

GHR FactSheet

Steuerfolgen von Immobilien im Privatvermögen

Mit dem vorliegenden Factsheet verschaffen wir Ihnen einen Überblick über die Steuerfolgen bei Immobilienbesitz in der Schweiz.

1. Allgemeine Anmerkung

Steuern werden auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene erhoben. Die Steuerbelastung bei den Kantons- und Gemeindesteuern kann je nach zuständigem Kanton/Gemeinde erhebliche Unterschiede aufweisen.

2. Handänderungssteuer

Die meisten Kantone erheben beim Erwerb einer Immobilie eine Handänderungssteuer. Der Steuertarif variiert zwischen 0.5-3.3% des Kaufpreises. Steuerpflichtig ist in der Regel der Käufer. In einzelnen Kantonen sind Käufer und Verkäufer je zur Hälfte steuerpflichtig. Unter bestimmten Umständen sind Handänderungen von der Steuer befreit (z.B. Erbvorbezug, güterrechtliche Auseinandersetzung bei Scheidung, Ersatzbeschaffung).

3. Besitz von Immobilien im Privatvermögen

3.1 Einkommensteuer

In der Schweiz ansässige Personen unterliegen mit ihrem weltweiten Einkommen der schweizerischen Einkommenssteuer. Davon ausgenommen sind Einkünfte aus Immobilien, Betriebsstätten oder Geschäftsbetriebe im Ausland. Diese Einkünfte werden jedoch für die Berechnung des anwendbaren Steuersatzes berücksichtigt. Einkünfte aus Grundstücken in der Schweiz unterliegen der schweizerischen Einkommenssteuer. Dies gilt auch für Personen ohne Wohnsitz in der Schweiz. Die Einkommenssteuer wird auf den Mieteinnahmen, oder, wenn die Liegenschaft nicht vermietet wird, auf dem durch die Behörden festgesetzten "Steuer- oder Eigenmietwert" erhoben. Von diesen Einkünften können die effektiven Kosten (z.B. für Unterhalt, Renovationen, Versicherungsprämien, Verwaltungskosten Dritter sowie für Energie- oder Umweltschutzmassnahmen) abgezogen werden. Wahlweise kann anstelle der effektiven Kosten ein Pauschalabzug (je nach Kanton zwischen 10% und 30% des Liegenschaftsertrags) geltend gemacht werden. Zudem sind private

Schuldzinsen (Hypothekarzinsen) im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge zuzüglich weiterer CHF 50'000 abzugsfähig.

Da die Steuersätze von Kanton zu Kanton sowie innerhalb der Kantone von Gemeinde zu Gemeinde beträchtliche Unterschiede aufweisen, kann mit der Wahl des Wohnsitzes sowie des Ortes, wo sich die Liegenschaft befindet, die Steuerbelastung reduziert werden (kantonale und kommunale Steuern liegen zwischen 14% und 32%). Bei der direkten Bundessteuer liegt die Obergrenze des progressiven Einkommenssteuersatzes bei 11.5%.

3.2 Vermögenssteuer / Liegenschaftssteuer

Die Vermögenssteuer wird nur auf Kantons- und Gemeindeebene erhoben. Der Bund erhebt keine Vermögenssteuer. Personen mit Wohnsitz in der Schweiz haben ihr weltweites Nettovermögen in der Schweiz zu versteuern. Davon ausgenommen sind Grundstücke, Betriebsstätten sowie Geschäftsbetriebe im Ausland, welche jedoch für die Berechnung des anwendbaren Steuersatzes berücksichtigt werden. Der Vermögenssteuerwert einer Liegenschaft wird vom entsprechenden Kanton festgelegt. Im Durchschnitt beträgt der Vermögenssteuerwert 80%-100% des Verkehrswerts. Schulden (Hypotheken) sind steuerlich abzugsfähig. Bei Steuerpflichtigen mit Wohnsitz im Ausland werden die Schulden nach Lage der Aktiven aufgeteilt. Der Vermögenssteuersatz ist in der Regel progressiv und beträgt je nach Kanton zwischen 0.1% und 0.9%. Einige Kantone erheben zudem eine Liegenschaftssteuer zwischen 0.2-3‰ des Steuerwertes.

4. Grundstückgewinnsteuer

Gewinne aus der Veräusserung eines im Privatvermögen gehaltenen Grundstücks unterliegt der kantonalen Grundstückgewinnsteuer. Die Steuersätze hängen vom Reingewinn (Veräusserungspreis abzüglich Erwerbspreis sowie wertvermehrnde Aufwendungen) sowie von der Halte-dauer ab. Die Grundstückgewinnsteuer muss vom Verkäufer getragen werden. Im Fall einer Reinvestition des Gewinnes in ein ebenfalls dauernd und ausschliesslich selbstgenutztes Eigenheim oder bei Scheidung, einem Erbfall oder einer Schenkung wird die Steuer aufgeschoben. Auf Bundesebene sind diese privaten Kapitalgewinne steuerfrei.

5. Erbschaft- und Schenkungssteuer

Erbschaft- und Schenkungssteuern werden ausschliesslich auf kantonaler Ebene erhoben. Der Kanton Schwyz erhebt weder Erbschaft- noch Schenkungssteuern, der Kanton Luzern keine Schenkungssteuern. In allen Kantonen sind Zuwendungen an Ehegatten steuerfrei. Zudem sind Zuwendungen an Nachkommen in den meisten Kantonen steuerbefreit. Die kantonalen Steuersätze sind progressiv und hängen von der übertragenen Summe und dem Verwandtschaftsgrad ab. Bei Liegenschaften erhebt derjenige Kanton, in dem sich das Grundstück befindet, die Steuer. Im Falle von Erbschaften oder Schenkungen an eine nicht verwandte Partei kann der Steuersatz bis zu 50% betragen.

(Stand Mai 2018)

Ihr Ansprechpartner



Gerhard Roth
Rechtsanwalt/Partner

✉: gerhardroth@ghr.ch

GHR Rechtsanwälte AG

Bern: Tavelweg 2
Postfach CH-3074 Bern Muri
T +41 58 356 50 50
F +41 58 356 50 59

Zürich: Seidengasse 13
Postfach CH-8021 Zürich
T +41 58 356 50 00
F +41 58 356 50 09

www.ghr.ch ghr@ghr.ch

Member of LAW
Lawyers Associated Worldwide
Eingetragen im Anwaltsregister