

## **Auslandliegenschaften und inländische Steuern**

*Vielfach geht in der kantonalen Steuererklärung ausländischer Immobilienbesitz unter. Dies obwohl in der Steuerdeklaration des zuständigen Kantons jeder Steuerpflichtige grundsätzlich das weltweite Vermögen sowie das weltweit erzielte Einkommen anzugeben hat, denn zumindest zur Bestimmung des jeweiligen Steuersatzes werden diese Faktoren auch in der Schweiz benötigt.*

### **Auch ausländische Liegenschaften sind zu deklarieren**

In der Praxis ist immer wieder festzustellen, dass im Ausland gelegene Häuser und Eigentumswohnungen in der schweizerischen Steuerdeklaration nicht angegeben werden. In den meisten Fällen geschieht dies wohl aus Unkenntnis über die entsprechende Deklarationspflicht bzw. aufgrund von Fehlinformationen. Nicht selten erhalten Steuerpflichtige nämlich auf entsprechende Anfragen hin die Auskunft, die Steuern für die Liegenschaft würden ja im Ausland bezahlt, womit die Sache steuerlich dann erledigt sei. Bisweilen neigen sogar in- und ausländische Steuerberater zu solchen Aussagen. Daneben gibt es diejenigen Fälle, wo Liegenschaften im Ausland bewusst nicht deklariert werden, oftmals aufgrund der Mittelherkunft für den Liegenschaftserwerb.

Es muss hier klar festgehalten werden, dass grundsätzlich eine Deklarationspflicht für ausländische Liegenschaften in der Schweiz besteht. Einzig bei pauschal Besteuerten kann davon abgesehen werden. Aufgrund der in der Regel progressiv ausgestalteten Steuertarife benötigt die Steuerverwaltung die jeweiligen Daten, um eine sog. internationale Steuerauscheidung vorzunehmen: dabei werden die Vermögens- und Einkommensteile eines Steuerpflichtigen nach den Grundsätzen des schweizerischen internationalen Steuerrechts auf die involvierten Steuerdomizile verteilt. Der jeweilige Steuersatz richtet sich jedoch nach dem Gesamtvermögen bzw. -einkommen.

### **Vermögen und Einkommen sind betroffen**

Je nach Wohnsitzkanton werden ausländische Liegenschaften sehr unterschiedlich bewertet. Oft genügt die Beibringung eines ausländischen amtlichen Wertes, sofern ein solcher vorhanden ist. Gewisse Kantone verlangen jedoch eine Kopie des Kaufvertrages und leiten den Steuerwert vom Kaufpreis ab. Bei Selbstnutzung wird dann nach der jeweiligen kantonalen Regelung basierend auf dem Steuerwert der Liegenschaft ein Eigenmietwert berechnet, welcher in der internationalen Steuerauscheidung zwar dem Ausland zugewiesen wird, der jedoch das

satzbestimmende Einkommen erhöht. Wird die Liegenschaft vermietet, fliessen die effektiven Mieteinnahmen in die entsprechende Rechnung.

## **Liegenschaftsunterhalt**

Im Ausland anfallender Liegenschaftsunterhalt wird in der internationalen Steuerauscheidung grundsätzlich vom ausländischen Eigenmietwert bzw. vom entsprechenden Mietertrag abgezogen. Anders als im interkantonalen Verhältnis erfolgt keine Übernahme eines negativen Saldo zu Lasten des inländischen Steuersubstrats. Aus schweizerischer Sicht fallen die überschüssigen Kosten ausser bei der Satzbestimmung steuerlich ins Leere.

## **Schulden und Schuldzinsen**

Wie im interkantonalen Verhältnis werden die Schulden sowie die Schuldzinsen nach Lage der Aktiven verteilt. Das bedeutet, dass beim Vorhandensein einer ausländischen Liegenschaft entsprechend ihrem Wert z.B. eine Hypothek auf dem Einfamilienhaus in der Schweiz teilweise dem Ausland zugewiesen wird, d.h. die hierzulande zu besteuernenden Nettovermögenswerte steigen dann an. Gleich verhält es sich mit den Schuldzinsen, die dann teilweise ins Ausland verlegt werden.

## **Im Erbfall?**

Die obigen Ausführungen geben einen Überblick über die diversen steuerlichen Implikationen einer ausländischen Liegenschaft auf die inländische Steuersituation. Daneben stellen sich weitere Steuer- und Rechtsfragen: Was geschieht beispielsweise im Erbfall? Die meisten Rechtsordnungen knüpfen am Ort der Liegenschaft an, d.h. derjenige Staat ist beispielsweise für die Erbschaftssteuern zuständig, wo sich die Liegenschaft befindet. Je nach Rechtsordnung kommen aus schweizerischer Sicht horrende Steuersätze auch für Ehegatten und direkte Nachkommen zur Anwendung, oftmals bezogen auf den Marktwert der Liegenschaft zur Zeit des Erbanfalls. Hier empfiehlt sich eine rechtzeitige Analyse der Steuerrisiken im konkreten Einzelfall.

## **Fazit**

Wer im Ausland über Immobilienbesitz verfügt, ist gut beraten, neben den jeweiligen steuerlichen Auswirkungen im betreffenden Land auch die Steuersituation in der Schweiz im Auge zu behalten. Voraussetzung dafür ist natürlich, dass die schweizerischen Steuerbehörden überhaupt vom ausländischen Immobilienbesitz Kenntnis haben, d.h. dieser ist auch in der Schweiz zu deklarieren. Wurde die Deklaration in der Schweiz bisher unterlassen, ist die Prüfung einer entsprechenden steuerlichen Offenlegung sehr zu empfehlen. Bei Fragen im vorliegenden Zusammenhang stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Basel, den 15. Oktober 2013 / Dr. Mischa Salathé