

Steuerfolgen von Ausländliegenschaften

Vielen Steuerpflichtigen war bisher nicht bewusst, dass auch ausländischer Immobilienbesitz und dessen Ertrag in der Schweiz zu deklarieren ist. Erst im Zusammenhang mit den vermehrten steuerlichen Selbstanzeigen kommt diesem Thema die entsprechende Publizität zu. Zumindest zur Bestimmung des jeweiligen Steuersatzes werden die ausländischen Faktoren auch hierzulande benötigt.

Ausländische Liegenschaften gehören in die Steuererklärung

In der Praxis ist immer wieder festzustellen, dass im Ausland gelegene Häuser und Eigentumswohnungen in der schweizerischen Steuererklärung nicht deklariert werden. In den meisten Fällen dürfte dies aus Unkenntnis über die entsprechende Deklarationspflicht oder aufgrund von Fehlinformationen geschehen. Auf entsprechende Anfragen hin erhalten Steuerpflichtige oftmals die Auskunft, mit der Versteuerung der ausländischen Liegenschaft im Belegenheitsstaat sei die Sache steuerlich erledigt. Bisweilen geben sogar in- und ausländische Steuerberater solche Falschauskünfte. Daneben werden Liegenschaften im Ausland bewusst nicht deklariert, z.B. aufgrund der Mittelherkunft für den Liegenschaftserwerb.

Es ist an dieser Stelle festzuhalten, dass für ausländische Liegenschaften in der Schweiz grundsätzlich eine Deklarationspflicht besteht. Einzig bei der Besteuerung nach dem Aufwand erübrigt sich die Deklaration. Aufgrund der meist progressiven Steuertarife benötigt die Steuerverwaltung die jeweiligen Daten, um die internationale Steuerausscheidung vorzunehmen. Dabei werden die Bestandteile des Vermögens sowie des Einkommens eines Steuerpflichtigen nach den Grundsätzen des schweizerischen internationalen Steuerrechts auf die betroffenen Steuerdomizile aufgeteilt. Aufgrund des Progressionsvorbehalts richtet sich der jeweilige Steuersatz nach dem Gesamtvermögen bzw. -einkommen.

Steuerliche Einflüsse beim Vermögen und beim Einkommen

Je nach kantonaler Praxis gibt es deutliche Unterschiede bei der Bewertung von ausländischen Liegenschaften. Teilweise genügt die Angabe eines ausländischen amtlichen Wertes. Gewisse Kantone verlangen jedoch eine Kopie des Kaufvertrages und leiten dann den Steuerwert vom Kaufpreis ab. Wird die Liegenschaft selbst genutzt, wird nach der jeweiligen kantonalen Regelung ein Eigenmietwert berechnet, welcher in der internationalen Steuerausscheidung dem Ausland zugewiesen wird. Dennoch erhöht dieser Wert das satzbestimmende Einkommen,

und zwar oft in einem nicht unerheblichen Masse. Wird die Liegenschaft vermietet, fliessen die effektiven Mieteinnahmen in die entsprechende Rechnung.

Folgen einer negativen Liegenschaftsrechnung im Ausland

Liegenschaftsunterhalt im Ausland wird in der internationalen Steuerauscheidung grundsätzlich vom ausländischen Eigenmietwert bzw. vom entsprechenden Mietertrag in Abzug gebracht. Ein negativer Saldo wird aber nicht vom inländischen Einkommenssteuersubstrat abgezogen. Aus schweizerischer Sicht fallen somit die überschüssigen Kosten ausser bei der Satzbestimmung steuerlich ins Leere. Selbstverständlich können umfangreiche steuerlich erhebliche Liegenschaftskosten im Ausland den Gesamtsteuersatz derart reduzieren, dass auch bei den inländischen Steuern eine deutliche Entlastung erfolgt. Entsprechend gut müssen solche Fälle dann in der Steuerdeklaration dokumentiert sein.

Schulden und Schuldzinsen

Schulden und Schuldzinsen werden wie im interkantonalen Verhältnis nach Lage der Aktiven und nicht etwa objektmässig verteilt. Beim Vorhandensein von ausländischem Liegenschaftsbesitz wird z.B. eine Hypothek auf dem Einfamilienhaus in der Schweiz teilweise dem Ausland zugewiesen. Das hat zur Folge, dass die hiezulande zu versteuernden Nettovermögenswerte zunehmen. Nach demselben Prinzip wird mit den Schuldzinsen verfahren.

Vererbung von ausländischen Liegenschaften

Obige Ausführungen geben einen groben Überblick über die diversen steuerlichen Implikationen einer ausländischen Liegenschaft auf die inländische Steuersituation. Hinzu kommen weitere Steuer- und Rechtsfragen: Was geschieht beispielsweise im Erbfall? Die meisten Rechtsordnungen knüpfen am Ort der Liegenschaft an, d.h. der Belegenheitsstaat ist z.B. für die Erhebung der entsprechenden Erbschaftssteuern zuständig. So können auch für Ehegatten und direkte Nachkommen sehr hohe Steuersätze zur Anwendung kommen, oftmals bezogen auf den Marktwert der Liegenschaft. In solchen Fällen dürfte eine rechtzeitige Analyse der Steuerrisiken sehr zu empfehlen sein.

Fazit

Immobilienbesitz im Ausland ist wie auch übriges Auslandsvermögen und entsprechendes Einkommen in der Schweiz zu deklarieren. Wurde die Deklaration in der Schweiz bisher unterlassen, ist die Prüfung einer steuerlichen Offenlegung sehr zu empfehlen. Ebenfalls dürfte in den meisten Fällen eine Gesamtanalyse des konkreten Einzelfalls angezeigt sein. Bei Fragen im vorliegenden Kontext stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Basel, den 10. Februar 2015 / Dr. Mischa Salathé