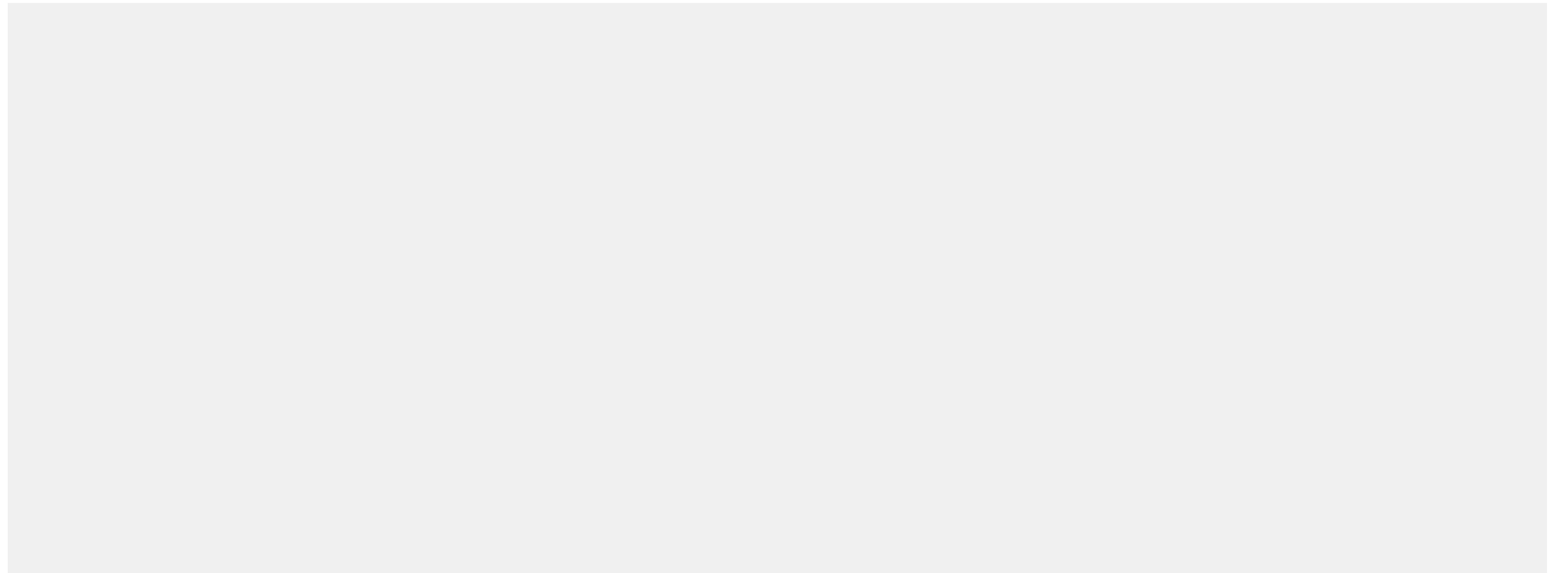


Das Haus am Meer und die Steuern

Ein Feriendomizil im Ausland – ist das eine Option?
Dann wäre es ratsam, sich vorab auch über die steuerlichen Folgen zu informieren.



Aufgepasst beim Erwerb eines Ferienhauses, bei Vermietung, eigener Nutzung, Wiederverkauf oder Vererbung: Es könnten Steuern anfallen.

Bild: Getty

Wer ein Ferienhaus oder eine Ferienwohnung ausserhalb der Schweiz kaufen will, sollte spontane Aktionen vermeiden. Im Vorfeld einer solchen Transaktion gibt es gewichtige Fragen zu klären. Das umfasst auch steuerliche Aspekte. Im Vordergrund stehen die Abgaben, die kurzfristig beim Kauf und mittelfristig bei der Benutzung anfallen. Aber auch später, wenn die Liegenschaft verkauft oder an die nächste Generation vererbt werden soll, kommen Steuerbelastungen auf einen zu. Art und Höhe der Steuern sind von Land zu Land unterschiedlich. Man kommt nicht darum herum, dies für den individuellen Fall zu ermitteln. Als Navigationshilfe lässt sich aber allgemeingültig auf die zentralen Aspekte hinweisen, über die man sich vor einem Kauf schlau machen muss.

Der Kaufpreis – und was noch?

Verschiedene Länder erheben beim Kauf einer Immobilie eine Grund-

Buchtipps

Christian H. Kälin,
Internationales Immobilienhandbuch
Verlag Orell Füssli, Fr. 54.90



Dieses Standardwerk liefert umfassende und länderspezifische Informationen rund um den Erwerb, Besitz und Verkauf von Immobilien in fast 20 Ländern, die aus Schweizer Sicht besonders gefragt sind. Es beinhaltet zu jedem Land einen umfassenden Adressteil mit Anlaufstellen.

erwerbssteuer. Diese kann bis in die Grössenordnung von zehn Prozent des Immobilienwerts gehen. Bei Neubau-

ten fällt diese Steuer in der Regel nicht an, dafür die Mehrwertsteuer. Sie ist noch höher und beträgt in Europa meist um die 20 Prozent. Das führt bei der Immobiliensuche zur entscheidenden Frage, ob der angegebene Immobilienpreis die Mehrwertsteuer bereits enthält oder nicht. In vielen Ländern fallen zudem Notariats- und Registergebühren an. Die Notariatsgebühren können ins Geld gehen, weil sie sich meist in Prozent des Immobilienwerts berechnen. Gegebenenfalls muss man auch Anwaltskosten vorsehen. Sei es, dass man aus eigenem Antrieb einen Anwalt mit der Abwicklung und den Vertragsarbeiten beauftragt, oder weil Grundstückstransaktionen in einigen Ländern grundsätzlich von Anwälten abgewickelt werden.

Laufende Steuern

Eine jährliche Grundsteuer fällt in der einen oder anderen Form fast überall an. Ihre Höhe variiert nicht nur von

Land zu Land, sondern kann im Land selber stark schwanken, je nach Region. Wer vorhat, sein Feriendomizil weiterzuvermieten, muss zudem mit entsprechenden Ertragssteuern rechnen. Ferner wird in einigen Ländern der Eigenmietwert besteuert, wie man ihn aus der Schweiz kennt. Schliesslich gibt es noch Länder, welche die Immobilie mit einer jährlichen Vermögenssteuer belegen. Im Gegensatz zu den steuerlichen Belastungen, die beim Kauf anfallen, sprechen wir hier von jährlich wiederkehrenden Kosten. Es ist ratsam, zu ermitteln, was auf einen zukommt, bevor ein Kaufvertrag unterschrieben wird.

Beim Erben wird's knifflig

Eine Ferienliegenschaft im Ausland zu vererben kann kompliziert werden, beziehungsweise teuer. Es gibt Länder (z.B. Italien, Spanien), in denen das Schweizer Erbrecht zum Zug kommt. Aber es gibt auch solche (z.B. Frank-

reich), in denen nur das eigene Erbrecht gilt. Allerdings kann man die dort festgelegten (steuerlichen) Regelungen wiederum mit einem spezifischen Testament neutralisieren. Kurz: Wer vor dem Kauf weit vorausschaut, sich umfassend informiert und sich beraten lässt, kann die Weichen besser stellen, um nicht in unnötige Steuerfallen hineinzulaufen.

Die Steuern für das Feriendomizil fallen normalerweise dort an, wo das Objekt steht. Trotzdem müssen die Ferienimmobilie sowie allfällige Erträge daraus in der Schweizer Steuererklärung deklariert werden. Diese Werte wirken «satzbestimmend». Das heisst, für die Festlegung des Steuersatzes in der Schweiz wird das gesamte weltweite Einkommen und Vermögen berücksichtigt.

Nicole von Reding-Voigt
Dipl. Treuhandexpertin und Vorstandsmitglied von TREUHAND|SUISSE Sektion Zürich