



Grenzüberschreitender Immobilienbesitz: Steuerliche und rechtliche Gestaltung

Marius Breier und Dr. Christian Eichenberger, beide Partner der Schweizer Anwaltskanzlei Walder Wyss, erklären die Herausforderungen bei grenzüberschreitenden Immobiliengeschäften.

Herr Breier ist M.A. HSG in Accounting and Finance und dipl. Steuerexperte, Herr Dr. Eichenberger ist LL.M., Rechtsanwalt, MRICS und Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht.

Herr Breier, Herr Dr. Eichenberger, wer kauft eigentlich international wo welche Immobilien mit welchen Akquisitionsstrukturen?

Dr. Christian Eichenberger: Jüngst haben wir vermehrt insbesondere institutionelle Investoren aus dem EURO-Raum sowie dem angelsächsischen Raum gesehen, welche in Schweizer Datacenter, Logistimmobilien und Hotels investierten.

Marius Breier: Bei Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz und vergleichbaren Investitionsstrukturen erwirbt im internationalen Verhältnis noch häufig eine ausländische Personengesellschaft wie die angelsächsische Limited Partnership oder die deutsche GmbH & Co. KG die Immobilie in der Schweiz. Steuerlich ist dabei zu beachten, dass ausländische Personengesellschaften bei beschränkter Steuerpflicht in der Schweiz aufgrund Immobilienbesitzes grundsätzlich nach den Bestimmungen für juristische Personen besteuert werden.

Welche Folgen hat die sog. Lex Koller, die den Grundstückserwerb durch Personen im Ausland begrenzen soll?

Dr. Christian Eichenberger: Der Erwerb von Grundstücken in der Schweiz durch ausländische Staatsangehörige, Gesellschaften mit Sitz im Ausland oder Gesellschaften mit Sitz in der Schweiz, die ausländisch beherrscht sind – sog. Personen im Ausland – ist durch die Lex Koller gesetzlich beschränkt. Sie bedürfen hierfür, von gewissen Ausnahmen abgesehen, einer Bewilligung. Nicht als Personen im Ausland gelten EU/EFTA-Bürger mit Wohnsitz in der Schweiz oder andere Ausländer mit Niederlassungsbewilligung. Bewilligungen werden nur für speziell geregelte Fälle erteilt, weshalb die Frage der Bewilligungspflicht von essenzieller Bedeutung ist.

Grundsätzlich bewilligungspflichtig ist der Erwerb von Wohneigentum. Ausgenommen ist etwa der Erwerb einer Hauptwohnung durch eine natürliche Person am Ort ihres Wohnsitzes oder der Erwerb einer sog. Zweitwohnung durch EU/EFTA-Grenzgänger. Grundsätzlich nicht bewilligungspflichtig ist demgegenüber der Erwerb eines Betriebsstätte-Grundstücks, d.h. wenn dieses – grob gesagt – einer wirtschaftlichen Tätigkeit dient.

Immobilien werden hierzulande einmal laufend besteuert und einmal bei einer Veräusserung?

Marius Breier: Das ist korrekt. So gilt auch im internationalen Verhältnis,



Steckbrief

Marius Breier

Dipl. Steuerexperte



Das Immobilien- und Bauteam der Schweizer Wirtschaftskanzlei Walder Wyss besteht aus Rechtsanwälten, Notaren und Steuerexperten

und begleitet hochkomplexe Real-Estate-Transaktionen und Arealentwicklungsprojekte effizient und mit einer ganzheitlichen Perspektive. Es berät institutionelle und private Investoren in allen privat-, öffentlich-rechtlichen und steuerlichen Aspekten der Immobilienbranche.

Mehr Informationen unter walderwyss.com

Dr. Christian Eichenberger

Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht



dass Mieterträge im Fall einer natürlichen Person als Eigentümerin laufend mit der Schweizer Einkommenssteuer und im Fall einer juristischen Person als Eigentümerin laufend mit der Schweizer Gewinnsteuer am Belegenheitsort besteuert werden. Nutzt eine natürliche Person die von ihr privat gehaltene Immobilie selbst, etwa eine Ferienwohnung in der Schweiz, hat die Person trotz fehlender Erträge den sogenannten Eigenmietwert mit der Einkommenssteuer zu versteuern. Für die vollständige Besteuerung der Mieterträge resp. des Eigenmietwerts kann die natürliche Person aber neben Zinsaufwendungen die gesamten effektiven Unterhalts- und Verwaltungskosten abziehen. Zu beachten bleibt, dass der Steuerwert der Immobilie auch bei einer im Ausland ansässigen natürlichen Person als Eigentümerin jährlich der Schweizer Vermögensteuer unterliegt. **Dr. Christian Eichenberger:** Bei der Veräusserung unterliegt auch im internationalen Verhältnis der erzielte Grundstücksgewinn bei einer natürlichen Person als Eigentümerin einer kantonalen Sondersteuer, der sogenannten Grundstücksgewinnsteuer. Auf Bundesebene ist der Kapitalgewinn im Privatvermögen hingegen steuerfrei.

Die Systeme zum Schuldzinsenabzug unterscheiden sich zwischen der Schweiz und Deutschland.

Was ist bei der Erhebung dieser Grundstücksgewinnsteuer zu beachten?

Marius Breier: Die Bemessungsgrundlage für die Grundstücksgewinnsteuer ist die Differenz zwischen, erstens, dem Veräusserungspreis und, zweitens, dem Anschaffungspreis zuzüglich wertvermehrender Aufwendungen. Weil wertvermehrende Aufwendungen die Grundstücksgewinnsteuer reduzieren, sollte der Eigentümer im Veräusserungszeitpunkt in der Lage sein, die während der Haltedauer vorgenommenen wertvermehrenden Aufwendungen nachzuweisen. Grundsätzlich führt auch die Veräusserung der Mehrheit der Anteile an einer in- oder ausländischen Immobiliengesellschaft, die eine Schweizer Immobilie hält, zur Erhebung der Grundstücksgewinnsteuer. Wenn der Veräusserer der Anteile allerdings unter anderem in Deutschland, Österreich, Italien oder auch Luxemburg ansässig ist, kann die Erhebung der Grundstücksgewinnsteuer bei Veräusserung der Immobiliengesellschaft aufgrund des anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommens vermieden werden.

Wo liegen noch Unterschiede zwischen einem Direkterwerb durch eine natürliche Person und dem Erwerb durch eine

zwischen geschaltete Immobiliengesellschaft?

Marius Breier: Der Erwerb einer Immobilie über eine Immobiliengesellschaft führt auch im internationalen Verhältnis regelmässig zu einer wirtschaftlichen Doppelbelastung, da die Erträge aus der Immobilie samt Gewinnen aus der Veräusserung der Immobilie zunächst der Besteuerung auf Ebene der Immobiliengesellschaft unterliegen und dann bei einer späteren Ausschüttung auf Ebene des Gesellschafters nochmals besteuert werden. Trotzdem kann die Zwischenschaltung einer Immobiliengesellschaft zum Erwerb einer Schweizer Immobilie vorteilhaft sein. So kann eine Investorin oder ein Investor bei der Zwischenschaltung einer in- oder ausländischen Immobiliengesellschaft beispielsweise davon profitieren, dass die laufenden Erträge mit der im Vergleich zur Schweizer Einkommenssteuer deutlich geringeren Schweizer Gewinnsteuer besteuert werden und steuerlich abzugsfähige Abschreibungen auf die Immobilie vorgenommen werden können.

Ein besonderes Thema ist der Schuldzinsenabzug bei Personen in der Schweiz oder Deutschland, die im jeweils anderen Land eine Liegenschaft besitzen.

Marius Breier: Die Systeme zum Schuldzinsenabzug unterscheiden sich zwischen der Schweiz und Deutschland. Während in Deutschland ein objekt-mässiger Schuldzinsenabzug erfolgt, berechnet sich der Schuldzinsenabzug in der Schweiz nach Lage aller Aktiva. Wenn daher eine in der Schweiz ansässige natürliche Person eine Liegenschaft

in Deutschland unter Aufnahme einer Hypothek erwirbt, kann die Person in Deutschland die gesamten Schuldzinsen aus der Hypothek vom Ertrag der deutschen Liegenschaft und in der Schweiz nochmals die Schuldzinsen aus der Hypothek, die nach Lage der Aktiven auf die Schweiz entfallen, abziehen. Das kann zu einem erheblichen Steuervorteil führen. Wenn nun hingegen eine in Deutschland ansässige Person eine Schweizer Immobilie erwirbt, können die unterschiedlichen Systeme zu einer doppelten Nicht-Berücksichtigung von Schuldzinsen führen. Um diesen Effekt zu vermeiden, ist die Zwischenschaltung einer Immobiliengesellschaft in Betracht zu ziehen, welche die Hypothek aufnimmt und die Schweizer Liegenschaft erwirbt.

Was passiert, wenn ich im Ausland lebe und eine Schweizer Immobilie erbe? Wo muss ich wann die Erbschaftsteuer zahlen?

Dr. Christian Eichenberger: Vorab sei bemerkt, dass gesetzliche Erben von der Bewilligungspflicht gemäss Lex Koller ausgenommen sind, womit gesetzliche Erben im Sinne des schweizerischen Rechts im Erbgang (als Gesamteigentümer oder bei der Erbteilung) insbesondere auch in der Schweiz liegende Wohnimmobilien erwerben dürfen.

Marius Breier: Nach nationalem Schweizer Steuerrecht und in Übereinstimmung mit den Regelungen in den von der Schweiz abgeschlossenen internationalen Erbschaftssteuerabkommen hat in diesem Fall der Kanton, in dem die Immobilie belegen ist, das Recht, die kantonale Erbschafts- und Schenkungssteuer auf den Wert der Immobilie zu erheben. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Vermögensübergang von Todes wegen (und Schenkungen) an Nachkommen in gerader Linie in fast allen Kantonen von der kantonalen Erbschafts- und Schenkungssteuer befreit ist. Es ist dann allerdings noch zu prüfen, ob der Ansässigkeitsstaat des Erblassers/Schenkers resp. der Ansässigkeitsstaat des Empfängers eine Erbschafts- und Schenkungssteuer erhebt.