

Steueroptimierte Immobilieninvestments



Von Urs Bürgi

Rechtsanwalt und Inhaber des Zürcherischen Notar-, Grundbuch- und Konkursverwalter-Patentes
Partner Bürgi Nägeli Rechtsanwälte Zürich

Die angelsächsische Einstufung der Immobilien als eigene Assetklasse hat auch die Schweizer erfasst. Die Grundsätze des Asset Managements führen nicht nur zu Diversifikation, Optimierung, Korrelation und aktiverem Immobilienmanagement, sondern auch zur Anwendung von Strukturen und Mitteln, die im M&A-Business längst geläufig sind (Halterstrukturen, Due Diligence, DCF-Bewertung usw.). Dazu zählt auch «Treaty Shopping», d.h. die Zwischenschaltung einer ausländischen Gesellschaft – etwa in einem DBA-Staat bzw. einem Staat mit vorteilhaftem Abkommensnetzwerk zur Optimierung der steuerlichen Belastung.

Grundstück in der Schweiz, Eigentümer im Ausland

Grundsätze

a) Direkte Immobilienanlage

Liegenschaftenerträge und -gewinne

werden üblicherweise in dem Kanton bzw. Staat besteuert, in welchem sich das Grundstück befindet.

b) Indirekte Immobilienanlage / wirtschaftliche Handänderung

Ähnlich verhält es sich, wenn eine Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft übertragen wird (= wirtschaftliche Handänderung). Im interkantonalen Verhältnis wird eine solche Mehrheitsbeteiligung als unbewegliches Vermögen qualifiziert und die Besteuerungsbefugnis dem Liegenschaftskanton zugewiesen. Im internationalen Verhältnis wird bei allen Doppelbesteuerungsabkommen, die dem alten OECD-Musterabkommen folgen, das Besteuerungsrecht aus der Veräusserung von Anteilen, deren Wert zu mehr als 50% unmittelbar oder mittelbar auf Immobilien beruht, dem Sitzstaat des Anteilveräusserers zugewiesen. DBAs, die bereits dem neuen OECD-Musterabkommen folgen, weisen bei derselben Sachverhaltskonstellation die Besteuerung dem Liegenschaftsstaat zu.

Ausnahmen von der Regelbesteuerung in den Grundsteuern

Von der Regelbesteuerung bei den Grundsteuern ausgenommen sind:

- Vorgänge nach Doppelbesteuerungsabkommen gemäss altem OECD-Musterabkommen. (Die meisten DBAs mit der Schweiz folgen noch dem alten OECD-Musterabkommen, welches die Besteuerung im Land des Anteilveräusserers vorsieht).
- Vorgänge nach Fusionsgesetz¹⁾, verbunden mit dem Steuerharmonisierungsgesetz²⁾⁺³⁾.

Für ein steueroptimiertes Immobilieninvestment interessiert der Vorgang nach DBA bzw. OECD-Musterabkom-

men. Im Falle eines nach altem OECD-Musterabkommen ausgestalteten DBA stellt die Veräusserung einer Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft durch eine ausländische Gesellschaft des DBA-Partnerstaates keine wirtschaftliche Handänderung dar, welche mit einer schweizerischen Grundstücksgewinnsteuer erfasst werden könnte⁴⁾.

Konditionen beim Sitzbesteuerungsland

Als nächstes ist zu prüfen, ob

- 1.) Erträge oder Einkommen aus dem Ausland (Belegenheit des Grundstücks) im Zielland besteuert werden oder nicht;
- 2.) im Falle der Besteuerung von Auslandsgewinnen die Steuerrate für Unternehmenserträge oder Einkommen von natürlichen Personen niedriger als die Grundsteuern im betreffenden Schweizer Kanton ist oder nicht.

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht die Vorgehensweise bei der Suche nach einer optimalen grenzüberschreitenden Halterstruktur.

Konzept

Eine optimale Lösung findet sich in der Verbindung von:

- Grundeigentum in der Schweiz
- Sitznahme in einem Land, welches
 - im DBA⁵⁾ für Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Immobiliengesellschaften auf den Sitz des Anteilveräusserers und nicht auf den Belegenheitsort abstellt;
- Auslanderträge oder -einkommen des Ziellandes von der Besteuerung ausnimmt oder zu einem niedrigen Steuersatz besteuert.
- Alternative: als Betriebsgesellschaft qualifizierte Immobiliengesellschaft.

Immobilienberatung

- Steueroptimierter Immobilienerwerb
- Strukturierte Finanzierung

Recht am Bau

**BÜRGI
NÄGELI** Rechtsanwälte

Beachten Sie unsere Informationen im Web:

- Immobilien-bauen.ch
- Immobilien-finanzieren.ch
- Immobilien-kaufen.ch
- Immobilien-nutzen.ch
- Immobilien-verkaufen.ch
- Immokaufdurchauslaender.ch
- Bauhandwerkerpfandrecht.ch

Grundstück im Ausland, Eigentümer in der Schweiz

Selbstverständlich lassen sich analoge Konstrukte auch für «schweizerische» Grundeigentümer, die ausländische Grundstücke im indirekten Immobilienbesitz erwerben wollen, entwickeln.

Fazit

So reizvoll die Ergebnisse dieser Ausführungen sind, so gefährlich sind international, über die Grenzen hinweg organisierte Sachverhalte⁶⁾. Schutzmit-

tel sind eine genaue und individuelle Abklärung, das Tax Ruling und ggf. ein Steuerabkommen.

- 1) Bundesgesetz über die Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung vom 3.10.2003 (Fusionsgesetz; kurz FusG), SR 221.301, in Kraft getreten am 1.7.2004.
- 2) Bundesgesetz betreffend Steuerharmonisierung vom 14.12.1990, SR 642.14, z.B. für den Kanton Zürich in Kraft per 1.1.2006.
- 3) Ziel der neuen Bestimmungen zur Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung war eine Erleichterung der Um- und Restrukturierungsvorgänge von Unternehmen und Konzernen sowie die

Europakompatibilität. Verschiedene zivilrechtliche Vorgänge, welche vor Einführung des Fusionsgesetzes steuerlich erfasst worden wären, ziehen neu keine Steuerfolgen mehr nach sich, wie beispielsweise: a) Immobiliengesellschaften von einer bestimmten Grösse gelten als Betriebsgesellschaften (keine wirtschaftliche Handänderung, keine Unterstellung unter die Grundsteuern) und b) die steuerneutrale Spaltung von Immobiliengesellschaften.

- 4) Es handelt sich hierbei um einen steuerneutralen Vorgang infolge Fehlens eines eigentlichen Steuerstatbestandes.
- 5) Verfasst nach dem alten OECD-Musterabkommen.
- 6) Es soll vermieden werden, dass beide betroffenen Staaten ihre Steuerhoheit geltend machen und sich das Steuersparmodell in ein Steuerhorrormodell verkehrt. ●

Evaluation einer steuerlich optimalen Erwerbsstruktur

