

Ausserkantonale Liegenschaften

Antworten auf Steuerfragen

Christoph Meng

lic. oec. publ., eidg.
dipl. Steuerexperte,
Anwaltskanzlei
Meng Säuberli/
Fluri + Partner
Treuhand AG, Baden



Roman J. Sieber

Dr. iur.
Rechtsanwalt,
Anwaltskanzlei
Meng Säuberli, Zürich



«Wo immer man eine Liegenschaft hat, hat man auch ein Steuerproblem!» – so salopp dieser Ausruf auch klingen mag, ganz falsch ist er jedenfalls nicht. Die Eigenschaft der Immobilie, eben eine unbewegliche Sache und daher stets «greifbar» zu sein, macht sie zum beliebten Objekt fiskalischer Begehrlichkeiten. Wer ausserhalb seines Wohnkantons eine Liegenschaft erwirbt (sei es in der übrigen Schweiz oder im Ausland), tut gut daran, sich über die Steuerfolgen am Lageort ins Bild zu setzen, da mit der Liegenschaft Haftungssubstrat zur Befriedigung von allerlei Steuerforderungen zur Verfügung steht.

1. Steuerfolgen aus dem Halten einer ausserkantonalen Liegenschaft

Grundeigentum begründet sowohl im internationalen als auch im interkantonalen Verhältnis eine Steuerpflicht im Staat bzw. im Kanton, in welchem das Grundstück gelegen ist. Die Anwesenheit des Eigentümers am Ort der Liegenschaft ist dazu nicht erforderlich. So ist der Steuerpflichtige mit Wohnsitz im Kanton Aargau, der z.B. im Kanton Wallis ein Ferienhaus erwirbt, dort steuerpflichtig, auch ohne das Ferienhaus je betreten oder bewohnt zu haben. Seine Steuerpflicht **beschränkt** sich jedoch auf den dort gelegenen Vermögenswert und das daraus fliessende Einkommen; auf die Erfassung dieser Steuerfaktoren muss der Wohnsitzkanton alsdann verzichten (**Frei-**

stellung), damit es nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt. Nur – aber immerhin – alle übrigen Einkünfte und Vermögenswerte sind am Wohnsitz zu versteuern, d.h. dort, wo der Steuerpflichtige den Mittelpunkt seiner Lebensinteressen hat (Familie, Verwandte, Freunde, Wohnstätte). Die Freistellung gilt bei der direkten Bundessteuer für ausländische und bei den kantonalen Steuern für ausserkantonale Liegenschaften; in der Steuererklärung zu deklarieren sind solche Liegenschaften gleichwohl, denn bei progressiven Steuertarifen bestimmt sich der **Steuersatz** nach dem weltweiten Einkommen bzw. Vermögen.

In den soeben aufgezeigten Schranken bestimmt jeder Staat und jeder Kanton grundsätzlich **nach seinem eigenen Steuerrecht**, wieviel an Vermögen und Einkommen seiner Besteuerung unterworfen wird. Für die ausserkantonalen Steuerfaktoren kann er der Einfachheit halber aber auch auf die dort festgesetzten Werte zurückgreifen, soweit dies für den Steuerpflichtigen nicht ungünstiger ist.

a) Vermögenssteuer

Nach schweizerischem Steuerrecht können für die Vermögenssteuer die Schulden (Passiven) vom Vermögen (Aktiven) abgezogen werden. Im internationalen und im interkantonalen Verhältnis erfolgt dieser **Schuldenabzug** im Verhältnis zu den Ver-

mögenswerten (z.B. Liegenschaften), d.h. **nach Lage der Aktiven**. Gerade die Liegenschaftswerte werden aber von Kanton zu Kanton und von Staat zu Staat zum Teil sehr unterschiedlich festgesetzt. Um ein sachgerechtes Ergebnis zu erhalten (d.h. auch die Schulden sinnvoll auf die verschiedenen Steuerhoheiten zu verteilen), müssen die ausserkantonalen Bewertungen an die innerkantonale Praxis angeglichen werden. Hilfestellung dazu bieten jedenfalls im inländischen Verhältnis die von der Schweizerischen Steuerkonferenz periodisch ermittelten **Repartitionsfaktoren**, aus denen sich z.B. ergibt, dass der Walliser Steuerwert des dortigen Ferienhauses um ca. 70% zu erhöhen ist, um mit aargauischen Liegenschaften-Bewertungen vergleichbar zu sein. Durch diese rechnerische Angleichung der Liegenschaften-Bewertungen wird sichergestellt, dass insbesondere die Liegenschaftswerte sachgerecht auf verschiedene Kantone zur Besteuerung verteilt werden und grundsätzlich die gesamten Schulden des Steuerpflichtigen zum Abzug gelangen.

b) Einkommenssteuer

Der Einkommenssteuer unterliegen u.A. alle Erträge aus Liegenschaften. Dazu gehören zum Einen Einkünfte, die – wie **Miet- oder Pachtzinsen** – von Drittpersonen geleistet werden. Zum Anderen unterliegt der Einkommenssteuer aber auch der Mietwert des vom Steuerpflichtigen selber genutzten Eigenheims (**Eigenmietwert**); dazu sind auch Zweitliegenschaften (wie Ferienhäuser oder -wohnungen) zu zählen, soweit der Steuerpflichtige sie sich zur Selbstnutzung zur Verfügung hält. Auch hier gilt als Grundsatz, dass jeder Staat und jeder Kanton das Einkommen aus den auf seinem Gebiet gelegenen Immobilien besteuern darf, und zwar wiederum grundsätzlich nach seinen eigenen Vorschriften zum

Steuerrecht. Insbesondere bei der Bestimmung der Eigenmietwerte herrscht eine grosse kantonale Vielfalt: Sie reicht von der individuellen Schätzung (Einzelbewertungsverfahren, z.B. im Kanton Bern) bis hin zur Bewertung nach einer einheitlichen Formel (z.B. im Kanton Zürich) und ruft wiederum einer rechnerischen Angleichung, um eine einigermaßen ausgewogene interkantonale Ausscheidung zu gewährleisten. Diese Angleichung erfolgt gestützt auf ein periodisch publiziertes Rundschreiben der Eidgenössischen Steuerverwaltung, welches die einheitliche Besteuerung der Eigenmietwerte bei der direkten Bundessteuer sicherstellen soll; demnach sind die Aargauer Eigenmietwerte um 20% zu erhöhen, um mit den Walliser Eigenmietwerten vergleichbar zu sein.

Bei der Besteuerung des Einkommens – und besonders ausgeprägt bei jenem aus Liegenschaften – können die Steuerpflichtigen verschiedenste **Abzüge** geltend machen. Abgezogen werden können vorab die **Liegenschaften-Unterhaltskosten** (nicht jedoch die wertvermehrenden Investitionen), die Gebäude-Versicherungsprämien und allfällige Kosten der Verwaltung durch Drittpersonen. Alle diese Aufwendungen sind erforderlich, um die Liegenschaft als Einkommensquelle zu erhalten, und werden deshalb als Gewinnungskosten bezeichnet (wie etwa die Berufsauslagen bei der Besteuerung der Erwerbseinkünfte). Statt diese Aufwendungen z.B. für Funktionskontrollen, Instandhaltungs- oder Reparaturarbeiten im Einzelnen zu deklarieren, kann der Steuerpflichtige auch einen **Pauschalabzug** vornehmen; dieser beträgt je nach Kanton und Gebäudealter 10% bis 35% des Einkommens aus der betreffenden Liegenschaft. Kantonale Vielfalt ist aber nicht nur bei den Pauschalabzügen festzustellen: Auch die Praxen zur Abzugsfähigkeit von Liegenschaften-Unterhaltskosten variieren beträchtlich (obschon der ihnen zu Grunde liegende Gewinnungskosten-Begriff im Grundsatz bundesrechtlich definiert ist).

Nebst diesen objektbezogenen Abzügen können die Steuerpflichtigen auch die priva-

ten **Schuldzinsen** zum Abzug bringen, seit 2001 allerdings betragsmässig beschränkt auf die Summe aller Vermögenserträge und weiterer CHF 50 000.

Die **Verlegung der Abzüge** auf die Liegenschaftskantone der Liegenschaften erfolgt für die Schuldzinsen nach einer anderen Methode als für die Gewinnungskosten. Weil letztere eng mit der jeweiligen Liegenschaft zusammenhängen, werden sie **objekt-mässig** vom entsprechenden Einkommen (Miete oder Eigenmietwert) abgezogen; die Schuldzinsen werden demgegenüber (wie schon die Schulden) **nach Lage der Aktiven** verteilt.

Zum Beispiel aufgrund weitreichender Reparatur- oder Erneuerungsarbeiten kann es sich ergeben, dass eine «Liegenschaftsrechnung» mit Verlust abschliesst, womit dem betreffenden Lagekanton nichts zur Besteuerung verbleibt. Überdies entspricht es ständiger Rechtsprechung, dass der Wohnsitzkanton einen solchen **Verlust als Abzug** vom Einkommen des Steuerpflichtigen **zulassen** muss; tut er dies nicht, so liegt eine Überbesteuerung vor, denn der Wohnsitzkanton würde mehr als das besteuern, was dem Steuerpflichtigen insgesamt als Reineinkommen verblieben ist. Erst mit einer Praxisänderung im Jahr 2005 hat das Bundesgericht dafür gesorgt, dass eine solche Verlustberücksichtigung auch in umgekehrter Richtung zugelassen werden muss: Hat unser Aargauer Steuerpflichtiger an seinem Wohnsitz also nur geringe Einkünfte, jedoch in einer bestimmten Steuerperiode sehr hohe Liegenschaften-Unterhaltskosten zu tragen, im Kanton Wallis hingegen nicht nur ein Ferienhaus, sondern eine ganze Ferienhauseanlage mit entsprechenden Mieteinnahmen, so muss sich der Liegenschafts-Kanton Wallis einen allfälligen **Verlust** aus dem Wohnsitzkanton Aargau **anrechnen** lassen. Vor der erwähnten Praxisänderung hätte der Steuerpflichtige seinen Mietertrag im Kanton Wallis ungekürzt versteuern müssen (womit er mehr als sein gesamtes Reineinkommen versteuern musste).

Fortsetzung Seite 18

Neu: Bürgler geht in die Tiefe!

Warm,
wärmer...
ganz heiss!

Suchen Sie einen kompetenten Partner für Erdsondenbohrungen? Dann sind Sie beim Bauunternehmen Bürgler AG in Wettingen am Ziel! Informieren Sie sich über das Gesamtangebot aus einer Hand. Rufen Sie uns an: 056 437 08 80. www.buerglerag.ch

BÜRGLER
Erdsondenbohrungen

2. Steuerfolgen bei Transaktionen mit ausserkantonalen Liegenschaften

Die Steuerfolgen sind grundlegend verschieden, je nachdem ob die Handänderung einer Liegenschaft durch Verkauf oder durch Schenkung bzw. Erbgang erfolgt: Beim Verkauf wird der über die Haltedauer erzielte Wertzuwachs auf der Liegenschaft durch die Grundstückgewinnsteuer, bei Schenkung bzw. Erbgang wird demgegenüber der Vermögensübergang durch die Schenkungs- bzw. Erbschaftssteuer erfasst.

a) Verkauf

Gewinne aus der Veräusserung einer privat gehaltenen Liegenschaft werden in der Schweiz durch die Kantone (und teilweise Gemeinden) **am Ort der gelegenen Sache mit der Grundstückgewinnsteuer besteuert**. Der Bund erhebt keine Grundstückgewinnsteuer. Liegt somit eine zu verkaufende Liegenschaft im Kanton Tessin, so

steht die Besteuerungsbefugnis bei Verkauf der Liegenschaft ausschliesslich dem Kanton Tessin zu. Die Grundstückgewinnsteuer zeichnet sich aus durch:

- Erhöhte Belastung kurzfristig erzielter Grundstückgewinne: Die Kantone erheben auf kurzfristig erzielten Grundstückgewinnen eine höhere Steuer (je kürzer die Besitzesdauer, desto höher der Steuersatz), um insbesondere Spekulationsgewinne schärfer zu belasten.
- Ermässigung bei längerer Besitzesdauer: Auf Grundstückgewinnen, die nach längerer Besitzesdauer erzielt werden, sehen die Kantone eine Ermässigung der Grundstückgewinnsteuer vor (je länger die Besitzesdauer, desto niedriger die Steuer). Damit soll vor allem auch dem Umstand Rechnung getragen werden, dass Gewinne, die nach langer Besitzesdauer anfallen, oft zu einem guten Teil auf die Geldentwertung zurückzuführen sind.

Erleidet der im Aargau wohnhafte Eigentümer bei Verkauf seiner ausserkantonalen Liegenschaft einen Verlust, so kann dieser nicht mit Einkünften – auch nicht mit zeitnah realisierten Grundstückgewinnen – im Kanton Aargau verrechnet werden. Gewisse andere Kantone nehmen besser Rücksicht auf die Gesamtsituation der Steuerpflichtigen. So erlaubt der Kanton Bern, Grundstückgewinne mit Grundstückverlusten, die in der gleichen Periode oder im vorangegangenen sowie nachfolgenden Kalenderjahr angefallen sind, zu verrechnen.

Im **internationalen Verhältnis** gilt mit allen Staaten, mit denen die Schweiz ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen hat, dass das Besteuerungsrecht für Zuwachsgewinne bei Verkauf einer Immobilie dem Staat zugewiesen wird, in dem die Immobilie liegt. Viele Staaten kennen eine mit der Grundstückgewinnsteuer vergleichbare Steuer. Die Steuersätze richten sich – ähnlich den kantonalen Grund-

stückgewinnsteuern – nach der Höhe des erzielten Verkaufsgewinns und der Länge der Halteperiode. In einzelnen Staaten entfällt eine Besteuerung nach Ablauf einer bestimmten Haltedauer gänzlich (so in Deutschland oder Frankreich). Auch in solchen Fällen ist es den Kantonen verwehrt, Veräusserungsgewinne der eigenen Grundstückgewinnsteuer zu unterwerfen.

Ersatzbeschaffung über die Kantonsgrenze

Die Grundstückgewinnsteuer wird bei Veräusserung einer **dauernd** und **ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft** aufgeschoben, soweit der dabei erzielte Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleich genutzten Ersatzliegenschaft verwendet wird. Die Ersatzbeschaffung, welche sich früher auf Liegenschaften im gleichen Kanton beschränkte, kann seit 2001 **innerhalb der gesamten Schweiz** geltend gemacht werden, demzufolge auch bei Kauf einer Ersatzliegenschaft in einem anderen Kanton als dem bisherigen Wohnsitzkanton. Zu keinem Grundstückgewinnsteuer-Aufschub berechtigt dagegen der Ersatz einer Ferienliegenschaft oder der Kauf einer Liegenschaft ausserhalb der Landesgrenzen.

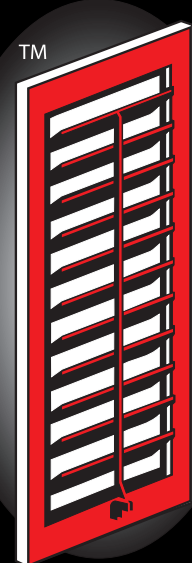
b) Erbschaft/Schenkungen

Die Erbschafts- und Schenkungssteuern in der Schweiz werden von den Kantonen erhoben. Die Steuerhoheit steht prinzipiell dem Kanton des **letzten Wohnsitzes des Erblassers bzw. Schenkers** zu. Diese Regelung findet indessen bei **Liegenschaften** eine Ausnahme, wobei die Erbschafts- und Schenkungssteuer durch denjenigen Kanton bzw. Staat, in dem die Liegenschaft liegt, erhoben werden kann. Heute kennen nur noch wenige Kantone auch bei Erbanfällen oder Schenkungen an direkte Nachkommen eine Erbschafts-/Schenkungssteuer.

Im **internationalen Verhältnis** ist die Zuteilung des Besteuerungsrechtes bei Schenkungen und Erbanfällen unter den Staaten nicht immer klar bestimmt. Typischerweise drohen Doppelbesteuerungen dann, wenn der Wohnsitzstaat des Erblassers eine un-

Aluminium-Fensterläden

Holzfensterläden



Curtolo & Co
Zofingerstr. 57
4665 Oftringen

Telefon
062 797 90 88
Telefax
062 797 90 69
www.curtolo.ch
info@curtolo.ch

Ausstellung
geöffnet gemäss
telefonischer
Vereinbarung
auch abends und
samstags

Curtolo & Co

beschränkte Steuerpflicht vorsieht, also den weltweiten Nachlass erfassen will, und der Staat, in dem ein Grundstück liegt, diese Immobilie seiner Steuerhoheit unterwirft. Um etwa solche Doppelbesteuerungen im Bereich der Erbschaftssteuern zu vermeiden, hat die Schweiz mit verschiedenen Staaten spezifische Erbschafts-Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen. Darin wird das Besteuerungsrecht jeweils jenem Staat zugewiesen, in dem die **Immobilie gelegen** ist. Zurzeit bestehen solche Erbschafts-Doppelbesteuerungsabkommen indessen nur mit rund einem Dutzend Staaten, weshalb die Gefahr einer Doppelbesteuerung in Nachlassfällen stets inhärent ist.

Während die Erbschafts- und Schenkungssteuerbelastungen in der Schweiz in den vergangenen Jahren moderater geworden sind, erhebt das Ausland mitunter «gepfeferte» Erbschafts- und Schenkungssteuern.

Ein Beispiel zur Illustration:

Das sonnige Spanien ist für Schweizer ein beliebtes Land, um eine Zweitliegenschaft zu erwerben. Verstirbt der Schweizer Eigentümer, erhebt der spanische Staat auf der in Spanien gelegenen Immobilie die **Erbschaftssteuer**. Bei Vererbung an Nichtverwandte (z.B. an nichteheliche Lebenspartner) kann es in Spanien zu einer Steuerbelastung auf dem Verkehrswert der Immobilie (nach Abzug der Belastungen) von **bis zu 82%** kommen. Darüber hinaus ist im Erbfall neben der staatlichen Erbschaftssteuer noch eine **Wertzuwachsteuer (plusvalia)** an die örtliche Gemeinde abzuführen. Der Steuersatz der plusvalia liegt im Regelfall zwischen 26% und 30% der errechneten Wertsteigerung. Alle diese Abgaben sind innert 20 Tagen nach Eingang der jeweiligen Steuerveranlagung zu bezahlen oder sicherzustellen. Bei Zahlungsverzug wird nebst Verzugszinsen ein

Säumniszuschlag erhoben. Bei weiteren Zahlungsverzögerungen droht der Zugriff auf das persönliche Vermögen des Erben, was im Härtefall die Zwangsversteigerungen des in Spanien gelegenen Immobilienvermögens bedeuten kann. Nicht selten sehen sich die Erben daher zum Verkauf der Liegenschaft gezwungen oder aber zur gänzlichen Kapitulation, d.h. zur entschädigungslosen Überlassung der Liegenschaft an den spanischen Staat. Vollends im Regen stehen die Erben, wenn auch der Wohnsitzkanton des Erben seine Erbschaftssteuer auf der spanischen Liegenschaft erheben will, wogegen kein Abkommenschutz angerufen werden kann, weil zwischen der Schweiz und Spanien kein Erbschafts-Doppelbesteuerungsabkommen besteht. Wie das Beispiel zeigt, ist gut beraten, wer sich vor dem Erwerb einer Liegenschaft im Ausland über die dort geltenden steuerlichen Rahmenbedingungen erkundigt.



An morgen denken und schon heute profitieren

Die Verlockungen kurzfristiger Einsparungen und Vorteile sind gross. Vernünftiges Handeln erfordert aber die Bereitschaft, über den Moment hinauszudenken und vorrangig auf Qualität zu setzen. Denn kompromisslose Qualität ist noch immer die beste Voraussetzung für überdurchschnittliche Beständigkeit. Und die zahlt sich auch langfristig aus. Vom Vorteil, gleich von Beginn an maximale Qualität geniessen zu können, ganz zu schweigen.

Entdecken Sie jetzt, warum Sie mit den neuen Merker-Waschmaschinen, -Trocknern und -Geschirrspülern einfach mehr profitieren, und überzeugen Sie sich von:

- überdurchschnittlicher Verarbeitungsqualität
 - vorbildlichem Bedienungskomfort
 - maximaler Wirtschaftlichkeit und Umweltverträglichkeit
 - beispielhafter Zuverlässigkeit und Langlebigkeit
- sowie von:
- umfassenden und kompetenten Service- und Supportleistungen des Merker-Kundendienstes
 - den Vorzügen des Merker-Express-Services für MFH-Geräte (Pannenbehebung innert 24h)



Merker
forever