

# Steuerfolgen von Ausländliegenschaften

Mischa Salathé, Dr. iur., Aurenum AG

**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. Oft dürfte dies aus Unkenntnis über die entsprechende Deklarationspflicht oder aufgrund von Fehlinformationen geschehen. Es besteht dann die Meinung, mit der Versteuerung der ausländischen Liegenschaft im Belegenheitsstaat sei die Sache steuerlich erledigt. Bisweilen geben sogar Steuerberater in In- oder Ausland entsprechende Falschauskünfte. Daneben werden Liegenschaften im Ausland bewusst nicht deklariert, z.B. aufgrund der Mittelherkunft für den Liegenschaftserwerb.

Hier ist 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 Steuerauscheidung 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 Kaufvertrags 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 Steuerauscheidung dem Ausland zugewiesen wird. Dennoch erhöht dieser Wert das satzbestimmende Einkommen 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 Einkommen abgezogen. Aus schweizerischer Sicht fallen somit die überschüssigen Kosten ausser bei der Satzbestimmung steuerlich ins Leere. Selbstverständlich können 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 objektiv verteilt. Bei 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 hierzulande zu versteuernden Nettovermögenswerte zunehmen. Nach demselben Prinzip wird mit den Schuldzinsen beim Einkommen verfahren.

## Vererbung von ausländischen Liegenschaften

Obige Ausführungen geben einen groben Überblick über die Implikationen einer ausländischen Liegenschaft auf die inländischen periodischen Steuern. 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.

## 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.



## Aurenum AG

Lindenhofstrasse 40, 4052 Basel  
061 201 20 50, [www.aurenum.ch](http://www.aurenum.ch)