. Erbschaftsteuertatbestand vor, da Deutschland im Rahmen der Schenkung bzw. Erbschaft auch ausländische Grundstücke erfasst, allerdings wiederum unter Anrechnung der (zumeist nicht anfallenden) schweizerischen Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer. Betreffend die Erbschaftsteuer gibt es ein DBA mit der Schweiz. Dieses sieht eine

Unentgeltliche Übertragung in der Schweiz meist steuerfrei

präferenzielle Besteuerung in der Schweiz nur vor, wenn die Liegenschaft einem Schweizer gehört, der in Deutschland ansässig ist (Franziska Bur Bürgin/Dr. Hubertus Ludwig/Volker Schmidt/Heike Schwind: Erbschaft-/Schenkungssteuer in der Schweiz und Deutschland unter Berücksichtigung des DBA zwischen den beiden Staaten, Erbrechtspraxis, 2009, 2/49 ff.).

4. Der Erwerb einer Gewerbeliegenschaft

Der Erwerb einer Gewerbeliegenschaft ist grundsätzlich bewilligungsfrei, unabhängig davon, ob er direkt oder indirekt – über eine Kapitalgesellschaft (Immobilien-Gesellschaft) – erfolgt. In der Schweiz sind Immobilien-Gesellschaften relativ weit verbreitet. Dies ist darauf zurückzuführen, dass Abschreibungen auf Liegenschaften des Privatvermögens im Gegensatz zu Liegenschaften des Geschäftsvermögens nicht möglich sind. Die Liegenschaft in der Immobilien-Gesellschaft (AG/GmbH) gilt als Geschäftsvermögen und ist deshalb abschreibbar. Dies führt dazu, dass Immobilien-Gesellschaften häufig einen bescheidenen Gewinn ausweisen und auf den ersten Blick (zumindest kurzfristig) Steuern zu sparen scheinen. Insofern sollen hier die beiden Grundtatbestände des direkten und des indirekten Erwerbs einer Gewerbeliegenschaft dargestellt werden.

Liegenschaft nur bei Geschäftsvermögen abschreibbar

4.1 Der direkte Erwerb einer Gewerbeliegenschaft

Der Kauf einer Gewerbeliegenschaft unterliegt wiederum der kantonalen Handänderungsteuer und es gelten die gleichen Grundsätze wie bei der Ferienliegenschaft. Auch in Bezug auf die laufende Besteuerung (Vermögensteuer/Einkommensteuer) gelten die gleichen Grundsätze wie bei der Ferienliegenschaft, allerdings wird anstelle des Eigenmietwertes nun die effektive Mieteinnahme berücksichtigt. Es sei in diesem Zusammenhang unterstellt, dass der Erwerb ins Privatvermögen und nicht ins Geschäftsvermögen erfolgt, wobei auf diese Unterscheidung im Folgenden kurz eingegangen wird. Die Probleme bezüglich Bemessungsbasis (Schulden und Schuldzinsenabzug bzw. anzuwendender Steuersatz) stellen sich wie bei der Ferienliegenschaft: Die Schulden bzw. Schuldzinsen werden grundsätzlich nach Lage der Aktiven bzw. der Satz nach dem Welteinkommen bestimmt. Aber auch hier finden sich pragmatische Regelungen, um den Aufwand im Rahmen der Veranlagung zu beschränken.

Effektive Mieteinnahme statt Eigenmietwert maßgebend

Die Einkünfte aus der Gewerbeliegenschaft in der Schweiz sind in Deutschland zu deklarieren (Welteinkommensprinzip), wobei die schweizerischen Steuern aufgrund von Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 DBA-Schweiz angerechnet werden können. Da die Steuersätze in Deutschland regelmäßig höher sind als in der Schweiz, würde auf den ersten Blick eine deutsche Zusatzbesteuerung stattfinden. Dies ist aber regelmäßig nicht der Fall. Der Grund liegt darin, dass der in Deutschland Steuerpflichtige im Rahmen seiner deutschen Steuererklärung Abschreibungen vornehmen kann. Die Bemessungsbasis in Deutschland wird dadurch stark gemindert.

In der Regel keine deutsche Zusatzbesteuerung

Würde die Gewerbeliegenschaft in der Schweiz als Geschäftsvermögen angesehen, könnten Abschreibungen vorgenommen werden. Die Bemessungsbasis würde also sinken. Allerdings zeigen sich die Nachteile dann beim Verkauf:

Der Verkauf einer im Privatvermögen befindlichen Gewerbeliegenschaft würde wiederum nur der kantonalen Grundstücksgewinnsteuer bzw. Handänderungsteuer unterliegen, während auf Ebene der direkten Bundessteuer ein steuerfreier Kapitalgewinn realisiert würde. Befindet sich die Gewerbeliegenschaft nun aber im Geschäftsvermögen, werden die wieder eingebrachten Abschreibungen auf Kantons- und auf Gemeindeebene der Einkommensteuer unterstellt. Auf Bundesebene unterliegt die gesamte Differenz zwischen Verkaufserlös und Buchwert der direkten Bundessteuer. Das heißt, durch den Charakter als Geschäftsvermögen tritt eine „neue“ Steuer, die direkte Bundessteuer auf. Im Weiteren ist noch zu beachten, dass grundsätzlich auch die AHV von maximal 10 % (Sozialversicherung) geschuldet wäre, sofern die Sozialversicherungspflicht aufgrund des bilateralen Abkommens nicht in Deutschland liegt.

Direkte Bundessteuer fällt nur bei Geschäftsvermögen „neu“ an

Bezüglich einer Nachfolgeregelung (unentgeltliche Übertragung) gelten die gleichen Regeln wie bei der Ferienliegenschaft.

4.2 Der indirekte Erwerb einer Gewerbeliegenschaft

Beim indirekten Erwerb durch eine Immobiliengesellschaft fallen die Handänderungsteuer und die (kantonale) Grundstücksgewinnsteuer an. Bei der Handänderungsteuer gelten die gleichen Prinzipien wie beim direkten Erwerb der Ferienliegenschaft, während bei der Grundstücksgewinnsteuer grundsätzlich der Veräußerer steuerpflichtig wird. Allerdings muss darauf geachtet werden, dass ein Sicherungspfandrecht auf der Liegenschaft eingetragen werden kann, wenn der Verkäufer die Steuern nicht zahlt. Der Käufer ist also gut beraten, wenn er sich die anfallenden Steuern sicherstellen lässt.

Grundstücksgewinnsteuer vom Veräußerer zu übernehmen

Der deutsche Anteilseigner übernimmt eine Immobiliengesellschaft mit den Buchwerten (in Bezug auf die direkte Bundessteuer). Für die kantonalen/kommunalen Steuern kann er im Rahmen der erhobenen Grundstücksgewinnsteuer einen außerbilanziellen step-up machen, sodass die Gewerbeliegenschaft von einer höheren Basis abgeschrieben werden kann. Im Ergebnis übernimmt der Käufer aber bei der direkten Bundessteuer und im Rahmen der Abschreibungen bei der kantonalen/kommunalen Steuer eine latente Steuerlast, die grundsätzlich beim Kaufpreis zu berücksichtigen wäre.

Käufer trifft latente Steuerlast

Die Immobiliengesellschaft bleibt – wie schon immer – als schweizerische Gesellschaft in der Schweiz steuerpflichtig. Finanzierungskosten können selbstverständlich nicht geltend gemacht werden, da diese ja beim Erwerber (in Deutschland) anfallen. Da die Finanzierungskosten oft einen wesentlichen Teil der Aufwendungen darstellen, wird bei großen Projekten u.U. ein Kauf über eine (schweizerische) Zwischengesellschaft vorgenommen, um die Immobiliengesellschaft und die Zwischengesellschaft später zu fusionieren. Die Fusion ist wirtschaftlich die einzige Möglichkeit zu konsolidieren (vergleichbar der deutschen Organschaft), allerdings mit dem Nachteil, dass in der Regel eine Sperrfrist von fünf Jahren einzuhalten ist. Der im Rahmen der Fusion regelmäßig auftretende Fusionsverlust (Differenz zwischen Beteiligungswert und ausgewiesenem Eigenkapital der Tochtergesellschaft) kann nicht geltend gemacht werden.

Kauf über schweizerische Zwischengesellschaft prüfen

Die Ausschüttungen (Dividenden) unterliegen der schweizerischen Verrechnungssteuer von 35 % und können aufgrund des DBA teilweise (20 %) oder ganz zurückgefordert werden.

Bei schweizerischen Immobiliengesellschaften muss der Steuerberater auch die Vorschriften des deutschen Außensteuerrechts beachten. Immobilienerträge (Mietträge) sind nach deutschem Verständnis passiv. Dementsprechend greift u.U. die Hinzurechnungsbesteuerung nach § 10 AStG. Eine diesbezügliche Zurechnung könnte nur vermieden werden, indem die steuerliche Anknüpfung bei der Immobiliengesellschaft (Ort der Leitung) nach Deutschland verlegt wird. Damit würde die Gesellschaft allerdings in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig.

**Hinzurechnungs-
besteuerung droht**

Der Verkauf der Immobiliengesellschaft wird nach Art. 13 Abs. 3 DBA-Schweiz als Verkauf von beweglichem Vermögen angesehen und ist im Gegensatz zum OECD-MA (Art. 13) in Deutschland zu versteuern. Die unilaterale Anknüpfung in der Schweiz bei Immobiliengesellschaften wird durch das DBA ausgehebelt. Im Ergebnis wird daher die schweizerische Grundstücksgewinnsteuer nicht geschuldet. Da die kantonale Handänderungsteuer als Rechtsverkehrsteuer nicht dem Schutz des DBA unterliegt, bleibt sie nach den einschlägigen (schweizerischen) Regeln geschuldet.

**Grundstücks-
gewinnsteuer wird
ausgehebelt**

Die unentgeltliche Übertragung von Anteilen unterliegt wiederum den einschlägigen nationalen Vorschriften, weil der Begriff der Immobiliengesellschaft bei der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer unbekannt ist.

5. Schlussfolgerung

Der direkte Erwerb von **Ferienliegenschaften** dürfte sehr häufig vorkommen. Steuerliche Folgen zeigen sich dabei eigentlich nur in der Schweiz, wobei die Kunst bei der richtigen Finanzierung (objektmäßig) und bei der Festlegung der konkreten Veranlagung (vereinfachtes Verfahren) liegt.

Der direkte Erwerb einer **Gewerbeliegenschaft** ist steuerlich ebenfalls relativ unproblematisch. Die Problemkreise in der Schweiz sind dabei dieselben wie beim Erwerb einer Ferienliegenschaft. Die Deklaration des Einkommens und die steuerliche Anrechnung in Deutschland sind erfahrungsgemäß in der Praxis kaum von Relevanz, da nach deutschem Verständnis in den meisten Fällen ein negatives Einkommen (Abschreibung!) vorliegen dürfte. Wird die Liegenschaft als Geschäftsvermögen erworben, ist zumindest anfänglich auch in der Schweiz keine steuerliche Belastung zu erwarten. Beim Verkauf der Liegenschaft wird dies aber mit dem Preis einer zusätzlichen Besteuerung auf Bundesebene bezahlt.

**Beim Verkauf von
Geschäftsvermögen
droht zusätzliche
„Bundessteuer“**

Beim Erwerb einer **Immobiliengesellschaft** dürfte die steuerliche Optimierung in der Praxis nicht ganz einfach sein. Ist der schweizerische Verkäufer eine natürliche Person, liegt auf Ebene der direkten Bundessteuer ein steuerfreier Kapitalgewinn vor und die getätigten Abschreibungen werden bei ihr auf kantonaler Ebene nicht nachbesteuert. Der deutsche Erwerber wird sich die daraus resultierenden latenten Steuerlasten beim Kaufpreis anrechnen lassen wollen.

**Schwieriges
Beratungsfeld**