

SCHWEIZ: GROSSE STANDORTABHÄNGIGE UNTERSCHIEDE IN DER IMMOBILIENBESTEUERUNG

Entsprechend dem föderalistischen System der Schweiz werden Steuern auf den drei Ebenen Bund, Kanton und Gemeinde erhoben. Während einige Steuerarten einzig auf Bundesebene anfallen (zum Beispiel die Verrechnungssteuer), sind andere Steuerarten einzig auf kantonaler respektive kommunaler Ebene geschuldet, dazu zählen unter anderem die Liegenschaftssteuern. Einige der wichtigsten Steuern, wie zum Beispiel die Gewinnsteuer, werden dagegen auf sämtlichen politischen Ebenen erhoben. Gerade im Bereich der Besteuerung von Immobilien bestehen je nach Immobilienstandort sehr große Unterschiede. Abweichungen bestehen etwa bei den effektiven Gewinnsteuerbelastungen juristischer Personen, die je nach Standort zwischen rund 12,5 bis 22 Prozent betragen. Abweichungen bestehen aber auch bei immobilienpezifischen Steuerarten wie der Liegenschaftsteuer oder der Handänderungssteuer, die nur in wenigen Kantonen nicht erhoben werden.

Beim Erwerb von Liegenschaften wird in den allermeisten Kantonen eine Handänderungssteuer geschuldet. Diese beträgt je nach Kanton zwischen 1 und 3,3 Prozent. In der Regel sehen die kantonalen Gesetze vor, dass die Handänderungssteuer durch den Erwerber geschuldet wird. Auf Bundesebene kann die Mehrwertsteuer von 7,7 Prozent zum Thema werden. Käuferseitig ist unbedingt zu beachten, dass kantonale und kommunale Steuern seitens der Behörden durch gesetzliche Grundpfandrechte auf der Liegenschaft abgesichert werden können. Es empfiehlt sich daher vor einem Liegenschaftserwerb die Steuersituation genauestens zu prüfen und offene For-

derungen vorab zu tilgen oder sicherstellen zu lassen.

Eigentümer in der Form natürlicher Personen unterliegen bei Einkommensüberschüssen der ordentlichen Einkommensbesteuerung. Diese beträgt je nach Ort zwischen 23 (Zug) und 45 (Genf) Prozent. Eine Einkommensbesteuerung auf einen angenommenen fiktiven Liegenschaftsertrag findet auch dann statt, wenn der Eigentümer selbst in der Liegenschaft wohnt und keine Mieteinkünfte erzielt. Im steuerlichen Privatvermögen können Liegenschaften nicht abgeschrieben werden. Erhebliche Unterschiede bestehen auch bei der Besteuerung juristischer Personen. Mit der jüngsten Unternehmenssteuerreform werden seit dem Jahr 2020 die Gewinnsteuersätze in vielen Schweizer Kantonen markant reduziert. So betragen die effektiven Gewinnsteuersätze in einer Vielzahl von Kantonen unter 15 Prozent. Ausgewählte Kantone haben allerdings ihre Gewinnsteuersätze bislang nicht reduziert. So betragen die effektiven Gewinnsteuersätze in den Kantonen Zürich, Bern und Wallis nach wie vor zwischen 21 und 22 Prozent.

Grundstückgewinnsteuer beim Verkauf

Nebst den aus Liegenschaften fließenden Einkünften wird regelmäßig auch der Liegenschaftswert einer jährlichen Vermögenssteuer (natürliche Personen) oder Kapitalsteuer (juristische Personen) unterworfen. Daneben werden in einigen Kantonen und Kommunen Liegenschaftssteuern in der Größenordnung von 0,1 bis 0,3 Prozent jährlich erhoben. Sofern dafür optiert werden kann, unterliegen Mieten der Mehrwertsteuer von 7,7 Prozent.

Natürlich unterliegt auch der Verkauf einer Liegenschaft der Handänderungssteuer und es wird unter anderem auch bezüglich der Mehrwertsteuer auf die Ausführungen beim Erwerb verwiesen. Ein Liegenschaftsverkauf durch natürliche Personen unterliegt regelmäßig der Grundstückgewinnsteuer, die als Objektsteuer ausgestaltet ist. Auch bezüglich der anwendbaren Grundstückgewinnsteuer-

sätze bestehen zwischen den Kantonen enorme Unterschiede. Zudem hängt der anwendbare Grundstückgewinnsteuersatz normalerweise von der Haltedauer einer Liegenschaft ab. Oftmals qualifizieren Haltedauern von weniger als fünf Jahren als spekulativ und es wird deshalb ein Zuschlag zum ordentlichen Steuersatz erhoben. Bei sehr kurzer Haltedauer von weniger als einem Jahr kann der Steuersatz durchaus gar rund 60 Prozent betragen. Sofern ein Verkäufer als gewerbsmäßiger Liegenschaftshändler qualifiziert, unterliegt ein Verkaufsgewinn zusätzlich der Einkommenssteuer auf Stufe Bund.

Ein Liegenschaftsverkauf durch juristische Personen unterliegt entweder der ordentlichen Gewinnsteuer oder aber der Grundstückgewinnsteuer in der Form einer Sondersteuer. Die Kantone sehen in ihren kantonalen Steuergesetzen vor, mit welcher Steuerart Grundstückgewinne steuerlich erfasst werden müssen. Auf Ebene Bund greift zusätzlich die ordentliche Gewinnbesteuerung mit einem effektiven Gewinnsteuersatz von rund 7,8 Prozent. Eine Liegenschaftstransaktion unterliegt nicht nur dann der Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuer, wenn das zivilrechtliche Eigentum übertragen wird. Die meisten Kantone sehen vor, dass diese Steuerarten auch dann geschuldet werden, wenn eine Aktienmehrheit an einer als Immobiliengesellschaft qualifizierenden juristischen Person verkauft wird (wirtschaftliche Handänderung). Einige wenige Kantone besteuern zudem auch den Verkauf einzelner Aktien einer Immobiliengesellschaft und setzen damit für die Besteuerung nicht voraus, dass eine bestimmende Mehrheit übertragen wird.

Gerade im Bereich der Immobilienbesteuerung zeigen sich aufgrund des schweizerischen föderalistischen Systems sehr große Unterschiede. Es empfiehlt sich daher in jedem Fall, vor dem Erwerb die steuerliche Situation auf Stufe Bund, Kanton und Gemeinde genau zu analysieren. Lediglich der Vollständigkeit halber wird abschließend darauf hingewiesen, dass der Erwerb von nicht kommerziellen „Residential“-Liegenschaften Einschränkungen gemäß der Lex Koller unterworfen ist.

DER AUTOR

**SAMUEL
DÜRR**

Rechtsanwalt
und Partner,
Walder Wyss AG,
Bern

