

## Immobilienkauf in der Schweiz – Rechtliche und steuerliche Grundlagen



Pascal Gysi, lic. iur.

REFDIAR MOORE STEPHENS AG  
8152 Glattbrugg/Zürich  
pgysi@ms-zurich.com  
www.ms-zurich.com

Besonders in wirtschaftlich turbulenten Zeiten wächst das Bedürfnis der Investition in Immobilien als werthaltige und langlebige Wirtschaftsgüter. Sei es der Wunsch, sich und seiner Familie den lang gehegten Traum des eigenen Heims endlich zu erfüllen oder die Ambition, eine eigene Liegenschaft zur Absicherung der eigenen Altersvorsorge zu erwerben und zu vermieten – Motivationen für die Investition in Liegenschaften gibt es zur Genüge. Gewisse rechtliche und steuerliche Überlegungen sind vor diesem Schritt jedoch unumgänglich. Insbesondere in der Schweiz, wo auf engstem Raum 26 verschiedene kantonale Hoheitsgebiete mit unterschiedlichen Gesetzen und Vorschriften bestehen, ist es derweil für den juristischen Laien unmöglich, den Überblick zu behalten. Der folgende Grundriss soll Ihnen immerhin einen Eindruck dieses hoch komplexen Systems verschaffen.

---

### Immobilienkauf in der Schweiz

Der Erwerb einer in der Schweiz gelegenen Immobilie kann nur nach schweizerischen Rechtsvorschriften erfolgen. Sowohl natürliche Personen und Personengesellschaften (Kollektiv- und Kommanditgesellschaften) als auch juristische Personen (AG, GmbH, Genossenschaft) können in der Schweiz Immobilien kaufen. Auch eine ausländische Kapitalgesellschaft kann in der Schweiz Immobilien erwerben. Ein Immobilienkaufvertrag muss immer notariell beurkundet werden. Bei dieser Gelegenheit prüft der Notar, ob die Bedingungen eines Immobilienkaufs erfüllt sind. Insbesondere ist der Erwerb von Immobilien in der Schweiz durch „Personen im Ausland“ unter Umständen bewilligungspflichtig.

### Bewilligungspflicht

Staatsangehörige der EU-Staaten, die ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz haben, gelten nicht als Personen im Ausland und dürfen Immobilien jeglicher Art zum Eigen- und Drittgebrauch erwerben. Ihnen stehen die gleichen Rechte wie Schweizer Bürgern zu.

Staatsangehörige von EU-Staaten ohne Hauptwohnsitz in der Schweiz (inkl. Grenzgänger, aber nur innerhalb ihres Rayons), sind – sofern sie in der Schweiz aufenthaltsberechtigt sind – Schweizer Bürgerinnen und Bürgern nur hinsichtlich des Erwerbs von Immobilien, die der

Berufsausübung dienen (Betriebsstätte), gleichgestellt. Der Erwerb von Zweit- und Ferienwohnungen ist bewilligungspflichtig. Solche Bewilligungen werden in der Regel nur äusserst restriktiv erteilt.

Für Ausländer, die nicht die Staatsangehörigkeit eines EU-Mitgliedstaates besitzen, bestehen weitere Restriktionen – teilweise auch für den Erwerb von Anteilen an Immobiliengesellschaften – die vom Aufenthaltsstatus der Person, Zweck der Immobilie und Motivation des Erwerbs abhängig sind. In allen Fällen ist die Rechtslage vor dem Erwerb einer Immobilie in der Schweiz genau zu prüfen.

## Steuern

Das System der Besteuerung von Immobilien in der Schweiz ist nicht zuletzt aufgrund der Existenz von 26 verschiedenen Steuerhoheiten hoch komplex. Schweizweit einheitliche Regeln bestehen nur bei der Besteuerung der laufenden Erträge (Mieteinnahmen). Alle anderen Immobiliensteuern unterliegen – mit Ausnahme einiger Harmonisierungsvorschriften – ganz der Gesetzgebung des Kantons in dessen Gebiet die Immobilie belegen ist. Deshalb unterscheiden sich die Steuern bei Kauf und Verkauf von Immobilien von Kanton zu Kanton stark – sowohl in der Ausprägung als auch in der Höhe. Weiter existieren verschiedene Steuerarten im Zusammenhang mit Immobilien, welche nur in einzelnen Kantonen bekannt sind. Dennoch sei an dieser Stelle versucht, das komplexe System in seinen Grundzügen möglichst einfach und verständlich darzustellen.

### *Erwerbssteuern*

Der Erwerb von Immobilien unterliegt in den meisten Kantonen einer sogenannten Handänderungssteuer (wird auch als Abgabe oder Gebühr bezeichnet). Diese besteuert die Handänderung als solche und richtet sich nach dem Kaufpreis. Die Handänderungssteuer fällt auch bei einer Veräusserung einer Aktienmehrheit an einer Immobiliengesellschaft an. Der Erwerb einer Minderheitsbeteiligung unterliegt keiner Immobiliensteuer, und zwar auch dann nicht, wenn der Erwerber der Minderheitsbeteiligung nach dem Erwerb eine Mehrheit erhält. Die Handänderungssteuer ist im Kanton Zürich gänzlich abgeschafft worden und beträgt in den anderen Kantonen zwischen 0.2 und 3.3 % des Kaufpreises. Dazu kommt in den meisten Kantonen eine zusätzliche Grundbuchgebühr in der Höhe weniger Promille des Erwerbspreises hinzu.

### *Laufende Steuern*

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von Immobilien unterliegen in der Schweiz der Einkommenssteuer (natürliche Personen) und der Gewinnsteuer (juristische Personen). Einkünfte von Personen oder Gesellschaften mit (Wohn)sitz in der Schweiz werden gemeinsam mit dem übrigen Einkommen oder Gewinn besteuert. Im Ausland wohnhafte Immobilieneigentümer haben für jedes abgelaufene Kalenderjahr für ihre Immobilieneinkünfte eine Steuererklärung für beschränkt Steuerpflichtige einzureichen. Eine Besonderheit des schweizerischen Steuerrechts ist, dass der Mietwert von Immobilien, die eine natürliche Person selbst bewohnt oder sich selber als Ferienwohnung zur Verfügung hält, als steuerbarer Einkommensbestandteil zu versteuern ist. Mit der Besteuerung einer theoretischen „Vergleichsmiete“ soll eine annäherungsweise Gleichbehandlung von Bewohner eigener Liegenschaften und Mietern – welche die bezahlten Mietzinsen nicht von der Steuer absetzen können – erreicht werden. Von den effektiv erzielten Einkünften wie auch vom Eigenmietwert können Fremdkapitalzinsen und Instandhaltungskosten vollumfänglich abgezogen werden. Renovationskosten, welche nicht der Werterhaltung sondern der Wertvermehrung einer Immobilie zuzuordnen sind, können hingegen nicht abgesetzt werden. Die Steuersätze variieren je nach Belegenheitsort zwischen 10 und 40 % für Immobilien im Eigentum natürlicher Personen sowie zwischen 16 und 33 % für juristische Personen.

Weiter werden unabhängig von tatsächlichen oder theoretischen Einkünften Vermögens- bzw. Kapitalsteuern erhoben. Diese basieren in der Regel auf dem Vermögenssteuerwert der Liegenschaft und werden gemeinsam mit dem übrigen Vermögen besteuert. In der Höhe ist etwa mit einer jährlichen Belastung von 0.04 bis 0.85 % des Steuerwerts zu rechnen. Einige Kantone erheben auf dem Steuerwert der Liegenschaft basierende Besitzsteuern, entweder zusätzlich zu den übrigen Steuern oder im Sinne einer Minimal- bzw. Mindeststeuer bei juristischen Personen, die kein oder nur wenig Gewinn erzielen.

### *Veräusserungssteuern*

In der Schweiz unterliegt die Veräusserung einer Immobilie der Grundstückgewinnsteuer. Die unterschiedliche Ausgestaltung in den verschiedenen Kantonen ist bei dieser Steuer am bedeutsamsten. Weil private Kapitalgewinne in der Schweiz grundsätzlich – d.h. eben mit Ausnahme von Liegenschaftsgewinnen – steuerfrei sind, stellt die Grundstückgewinnsteuer für Immobilien im Privatbesitz immer eine Sondersteuer dar, die getrennt von übrigen Steuern berechnet und erhoben wird. Bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen von juristischen oder privaten Personen werden die besagten Veräusserungsgewinne je nach Kanton entweder ebenfalls in Form einer Sondersteuer oder auch gemeinsam mit dem übrigen in der Steuerperiode erzielten Einkommen bzw. Gewinn besteuert. Steuerpflichtig ist in allen Fällen der Veräusserer der Immobilie. Besteuert wird der bei der Veräusserung erzielte Reingewinn, also die Differenz zwischen Anschaffungskosten (Kaufpreis zuzüglich wertvermehrender Aufwendungen) und dem Verkaufspreis. Die Grundstückgewinnsteuer kann auch anfallen, wenn eine Aktienmehrheit an einer Immobiliengesellschaft veräussert wird. Die Steuerbelastung kann je nach Kanton bis zu 40 % betragen. Im Falle eines Grundstückserwerbs durch Erbschaft oder Schenkung wird die Steuer in der Regel aufgeschoben, fällt also erst bei der nächsten Handänderung der Immobilie an. Unter Umständen fällt dann jedoch die Erbschafts- resp. Schenkungssteuer an.

### **Immobiliensteuern im internationalen Verhältnis**

Zur Vermeidung der Doppelbesteuerung hat die Schweiz mit zahlreichen Ländern - insbesondere auch mit Deutschland – bilaterale Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) abgeschlossen, wonach das Besteuerungsrecht für Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen, einschliesslich der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, dem Staat zusteht, in dessen Gebiet sich die Immobilie befindet. Sowohl Deutschland als auch die Schweiz behalten sich vor, die im anderen Land erzielten Einkünfte bei der Bestimmung des massgeblichen Steuersatzes im eigenen Land zu berücksichtigen (Progressionsvorbehalt). Speziell im Verhältnis mit Deutschland gilt, dass Veräusserungsgewinne aus dem Verkauf von Anteilen an Immobiliengesellschaften (d.h. Kapitalgesellschaften, deren Aktiven zum grössten Teil aus Immobilien bestehen) nur im Wohnsitzstaat des Veräusserers und somit unabhängig vom Belegenhortsort der Immobilie besteuert werden dürfen. Beachtenswert ist auch die unterschiedliche Schuldzinsverteilung der beiden Länder. Wohingegen in Deutschland Schuldzinsen objektmässig verlegt werden, erfolgt dies in der Schweiz quotenmässig nach Lage der Aktiven. Bei Immobilienbesitz in beiden Ländern zugleich kann dies zur Folge haben, dass Schuldzinsen aus Deutschland in Deutschland voll, zusätzlich aufgrund der quotenmässigen Verteilung auch teilweise in der Schweiz von der Steuer absetzbar sind. Umgekehrt können so auch Steuernachteile entstehen, wenn beispielsweise quotenmässig nach Deutschland ausgeschiedene Schuldzinsen aus schweizerischer Quelle weder in der Schweiz noch in Deutschland abgesetzt werden können.

Weitere Details hierzu sowie die Grundlagen zur Besteuerung von Immobilien in Deutschland, Österreich, Frankreich und Italien finden sie in unserer Broschüre „Grenzüberschreitende Immobilieninvestitionen“. Sie können diese gratis per Email bestellen (kurze Email an [pgysi@ms-zurich.com](mailto:pgysi@ms-zurich.com)).

Haben Sie auch schon an eine Investition in Immobilien in der Schweiz gedacht? Wir unterstützen Sie gerne bei der konkreten Umsetzung Ihrer Idee. Wir kennen die Fallstricke und helfen Ihnen, sämtliche Klippen zu umschiffen. Gerne stehen wir Ihnen in allen Belangen mit Rat und Tat zur Seite und sorgen dafür, dass es dabei bleibt, dass Sie böse Überraschungen nur vom Hörensagen kennen.

### **Steuer- und Rechtsberatung – eine unserer Dienstleistungen**

Profitieren Sie vom fundierten Fachwissen und der Erfahrung unserer Mitarbeitenden im Steuer- und Rechtsberatungs-Team. Gerade im Hinblick auf das neue Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Deutschland und der Schweiz empfehlen wir uns als kompetente Partner, weil wir die rasch wechselnde Entwicklung der aktuellen Rechtslage stetig mitverfolgen und unsere Beratung konsequent anpassen. Wir freuen uns auf Sie!

REFIDAR MOORE STEPHENS AG  
Europastrasse 18  
8152 Glattbrugg

T: +41 44 828 18 18  
F: +41 44 828 18 80

[www.ms-zurich.com](http://www.ms-zurich.com)