

Rechtsformüberlegungen bei Immobilienprojekten mit internationaler Beteiligung

Peter Reinarz, Rechtsanwalt, Eidg. dipl. Steuerexperte,
Partner bei Bär & Karrer AG, Zürich;
peter.reinarz@baerkarrer.ch



Peter Reinarz

Kevin Russi, lic.iur.oec. HSG,
Juristischer Mitarbeiter bei Bär & Karrer AG, Zürich;
kevin.russi@baerkarrer.ch

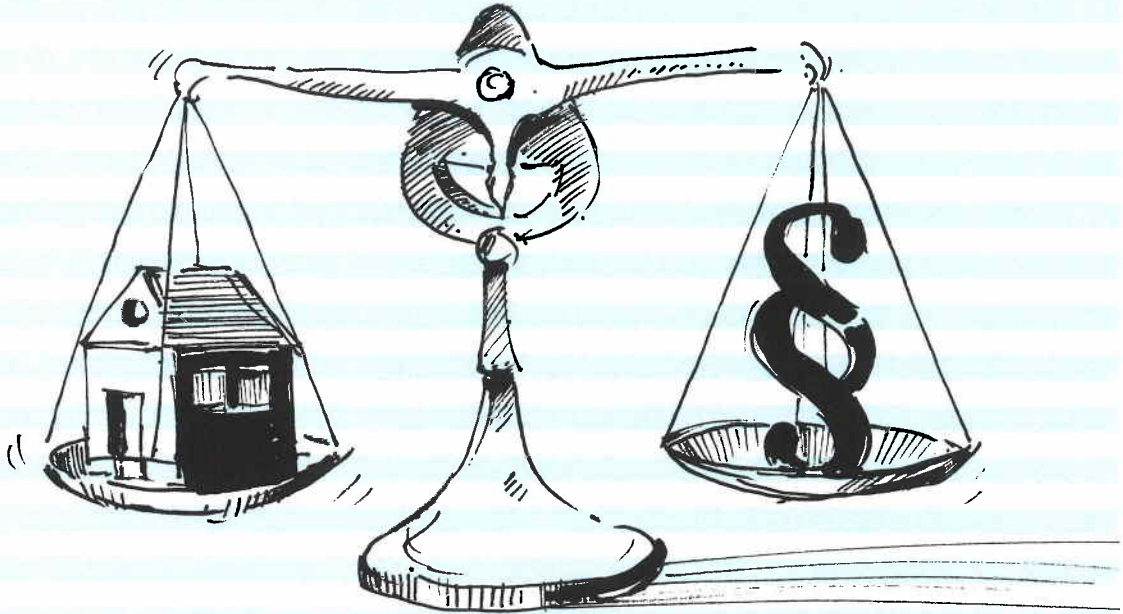


Kevin Russi

1. Eingeschränkte Möglichkeit des Erwerbs von Grundstücken in der Schweiz für «Personen im Ausland» (Lex Koller)

Wie im vorstehenden Artikel «*Rechtliche Hürden beim Immobilienbesitz für ausländische Investoren*» dargelegt wurde, sind sog. «Personen im Ausland» hinsichtlich der rechtlichen Möglichkeit, Grundstücke in der Schweiz zu erwerben, beziehungsweise dem Grundstückerwerb gleichgestellte Transaktionen (indirekter Erwerb) zu tätigen, im Wesentlichen auf geschäftlich bzw. betrieblich genutzte Immobilien beschränkt. Wohneigentum kann durch «Personen im Aus-

land» nur unter sehr eingeschränkten Bedingungen – im Wesentlichen zur Selbstnutzung als Haupt- oder Ferienwohnung – erworben werden. Als «Personen im Ausland» gelten unter anderem auch inländische Kapitalgesellschaften, wenn mehr als ein Drittel des Kapitals oder mehr als ein Drittel des Stimmrechts in ausländischen Händen liegt oder Ausländer bedeutende Darlehen gewährt haben¹. Der Ausschluss des indirekten Erwerbes nicht gewerblich/betrieblich genutzter Immobilien durch «Personen im Ausland» unterliegt zwei Ausnahmen: 1. Der Aktienwerb an einer börsenkotierten Immobilienge-



sellschaft; und 2. Der Beteiligungserwerb an einem Immobilienfonds, dessen Beteiligungsrechte regelmässig an der Börse gehandelt werden. Beide Ausnahmen unterliegen jedoch dem Vorbehalt, dass die kotierte Immobiliengesellschaft oder der Immobilienfonds ihrerseits nicht «ausländisch beherrscht» ist.

Der rechtsgeschäftliche Eigentumserwerb an einem Grundstück in der Schweiz bedarf grundsätzlich eines öffentlich beurkundeten schriftlichen Kaufvertrages sowie des Eintrags des Erwerbers im Grundbuch. Die Urkundsperson bzw. das Grund-

buchamt prüfen regelmässig das Vorliegen der Voraussetzungen bzw. von Ausschlussgründen nach der Lex Koller.

2. Besteuerung direkter Investitionen in Schweizer Immobilien

Die nachfolgenden Ausführungen befassen sich mit den Steuerfolgen von Direktinvestitionen in Schweizer Grundstücke durch natürliche oder juristische Personen, die nicht kraft persönlicher Zugehörigkeit (Steuerdomizil) in der Schweiz unbeschränkt steuerpflichtig sind (nachfolgend «Ausländer»).

2.1 Besteuerung von Erträgen und Veräusserungsgewinnen

Ausländer werden kraft direkt gehaltenem Grundbesitz in der Schweiz wirtschaftlich zugehörig, d. h. beschränkt steuerpflichtig i. S. von Art. 4 Abs. 1 lit. c DBG² (natürliche Personen) bzw. Art. 51 Abs. 1 lit. c DBG (juristische Personen). Die Mieterträge bzw. der Eigenmietwert bei privat genutzten Immobilien unterliegen den Einkommens- bzw. Gewinnsteuern und das entsprechende Vermögen den kantonalen und kommunalen Vermögens- bzw. Kapitalsteuern. Dieses Besteuerungsrecht unterliegt nach den Schweizer Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) regelmässig keinen Einschränkungen.

Veräusserungsgewinne auf Immobilien im *Privatvermögen* unterliegen in allen Kantonen der separaten Grundstückgewinnsteuer, während der Bund diese Gewinne grundsätzlich als steuerfreie private Kapitalgewinne nicht besteuert. Steuerobjekt der Grundstückgewinnsteuer ist der realisierte Wertzuwachs (Verkaufserlös minus Anlagekosten).

Veräusserungsgewinne auf Immobilien im *Geschäftsvermögen* unterliegen sowohl der direkten Bundessteuer als auch den kantonalen und kommunalen Steuern. Einige Kantone erheben auch hier die separate Grundstückgewinnsteuer auf dem

realisierten Wertzuwachs und die ordentliche Einkommens- bzw. Gewinnsteuer auf den wiedereingebrachten Abschreibungen³. Andere Kantone besteuern den gesamten im Geschäftsvermögen realisierten Gewinn ausschliesslich mit den ordentlichen Einkommens- bzw. Gewinnsteuern⁴. Ist der Veräusserer eine ausländische Gesellschaft, die einzig aufgrund des direkten Grundbesitzes in der Schweiz beschränkt steuerpflichtig ist, so kann in gewissen «dualistischen» Kantonen dennoch die Grundstückgewinnsteuer anfallen.

2.2 Handänderungs- und Liegenschaftssteuer

Handwechsel an Grundstücken unterliegen in den meisten Kantonen (ausser z. B. AG, SZ, ZH und ZG; gewisse Kantone erheben stattdessen eine steuerähnliche Gebühr) einer kantonalen oder kommunalen Handänderungssteuer. Steuersubjekt ist zumeist der Erwerber, wobei der Veräusserer regelmässig für die Steuer mithaftet und dem Gemeinwesen ein gesetzliches Pfandrecht an dem Grundstück zur Steuersicherung zusteht. Steuerobjekt ist der Verkaufspreis bzw. Verkehrswert des Grundstücks, unter Einschluss aller Leistungen des Erwerbers. Rechtsgeschäfte, die in ihrer Auswirkung einem Handwechsel an dem

Grundstück nahe kommen (sog. wirtschaftliche Handänderungen) werden ebenfalls besteuert. Die Steuersätze betragen in der Regel zwischen 0,2% und 3,3%⁵.

In den meisten Kantonen wird zudem eine Liegenschaftssteuer vom Eigentümer oder Nutzniesser des Grundstücks erhoben⁶. Berechnungsgrundlage ist der Verkehrswert, oft auch der meist tiefere amtliche Steuerwert. Die Steuersätze variieren zwischen 0,03 und 0,3%.

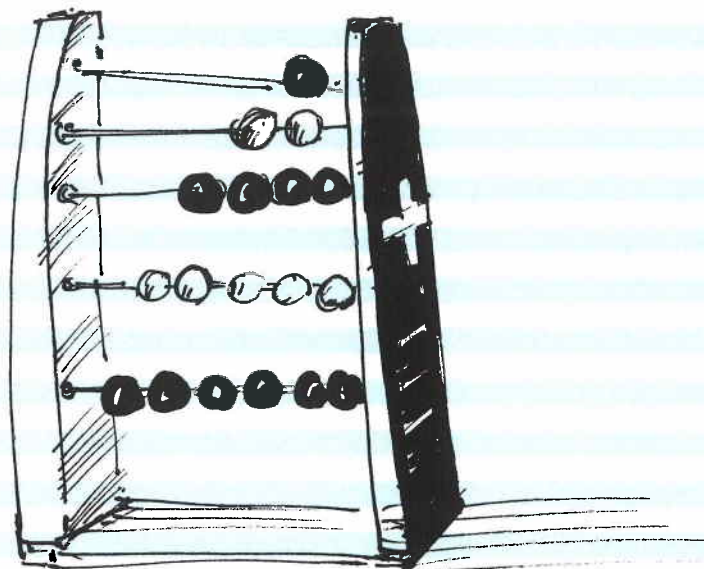
2.3 Mehrwertsteuer (MWSt)

Sowohl die Übertragung als auch die Vermietung von Grundstücken sind (mit gewissen Ausnahmen wie z. B. Vermietung von Hotelzimmern) grundsätzlich von der MWSt ausge-

nommen. Soweit jedoch die Immobilie geschäftlich/betrieblich für steuerbare Zwecke genutzt wird, kann bei der Vermietung wie auch bei der Veräusserung für die Versteuerung des Umsatzes optiert werden (bei Veräusserung ausschliesslich für die Entschädigung des Gebäudeteils)⁷. Nutzungsänderungen von «optierten» Gebäuden unterliegen bei Abnahme der Verwendung für steuerbare Zwecke der Eigenverbrauchsteuer, bei Zunahme derselben der Einlageentsteuerung.

3. Besteuerung indirekter Investitionen in Schweizer Immobilien

Auch indirekte Investitionen in Schweizer Immobilien unterliegen den eingangs geschilderten Beschrän-



kungen nach der Lex Koller. Nachstehend erörtert werden indirekte Investitionen durch Beteiligung an einer Immobilien-Kapitalgesellschaft (AG oder GmbH mit Direktbesitz), an einer Immobilien-Holding (mit Beteiligungen an Immobiliengesellschaften) sowie an einer kollektiven Kapitalanlage (vertraglicher Anlagefonds, SICAV oder Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen) mit direktem oder indirektem Grundbesitz in der Schweiz (via Immobiliengesellschaften oder Immobilien-Holdings). Ebenfalls zu den kollektiven Kapitalanlagen zu zählen ist die Investmentgesellschaft mit festem Kapital (SICAF), wobei diese steuerlich analog einer normalen Kapitalgesellschaft (AG oder GmbH) behandelt wird.

4. Indirekte Investition via Immobiliengesellschaft (AG, GmbH oder SICAF)

Die Investition in Grundstücke in der Schweiz über eine Immobiliengesellschaft mit Direktbesitz zeitigt folgende Steuerimplikationen:

4.1 Emissionsabgabe

Die Zuführung von Eigenkapital an die inländische Immobiliengesellschaft durch die Gesellschafter – mit oder ohne Ausgabe von Beteiligungsrechten bzw. Nennwerterhöhung – unterliegt grundsätzlich der Emissions-

abgabe von 1%⁸. Die Übertragung von Anteilen an einer wirtschaftlich in liquide Form gebrachten Gesellschaft (sog. Mantelhandel) wird steuerlich als Liquidation mit nachfolgender Neugründung behandelt⁹. Von der Emissionsabgabe ausgenommen sind die Kapitaleinlagen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gesellschaftsanteilen in Höhe der ersten CHF 1 Mio.¹⁰

4.2 Besteuerung der Erträge und Gewinne

4.2.1 Laufende Erträge

Die Immobiliengesellschaft ist grundsätzlich für ihren Reingewinn als eigenständiges Steuersubjekt steuerpflichtig (Bundes-, Kantons- und Gemeindesteuern, ferner für ihr Eigenkapital (kantonale und kommunale Kapitalsteuern)). Die Steuerpflicht besteht primär am rechtlichen Sitz der Gesellschaft; ein sekundäres Steuerdomizil wird in denjenigen Kantonen und Gemeinden begründet, in denen die Grundstücke liegen. Dort sind die Erträge und Veräusserungsgewinne aus den Grundstücken primär zu versteuern; der Sitzkanton hat die Erträge und Gewinne aus ausserkantonalen Grundstücken freizustellen. Überhänge an Kosten und Verlusten hat der Sitzkanton zum Abzug zuzulassen.

4.2.2 Veräusserungsgewinne

Wie bei der direkten Bundessteuer unterliegen in Kantonen mit «dualistischem» Grundstückgewinnsteuersystem (z.B. ZG und SG) Gewinne der Immobiliengesellschaft aus Immobilienveräusserung ausschliesslich der ordentlichen Gewinnsteuer. Kantone mit «monistischem» System besteuern den realisierten Wertzuwachs mit der separaten Grundstückgewinnsteuer. Bei der Veräusserung wieder eingebrachte Abschreibungen unterliegen der ordentlichen Gewinnsteuer. Wird der Gewinn auf der Immobilie durch die Investoren *indirekt* durch Veräusserung der Anteile an der Immobiliengesellschaft erzielt, so führt dies regelmässig zur Erhebung der kantonalen/kommunalen Grundstückgewinnsteuer zufolge «wirtschaftlicher Handänderung» an den Grundstücken der Immobiliengesellschaft. In den meisten Kantonen ist dazu die Veräusserung eines kontrollierenden Mehrheitsanteils an der Immobiliengesellschaft, d. h. über 50%, erforderlich (durch einen oder mehrere Investoren gemeinsam); einzelne Kantone besteuern bereits die Veräusserung eines einzelnen Anteils an der Immobiliengesellschaft. Im Einzelfall zu prüfen ist, ob auch die wirtschaftliche Handänderung besteuert wird, die in einem «dualistischen» Kanton *durch eine Kapitalge-*

sellschaft (bzw. im Geschäftsvermögen) realisiert wird.

Einige Schweizer DBA behalten das Besteuerungsrecht für Gewinne aus Veräusserung von Gesellschaftsanteilen dem Ansässigkeitsstaat des Veräusserers vor¹¹, so dass der Kanton, in welchem das Grundstück der Immobiliengesellschaft liegt, den inhärenten Grundstückgewinn kraft übergeordnetem Staatsvertragsrecht nicht besteuern kann, soweit der Veräusserer der Gesellschaftsanteile in dem betreffenden DBA-Staat ansässig ist und die Abkommensvorteile beanspruchen kann.

Bei der direkten Bundessteuer begründet die Anteilsveräusserung an der Immobiliengesellschaft durch den im Ausland ansässigen Investor grundsätzlich keinen Steuertatbestand.

4.3 Besteuerung von Dividenden und Liquidationsüberschuss

Die Ausschüttung von Gewinnen und des Liquidationsüberschusses (Liquidationserlös abzüglich Nennkapital und anerkannte Reserven aus Kapitaleinlagen¹²) der Immobiliengesellschaft unterliegt der eidg. Verrechnungssteuer zum Satz von 35%. Die ausländischen Investoren haben einen Anspruch auf Entlastung von der Verrechnungssteuer (durch Rückerstattung oder in gewissen Fäl-

len durch Entlastung an der Quelle), soweit ein anwendbares DBA dies vorsieht und die spezifischen Bedingungen erfüllt sind (insbesondere Ansässigkeit und Nutzungsrecht für den Ertrag)¹³.

4.4 Handänderungs- und Liegenschaftssteuern

Die entgeltliche Übertragung von Anteilen an einer Immobiliengesellschaft wird in einer Mehrheit der Kantone als «*wirtschaftliche Handänderung*» an deren Grundstücken im betreffenden Kanton qualifiziert und löst damit die Handänderungssteuer aus. Überwiegend wird dabei vorausgesetzt, dass der Erwerber eine Anteilsmehrheit erwirbt oder ausbaut. Im Kanton GE genügt z. B. die Übertragung eines Anteils; andere Kantone besteuern nur grundbuchwirksame Übertragungen (z. B. VD und TI).

Berechnungsgrundlage für die Steuer ist grundsätzlich die im Kaufpreis für die Gesellschaftsanteile enthaltene Vergütung für den Immobilienwert. Steuerpflichtig ist zumeist der Erwerber der Anteile.

Die in vielen Kantonen erhobene jährliche *Liegenschafts- oder Grundsteuer* trifft die Immobiliengesellschaft als Eigentümerin oder Nutzniesserin der im jeweiligen Kanton gelegenen Immobilien.

4.5 MWSt

Wurde für die Mieterträge und den auf den Gebäudeteil entfallenden Veräusserungserlös optiert¹⁴, unterliegen die optierten Umsätze der MWSt. Die Ausschüttungen der Erträge durch die Immobiliengesellschaft sowie der Erlös aus der Veräusserung der Gesellschaftsanteile unterliegen nicht der MWSt.

5. Indirekte Investition via Immobilien-Holding

Die indirekte Investition in Schweizer Immobilien kann auch durch Beteiligung an einer Holdinggesellschaft erfolgen, die ihrerseits Beteiligungen an Immobiliengesellschaften mit Direktbesitz hält. Die wesentlichen steuerlichen Aspekte lassen sich wie folgt zusammenfassen:

5.1 Besteuerung der Holdinggesellschaft

Die Holdinggesellschaft ist von den kantonalen/kommunalen Gewinnsteuern ausgenommen – jedoch regelmässig mit Ausnahme der Erträge aus direktem Grundbesitz in der Schweiz – und entrichtet die Kapitalsteuer regelmässig zu einem stark reduzierten Steuersatz. Das kantonale Holdingprivileg bedingt, dass die Gesellschaft tatsächlich zur Hauptsache einen Beteiligungszweck verfolgt, keine aktive Geschäftstätigkeit in der

Schweiz ausübt und grundsätzlich mindestens zwei Drittel der Aktiven aus qualifizierenden Beteiligungen oder mindestens zwei Drittel der Bruttoeinkünfte aus Dividenden oder Veräusserungsgewinnen von solchen Beteiligungen bestehen. Für die direkte Bundessteuer bestehen keine Privilegien gegenüber einer normalen Kapitalgesellschaft. Die Eigenkapital-Begründung der Holdinggesellschaft unterliegt wie bei der Immobiliengesellschaft grundsätzlich der Emissionsabgabe (vgl. Ziff. 4.1).

5.2 Besteuerung der ausländischen Investoren

Im Ausland ansässige Investoren tragen grundsätzlich die Verrechnungssteuer auf ausgeschütteten Gewinnen sowie dem allfälligen Liquidationsüberschuss der Immobilien-Holding (vgl. Ziff. 3.1.3). Die Veräusserung eines Mehrheitsanteils an einer Immobilien-Holding kann in einzelnen Kantonen unter Umständen eine wirtschaftliche Handänderung an den im jeweiligen Kanton gelegenen Immobilien begründen, welche im Besitz der von der Immobilien-Holding beherrschten Immobiliengesellschaft stehen und damit kantonale Grundstückgewinnsteuer auslösen. Dies kann selbst dann der Fall sein, wenn die Beteiligungen der Holding mehrheitlich aus Betriebsgesellschaften

bestehen, aber auch Immobiliengesellschaften enthalten¹⁵.

5.3 Handänderungssteuer bei Veräusserung von Anteilen an einer Immobilien-Holding

Der Erwerb eines Mehrheitsanteils an einer Immobilien-Holding, die ihrerseits eine Immobiliengesellschaft beherrscht, welche ein Schweizer Grundstück hält, kann grundsätzlich zur wirtschaftlichen Handänderung an diesem Grundstück führen und damit Handänderungssteuern auslösen. In gewissen Kantonen kann dies selbst dann eintreten, wenn die Holding nicht bloss Beteiligungen an Immobiliengesellschaften hält, sondern auch (und allenfalls sogar überwiegend) Beteiligungen an reinen Betriebsgesellschaften.

6. Indirekte Investition via kollektive Kapitalanlagen

6.1 Arten kollektiver Kapitalanlagen

Kollektive Kapitalanlagen (nachstehend «KKA») werden im KAG¹⁶ definiert als Vermögen, die von Investoren zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage aufgebracht und für deren Rechnung verwaltet werden – wobei die Anlagebedürfnisse der einzelnen Investoren in gleichmässiger Weise befriedigt werden. Das KAG unterteilt die KKA in offene und geschlossene KKA:

Als *offene KKA* gelten der vertragliche Anlagefonds (FCP) und die Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV). Sie haben ein Fondsreglement und gewähren ihren Anlegern zulasten des Kollektivvermögens einen unmittelbaren oder mittelbaren Rechtsanspruch auf Rückgabe ihrer Anteile zum Nettoinventarwert (NAV)¹⁷. *Immobilienfonds* sind offene KKA, die ihre Mittel in «Immobilienwerte» anlegen¹⁸; dazu gehören sowohl direkte wie indirekte Immobilienanlagen.

Geschlossene KKA umfassen die Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen (KGK) sowie die Investmentgesellschaft mit festem Kapital (SICAF). Sie gewähren den Anlegern keinen Rechtsanspruch auf Rückgabe ihrer Anteile zum NAV. Geschlossene KKA beruhen auf dem Gesellschaftsvertrag (KGK) bzw. den Statuten (SICAF)¹⁹.

6.2 Besteuerungsgrundsätze

Das Schweizer Steuerrecht unterscheidet einerseits zwischen steuerlich transparenten und intransparenten KKA – alle KKA-Formen mit Ausnahme der Investmentgesellschaft mit festem Kapital (SICAF) gelten grundsätzlich als steuerlich *transparent* – und andererseits, innerhalb der grundsätzlich transparenten KKA-Formen, zwischen solchen mit *direktem*

und solchen mit *indirektem* Grundbesitz (via Beteiligung an Immobilien-gesellschaft oder an Anlagefonds mit Direktbesitz). Die nachstehenden Ausführungen befassen sich ausschliesslich mit den grundsätzlich transparenten KKA-Formen (vertraglicher Fonds, SICAV, KGK); die Besteuerung der SICAF richtet sich dagegen nach den normalen Besteuerungsregeln für Kapitalgesellschaften.

6.2.1 KKA mit direktem Grundbesitz

6.2.1.1 Emissionsabgabe

Die Begründung von Anteilen an den KKA gemäss KAG ist von der Emissionsabgabe ausgenommen²⁰.

6.2.1.2 Gewinn- und Kapitalsteuern

KKA mit direktem Grundbesitz werden bezüglich ihrer Liegenschaftsinvestitionen steuerlich den übrigen juristischen Personen gleichgestellt, d. h. als steuerlich *nicht* transparent behandelt. Entsprechend werden Erträge und Kapitalgewinne aus Direktbesitz auf Ebene der KKA besteuert; hingegen wird der Investor für die direkten Immobilienerträge und -gewinne der KKA nicht besteuert²¹. Der Bundessteuersatz für die KKA mit direktem Grundbesitz beträgt 4,25%, was der Hälfte des ordentlichen Satzes für juristische Personen entspricht²². Auch die Kantone wenden

regelmässig einen Steuersatz an, der tiefer ist als der ordentliche Gewinn- und Kapitalsteuersatz für Kapitalgesellschaften.

6.2.1.3 Grundstücksgewinnsteuer

In «monistischen» Kantonen wird der von der KKA mit direktem Grundbesitz realisierte Wertzuwachsgegninn bei der Grundstückveräusserung mit der Grundstücksgewinnsteuer belastet. Die von der KKA wieder eingebrachte Abschreibung auf dem Grundstück unterliegt der ordentlichen kantonalen Gewinnsteuer. Kantone mit «dualistischem» System unterwerfen den gesamten von der KKA realisierten Kapitalgegninn der ordentlichen Gewinnsteuer zum reduzierten Steuersatz für KKA mit direktem Grundbesitz.

6.2.1.4 Handänderungs- und Liegenschaftssteuer

KKA mit direktem Grundbesitz gelten als selbständige Steuersubjekte für die kantonalen Handänderungs- und Liegenschaftssteuern.

6.2.1.5 Verrechnungssteuer auf Ausschüttungen

Die KKA kann die Erträge und Veräusserungsgewinne aus direkt gehaltenem Grundbesitz sowie die durch die Anleger geleisteten Kapitaleinzahlungen über einen geson-

derten Coupon steuerfrei, d. h. ohne Verrechnungssteuerabzug ausschütten²³. Die Ausschüttung sonstiger Erträge der KKA unterliegt hingegen der Verrechnungssteuer.

6.2.1.6 MWSt

Für die KKA mit direktem Grundbesitz gelten bei der MWSt grundsätzlich die gleichen Überlegungen wie bei der Immobiliengesellschaft (vgl. Ziff. 4.5).

6.2.1.7 Umsatzabgabe

Die entgeltliche Übertragung von Anteilen an einer KKA mit direktem Grundbesitz unterliegt der eidg. Umsatzabgabe zum Steuersatz von maximal 0,15%, sofern eine Partei oder ein Vermittler des Geschäfts ein inländischer Effekthändler i. S. v. Art. 13 Abs. 3 StG ist.

6.2.2 KKA mit indirektem Grundbesitz

Eine KKA kann indirekt in Schweizer Immobilien investieren, indem sie Anteile an einer Immobiliengesellschaft oder an einer KKA mit direktem Grundbesitz erwirbt.

6.2.2.1 Emissionsabgabe

Die Begründung von Anteilen an in- und ausländischen KKA i. S. des KAG ist von der Emissionsabgabe ausgenommen²⁴.



6.2.2.2 Gewinn- und Kapitalsteuer

Die KKA ohne direkt gehaltenen Grundbesitz gilt für Zwecke der direkten Steuern als transparent. Entsprechend werden die unmittelbar auf der Immobilie erzielten Erträge und Gewinne auf Ebene des direkten Inhabers (Immobilien-gesellschaft oder KKA mit direktem Grundbesitz) besteuert. Demgegenüber werden auf der Stufe der KKA ohne Direktbesitz

diese Erträge und Gewinne nicht besteuert.

Die ausgeschütteten und thesaurierten Erträge der KKA ohne direkten Grundbesitz sind grundsätzlich beim inländischen Investor einkommenssteuerpflichtig²⁵; der ausländische Investor trägt grundsätzlich die Verrechnungssteuer (siehe unten). Die KKA kann die von einer unterliegenden KKA mit direktem Grundbesitz

erhaltenen Ausschüttungen und Veräusserungserlöse steuerfrei (auch ohne Verrechnungssteuerabzug) an ihre Anleger ausschütten, wenn sie dazu einen gesonderten Coupon verwendet²⁶. Die von einer Immobiliengesellschaft erhaltenen Ausschüttungen sind jedoch auf der Stufe der in der Schweiz steuerpflichtigen Anleger steuerpflichtig; im Ausland ansässige Anleger tragen die Verrechnungssteuer (siehe unten).

6.2.2.3 Grundstücksgewinnsteuer

Die KKA ohne direkten Grundbesitz in der Schweiz gilt als steuerlich transparent und unterliegt selbst in den «monistischen» Kantonen keiner Grundstücksgewinnsteuer. Eine solche Steuer kann bei der unterliegenden Immobiliengesellschaft oder KKA mit direktem Grundbesitz anfallen, bzw. im Falle einer «wirtschaftlichen Handänderung» beim Veräusserer eines Mehrheitsanteils an der KKA mit direktem Grundbesitz. Wenn die KKA ohne direkten Grundbesitz Veräusserer eines Mehrheitsanteils an einer Immobiliengesellschaft oder an einer KKA mit direktem Grundbesitz ist und der Kanton eine wirtschaftliche Handänderung annimmt, so wird die Grundstücksgewinnsteuer von der Verwaltung (Fondsleitung) der KKA ohne direkten Grundbesitz für Rechnung der Anleger erhoben.

6.2.2.4 Handänderungssteuer, Liegenschaftssteuern

Der Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft oder an einer KKA mit direktem Grundbesitz durch eine andere KKA kann einen Handänderungssteuertatbestand auslösen. Diesfalls wird die Steuer von der Verwaltung/Fondsleitung der KKA für Rechnung der Anleger bezogen. Liegenschaftssteuern fallen nur bei der unmittelbaren Inhaberin des Grundstücks an.

6.2.2.5 Verrechnungssteuer auf Ausschüttungen

Das Prinzip der bloss einmaligen Besteuerung der immobilienbezogenen Erträge und Gewinne einer KKA wirkt sich auch auf die Verrechnungssteuer aus: Die Ausschüttung dieser Erträge und Gewinne durch die KKA mit Direktbesitz ist nicht VSt-pflichtig²⁷. Ferner können solche vereinnahmte Ertragscoupons durch die KKA ohne Direktbesitz wiederum steuerfrei an ihre Anleger ausgeschüttet werden, sofern dafür ein separater Coupon verwendet wird²⁸. Auch die Thesaurierung solcher vereinnahmter Coupons ist nicht VSt-pflichtig. Kapitalgewinne aller Art können über einen separaten Coupon VSt-frei ausgeschüttet werden. Dazu gehören auch die von der unterliegenden KKA mit Direktbesitz versteuerten

Veräusserungserlöse – nicht jedoch die von einer unterliegenden Immobiliengesellschaft versteuerten Veräusserungsgewinne, da diese nur über eine VSt-pflichtige Dividende an die KKA ohne Direktbesitz gelangen und von dieser an ihre Anleger ausgeschüttet werden können. Die KKA hat Anspruch auf Rückerstattung der zu ihren Lasten abgezogenen Verrechnungssteuer²⁹ und erhebt ihrerseits die Verrechnungssteuer auf der Ausschüttung an ihre Anleger (bzw. auf dem thesaurierten Ertrag).

6.2.2.6 MWSt

Die KKA mit indirektem Grundbesitz unterliegt nicht der MWSt und die Übertragung von Anteilen daran ist von der MWSt ausgenommen.

6.2.2.7 Umsatzabgabe

Ist mindestens eine der Parteien einer Übertragung von Anteilen an einer KKA mit indirektem Grundbesitz Effekthändler i. S. v. Art. 13 Abs. 3 StG, unterliegt die Übertragung der Umsatzabgabe.

6.2.3 Ausländische KKA

Ausländische KKA sind in Ziff. 3.1.1 des EStV-Kreisschreibens Nr. 24 vom 1.1.2009 näher umschrieben. Sie um-

fassen im Wesentlichen ausländische Anlageformen, die in der Schweiz zum Vertrieb zugelassen sind sowie solche, die im Ausland einer Aufsicht über KKA unterstellt sind, ferner vertraglich oder gesellschaftsrechtlich ausgestaltete offene ausländische Anlageformen, die ihren Anlegern einen Anspruch auf Rückzahlung ihrer Anteile zum NAV geben, sowie geschlossene ausländische Anlageformen.

Ausländische KKA mit direktem Grundbesitz in der Schweiz werden bezüglich der direkten Steuern, der Handänderungs- und Liegenschaftssteuern und der MWSt weitestgehend gleich wie inländische KKA mit Direktbesitz besteuert. Die Gleichbehandlung gilt auch weitgehend für ausländische KKA mit indirektem Grundbesitz; Unterschiede ergeben sich hauptsächlich bei der Verrechnungssteuer (namentlich bei der Entlastung von der VSt auf erhaltenen Ausschüttungen von Immobiliengesellschaften, welche nur gestützt auf entsprechende DBA-Bestimmungen möglich ist). Ansonsten ist die ausländische KKA ohne Direktbesitz keiner Besteuerung in der Schweiz ausgesetzt³⁰.

- ¹ Art. 6 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG), SR 211.412.41.
- ² Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG), SR 642.11.
- ³ Sog. «monistisches» System der Kantone ZH, BE, UR, SZ, NW, BS, BL, TG, TI und JU.
- ⁴ Eine Mehrheit von 15 Kantonen kennt dieses sog. «dualistische» System (LU, OW, GL, ZG, FR, SO, SH, AR, AI, SG, GR, AG, VD, VS und NE); Der Kanton GE kann demgegenüber nicht ohne Weiteres einem der beiden Systeme zugeordnet werden: Grundstückgewinne auf Geschäftsvermögen werden zunächst mit einer Grundstückgewinnsteuer, anschliessend noch mit der ordentlichen Gewinn- bzw. Einkommenssteuer erfasst, wobei erstere bei der letzteren anrechenbar ist.
- ⁵ Der Kanton Zug kennt keine Handänderungssteuer, sondern wie UR, GL und SH lediglich eine Grundbuchgebühr; Die Kantone ZH und SZ erheben demgegenüber weder Handänderungssteuer, noch Handänderungs- bzw. Grundbuchgebühren.
- ⁶ Die Kantone ZH, SZ, GL, ZG, SO, BL und AG erheben demgegenüber keine Liegenschaftsteuer.
- ⁷ Vgl. Art. 21 Abs. 2 Ziff. 21 und Art. 22 des Bundesgesetzes über die Mehrwertsteuer (MWSTG), SR 641.20.
- ⁸ Art. 5 Abs. 1 lit. a StG des Bundesgesetzes über die Stempelabgaben (StG), SR 614.10.
- ⁹ Art. 5 Abs. 2 lit. b StG.
- ¹⁰ Ebenfalls ausgenommen ist die Ausgabe von Beteiligungsrechten im Rahmen steuerneutraler Umstrukturierungen oder offener Sanierungen (vgl. Art. 6 Abs. 1 bis und Art. 6 Abs. 1 lit. k StG mit Einschränkung).
- ¹¹ Z. B. das DBA mit Luxemburg; Das neue DBA mit den Niederlanden, voraussichtlich ab Januar 2012 in Kraft, verzichtet neu auf diese Regelung.
- ¹² Vgl. Art. 20 Abs. 3 i. V. m. Art. 125 DBG.
- ¹³ Art. 4 Abs. 1 lit. b i. V. m. Art. 21 ff. des Bundesgesetzes über die Verrechnungssteuer (VStG), SR 642.21.
- ¹⁴ Siehe oben, Ziff. 2.3.
- ¹⁵ Vgl. BGE vom 11. Februar 2004 (2P.151/2003) betreffend einen Fall aus dem Kanton FR.
- ¹⁶ Vgl. Art. 7 des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG), SR 951.31.
- ¹⁷ Art. 8 KAG.
- ¹⁸ Art. 58 KAG.
- ¹⁹ Art. 9 KAG; vgl. zudem Art. 98 ff. und Art. 110 ff. KAG.
- ²⁰ Art. 6 Abs. 1 lit. i StG.
- ²¹ Vgl. Art. 66 Abs. 3 DBG, sowie Art. 10 Abs. 2 DBG.
- ²² Art. 72 DBG.
- ²³ Art. 5 Abs. 1 lit. b VStG.
- ²⁴ Art. 6 Abs. 1 lit. i StG.
- ²⁵ Art. 10 Abs. 2 DBG.
- ²⁶ Art. 5 Abs. 1 lit. b VStG.
- ²⁷ Art. 5 Abs. 1 lit. b VStG i. V. m. Art. 28 VStV.
- ²⁸ EStV Kreisschreiben Nr. 24 vom 1.1.2009, Ziff. 2.1.11.
- ²⁹ Art. 26 VStG.
- ³⁰ Betreffend MWST-licher Fallstricke mit ausländischen kollektiven Kapitalanlagen sei auf den ausführlichen Artikel von CAN HARUN/PORTMANN REGULA, IFF Forum für Steuerrecht 2010, Praxis-Forum, S. 29–41 verwiesen.