

# Steuerfallen bei Auslandsimmobilien

Viele Schweizerinnen und Schweizer erwerben jenseits der Grenzen Liegenschaften, die sie als Feriendomizil oder späteren Wohnsitz nutzen wollen. Doch Vorsicht ist geboten: Der Kauf von Auslandsimmobilien kann zu einer unbeschränkten Steuerpflicht führen. Auch im Erbfall drohen böse Überraschungen. Von Natalie Peter und Rolf Schilling

## Deutschland

Erwirbt eine Schweizerin oder ein Schweizer beispielsweise eine Wohnung in Berlin und wird diese regelmässig an zirka 50 Tagen im Kalenderjahr genutzt, wird in Deutschland eine ständige Wohnstätte begründet. Das reicht bereits, um in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig zu werden. Diese im Doppelbesteuerungsabkommen mit Deutschland vorgeordnete sogenannte «überdachende Besteuerung» kann dazu führen, dass ein wesentlicher Teil der deutschen Einkommenssteuer geschuldet bleibt, weil die tiefere Schweizer Einkommens-

steuer an die deutsche Steuer lediglich angerechnet wird.

Stirbt die Eigentümerin oder der Eigentümer und stand die Wohnung in Berlin zum Zeitpunkt des Todes seit mindestens fünf Jahren zur Verfügung, darf Deutschland zudem den gesamten Nachlass der Erbschaftsteuer unterwerfen. Von der Besteuerung in Deutschland ausgenommen sind nur Schweizer Liegenschaften, sofern die Erblasserin oder der Erblasser das Bürgerrecht der Schweiz besaßen. Die in der Schweiz bezahlte Erbschaftsteuer wird zwar an die deutsche Steuer angerechnet. In den meisten Fällen bleibt die deutsche Erbschafts-

steuer von bis zu 30 Prozent aber bei den Ehegatten und Nachkommen hängen, da diese Erben in der Schweiz in fast allen Kantonen von der Erbschaftsteuer befreit sind.

## Frankreich

Auch in Frankreich ist beim Erwerb einer Liegenschaft und insbesondere bei einer Wohnsitzverlegung Vorsicht geboten. Erbt zum Beispiel ein Schweizer, der sich nach seiner Frühpensionierung nach Südfrankreich zurückgezogen hat, von seiner in der Schweiz wohnhaften Mutter und hatte er in sechs

der letzten zehn Jahre vor der Erbschaft Wohnsitz in Frankreich, unterliegt er mit seiner Erbschaft der französischen Erbschaftsteuer. Diese beträgt bei einem relativ geringen Steuerfreibetrag maximal 45 Prozent. Da der Sohn in der Schweiz von der Erbschaftsteuer befreit ist, bleibt die gesamte französische Erbschaftsteuer geschuldet. Verlegt er seinen Wohnsitz vor seinem Tod nicht zurück in die Schweiz, fällt die französische Erbschaftsteuer bei seinem Ableben auf denselben Vermögenswerten noch einmal an.

## Amerika

Steuerfallen lauern auch in den USA. Angenommen, eine Schweizerin oder ein Schweizer erwirbt ein Haus in einem Golfresort in Florida und die Anwesenheit in den USA summiert

ermittelt ist, beträgt bis zu 40 Prozent. In diesem Szenario reduziert sich der Freibetrag auf marginale 60 000 Dollar. Aus diesem Grund werden US-Liegenschaften häufig über ausländische Gesellschaften gehalten, da im Todesfall der Erblasserin oder des Erblassers nicht die US-Liegenschaft auf die Erben übergeht, sondern die Anteile an der ausländischen Gesellschaft. Auf diese Weise kann die hohe amerikanische Nachlasssteuer gesetzeskonform vermieden werden. Ebenfalls für die Nachlassplanung verwendet werden Trusts, die ausserhalb der USA errichtet werden und die Liegenschaft direkt erwerben. Damit der Trust die angestrebte Abschirmwirkung entfaltet, muss er «de lege artis» aufgesetzt sein. Aus Schweizer Sicht ist sodann zu beachten, dass die steuerliche Behandlung des Trusts vorab mit Steuerbehörden am Wohnsitz der Errichterin oder des Errichters abgesprochen wird, damit eine transparente Besteuerung gewährleistet werden kann.

## Europa

Auch in anderen Ländern werden Immobilien oft nicht direkt, sondern über Gesellschaften erworben. Während die französische Société Civile Immobilière oder die italienische Società a Responsabilità Limitata in beiden Ländern steuerlich transparent behandelt werden und die Gesellschafter für die Nutzung der Liegenschaft deshalb keine Miete zahlen müssen, sehen andere Länder, darunter Spanien und Deutschland, vor, dass die Gesellschafter marktgerechte Mietzahlungen an die eigene Gesellschaft leisten. Andernfalls unterliegt die zu wenig bezahlte Miete als steuerbare Naturalausschüttung der ausländischen Quellensteuer und der Einkommenssteuer in der Schweiz. Je nach Ort und Lage kann eine marktgerechte Miete hoch sein und damit die Unterhaltskosten übersteigen. Der Gewinn, der in der Gesellschaft verbleibt, muss spätestens bei Liquidation als Dividendenausschüttung versteuert werden.

Natalie Peter, Dr. iur., Rechtsanwältin, LL.M., TEP, ist Partnerin bei Blum & Grob Rechtsanwälte; Rolf Schilling, Rechtsanwalt, dipl. Steuerexperte; LL.M. (U.S. Tax), ist Partner bei Blum & Grob Rechtsanwälte.

ANZEIGE

## Blum & Grob & Sie

RECHTSANWÄLTE

Steuern  
optimieren?

Wir zeigen  
Ihnen wie.

«Steuerplanung  
ist zwar stets  
mit Kosten verbunden,  
sie verhindert aber  
böse Überraschungen.»

Näher dran für eine bessere Beratung.  
blumgrob.ch



Natalie Peter  
Partnerin bei  
Blum & Grob  
Rechtsanwältin

Rolf Schilling  
Partner bei  
Blum & Grob  
Rechtsanwältin

sich auf durchschnittlich mehr als 120 Tage pro Kalenderjahr, wird der «Substantial Presence Test» erfüllt. Damit gilt man als in den USA steuerlich ansässig, was zur unbeschränkten Steuerpflicht führt. Allenfalls kann erfolgreich nachgewiesen werden, dass sich der Lebensmittelpunkt dennoch in der Schweiz befindet. Gelingt dieser Nachweis nicht, kann die US-Besteuerung, wenn überhaupt, nur unter Berufung auf das Doppelbesteuerungsabkommen mit den USA abgewendet werden. Das erfordert jedoch, dass in jedem Jahr eine US-Steuererklärung eingereicht wird, was mit hohen Kosten verbunden sein kann. Im Gegensatz zur Schweiz besteuert die USA auch auf dem Privatvermögen erzielte Kapitalgewinne mit der «Capital Gains Tax». Aus diesem Grund sollte die Schweizer Liegenschaft oder das Unternehmen in der Schweiz noch vor der Wohnsitznahme in den USA verkauft werden.

Bei sehr hohen Vermögen ist sodann die «US Estate Tax» (Nachlasssteuer) zu berücksichtigen. Der Freibetrag beträgt für US-Staatsbürger und Ausländer, die in den USA wohnen (Resident Aliens), zurzeit rund 11,5 Millionen Dollar. Ab 2026 reduziert sich dieser Betrag auf 5,0 Millionen Dollar. Wie sich dieser Freibetrag entwickeln wird, ist nicht voraussehbar. Vor einer Wohnsitzverlegung kann es deshalb durchaus angezeigt sein, einen Teil des Vermögens zu Lebzeiten an die Nachkommen zu übertragen.

Die amerikanische Nachlasssteuer ist aber auch für Steuerpflichtige mit Wohnsitz in der Schweiz und einer Liegenschaft in den USA nicht zu unterschätzen. Der Steuersatz auf dem Nachlassvermögen, dessen Verkehrswert zu

## Auf den Punkt gebracht

np/rs. · Viele der beschriebenen Steuerfallen können bei einer sorgfältigen Analyse der Situation und einer ebensolchen Planung vor dem Erwerb einer Liegenschaft gänzlich eliminiert oder weitgehend entschärft werden. Planung ist zwar stets mit Kosten verbunden, sie verhindert aber böse Überraschungen, die um ein Vielfaches höher sein können als der initiale Beratungsaufwand. Ist der Erwerb bereits vollzogen, zieht eine steuerliche Optimierung zwar häufig bereits Steuerfolgen nach sich. Im Rahmen einer Gesamtbetrachtung lohnen sich Massnahmen dennoch.