

Traumhaft günstig – sündhaft teuer: Immobilien im Ausland

★ Das Neuste aus Recht und Wirtschaft ★



Hélène Staudt

- lic. iur., diplomierte Steuerexpertin
- Zugelassene Revisionsexpertin
- Executive Master of Economic Crime Investigation, HSW Luzern

oder von der Ferienwohnung in einer südlichen Stadt. Wer mag es uns verdenken; die Adventszeit- und Weihnachtszeit ist ein gar kurzer Lichtblick im Winterhalbjahr.

Andere Länder, andere Sitten

Ob Sie Ihren Traum vom Ferienhaus wahr machen wollen, den Lebensmittelpunkt nach der Pensionierung ändern oder aus Anlagegründen ein Objekt im Ausland erwerben wollen – der direkte Erwerb von Immobilien kann nur nach den Vorschriften des entsprechenden Landesrechts erfolgen. Hier gilt: andere Länder, andere Sitten. So organisiert zum Beispiel Spanien seine Immobilien ganz ohne Grundbuch.

Im Idealfall lassen die zukünftigen Immobilienbesitzer/-innen die Informationen zu Grunderwerbssteuern, Erwerbskosten und Umsatzsteuer sowie Erbschaftsteuern bereits in die Kaufentscheidung einfließen. Das sorgt für ein angenehmes Erwachen mit dem gelebten Traum.

In der Schweiz deklarationspflichtig

Ausländische Liegenschaften und die Erträge daraus sind zwingend anzugeben in der Schweizer Steuererklärung. Sie sind massgebend für die Ermittlung des progressiven Steuersatzes, auch wenn die Besteuerung der daraus resultierenden Einkünfte respektive Vermögenswerte nicht in der Schweiz erfolgt.

Editorial

Geschätzte Leserin,
geschätzter Leser

Viele Schweizerinnen und Schweizer träumen von Immobilienbesitz im Ausland. Ganz besonders in den kommenden Monaten, die Nebel, Nässe und Kälte bereithalten für uns. Wie gerne schmieden wir dann Pläne vom Ferienhaus in sonnigen Gefilden

Die Bewertung der ausländischen Liegenschaft variiert von Kanton zu Kanton. Kann der Besitzer einen amtlich bestätigten Wert vorweisen, stützt sich die Steuerverwaltung meist auf diesen ab. Der Wert kann auch abgeleitet oder vom Kaufvertrag hergeleitet werden. Bei Selbstnutzung wird der Eigenmietwert berechnet. Mieteinnahmen sind anhand von Bankauszügen zu deklarieren.

Schulden und Schuldzinsen sowie gewisse Sozialabzüge im Zusammenhang mit der Liegenschaft werden anteilig ins Ausland verlegt und sind unter Umständen in der Schweiz nicht vollständig abzugsfähig.

Fällt im Ausland Liegenschaftsunterhalt an, so wird er vom ausländischen Eigenmietwert bzw. vom entsprechenden Mietertrag abgezogen.

Es lohnt sich in jedem Fall, eine Fachperson vor dem Erwerb und bei der Deklaration einer ausländischen Liegenschaft hinzuzuziehen.

Freundliche Grüsse

Hélène Staudt

Geschäftsführung

Leiterin Fachbereich Steuern und Recht

hstaudt@ms-zurich.com

+41 44 828 18 18

► [Inhaltsverzeichnis](#)

REFIDAR MOORE STEPHENS AG

Europastrasse 18

CH-8152 Glattbrugg/Zürich

Telefon +41 (0) 44 828 18 18

Fax +41 (0) 44 828 18 80

E-Mail info@ms-zurich.com

Internet zurich.moorestephens.com

Mitglied EXPERTsuisse
Treuhand-Kammer Schweiz



Inhaltsverzeichnis

- Pauschalabzug von Vermögensverwaltungskosten
- Leistungsabhängiger Bonus ist kein Lohnbestandteil
- Neue Steuerabzüge für Hausbesitzer
- Was passiert bei unkorrektem oder unberechtigtem Steuerausweis?
- Neue Abgabe für Unternehmen für Radio und Fernsehen ab 2019
- Unterhaltszahlungen müssen an den sorgeberechtigten Elternteil überwiesen werden



Pauschalabzug von Vermögensverwaltungskosten – was gilt?

Bei beweglichem Privatvermögen können die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden.

Unter den Begriff Vermögensverwaltung fallen alle Handlungen, die im Rahmen der Bewirtschaftung von Vermögensgegenständen erforderlich sind und der Sicherung und Erhaltung des ertragsbringenden Vermögens dienen.

Abziehbar sind Gebühren für Depot, Schrankfach und Safe sowie Kosten für die Erstellung von Wertschriftenverzeichnissen und von Rückforderungsanträgen für ausländische Quellensteuern. Nicht abzugsfähig sind Kosten für die Anschaffung, Herstellung oder Wertvermehrung von Vermögens-

gegenständen und Kosten für Finanz- und Anlageberatung sowie Provisionen.

Im vorliegenden Fall hatte das Gericht zu beurteilen, ob der Pauschalabzug geltend gemacht werden kann, wenn die Vermögensverwalter ihre Pauschalgebühren nicht in abzugsfähige und nicht abzugsfähige Vermögensverwaltungskosten unterteilen können.

Das Gericht entschied, dass einem Steuerpflichtigen nicht der gesamte Abzug gestrichen werden darf, wenn er die Unterscheidung nicht machen kann, wie es das Steueramt Kanton Zürich tat. Vielmehr können die tatsächlich bezahlten Beträge gewährt werden, wenn sie unter 3 0/000 liegen.

(Urteil Steuerrekursgericht Kt. ZH, 31.1.2017)



Leistungsabhängiger Bonus ist kein Lohnbestandteil

Arbeitsrechtliche Streitigkeiten handeln oft darum, ob ein Bonus Lohnbestandteil oder eine freiwillige Gratifikation ist.

Im aktuellen Fall gelangte ein Geschäftsleiter vor das Bundesgericht und klagte einen Bonus von CHF 40'000 ein. In seinem Arbeitsvertrag hiess es: «Ein allfälliger Bonus richtet sich nach der Leistung

des Arbeitnehmers und ist kein Lohnbestandteil.» Weil er jedes Jahr einen Bonus erhalten hatte, ging er davon aus, dass er auch weiterhin Anspruch darauf habe. Er war vor Gericht aber in allen Instanzen erfolglos, da er nicht nachweisen konnte, dass er den Bonus aufgrund des Geschäftsergebnisses und damit unabhängig von der Bewertung seiner Arbeit erhalten habe.

(Quelle: BGE 4A_574/2017 vom 14.5.2018)



Neue Steuerabzüge für Hausbesitzer – Planung jetzt nötig

Die eidg. Steuerverwaltung hat die Abzüge für Hausbesitzer im Zuge der totalrevidierten Liegenschaftskostenverordnung konkretisiert. Die Verordnung regelt die Abzüge bei der direkten Bundessteuer für energiesparende Investitionen und für den Rückbau im Zuge eines Ersatzneubaus. Die Auslagen können auf maximal drei aufeinanderfolgende Steuerperioden verteilt werden, sofern sie im Jahr, in dem sie entstanden sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können.

Als steuerlich abzugsfähiger Rückbau gelten die Kosten der Demontage von Installationen, des

Abbruchs, des Abtransports und der Entsorgung des Bauabfalls. Nicht abzugsfähig sind die Kosten von Altlastensanierungen des Bodens, von Geländeverschiebungen und Aushubarbeiten für Ersatzneubauten. Die Rückbaukosten können nur dann steuerlich geltend gemacht werden, wenn innert angemessener Frist ein Ersatzneubau auf dem gleichen Grundstück errichtet wird, der Bau eine gleichartige Nutzung aufweist und von derselben steuerpflichtigen Person vorgenommen wird, die den Rückbau getätigt hat.

Die totalrevidierte Liegenschaftskostenverordnung wird am 1. Januar 2020 in Kraft treten.

(Quelle: Eidg. Steuerverwaltung)



Was passiert bei unkorrektem oder unberechtigtem Steuerausweis?

Wer nicht im Register der steuerpflichtigen Personen eingetragen ist oder wer das Meldeverfahren anwendet, darf in Rechnungen nicht auf die Steuer hinweisen.

Wer trotzdem in einer Rechnung eine Steuer ausweist, obwohl er zu deren Ausweis nicht berechtigt ist, oder wer für eine Leistung eine zu hohe Steuer ausweist, schuldet die ausgewiesene Steuer der Steuerverwaltung.

Ausnahme:

- Es erfolgt eine Korrektur der Rechnung durch ein schriftliches, empfangsbedürftiges, dem bisherigen Empfänger zugestelltes Dokument, das auf die ursprüngliche Rechnung verweist und diese widerruft;

oder

- der Leistungserbringer macht glaubhaft, dass dem Bund kein Steuerausfall entstanden ist. Dies ist der Fall, wenn der Rechnungsempfänger keinen Vorsteuerabzug vorgenommen hat oder die geltend gemachte Vorsteuer dem Bund zurückerstattet worden ist.



Neue Abgabe für Unternehmen für Radio und Fernsehen ab 2019

Ab dem 1. Januar 2019 wird die neue geräteunabhängige Abgabe für Radio und Fernsehen bei Haushalten und Unternehmen erhoben. Sie ersetzt die empfangs-geräteabhängige Abgabe, die Ende 2018 ausläuft.

Abgabepflichtig sind Unternehmen, die im MWST-Register eingetragen sind und einen jährlichen weltweiten Gesamtumsatz von mindestens CHF 500'000 erzielen. Die Höhe der Abgabe

bestimmt sich nach dem Jahresumsatz und die Unternehmen erhalten von der Steuerverwaltung automatisch eine jährliche Rechnung.

Unter die Abgabepflicht fallen neu auch Unternehmen mit Sitz im Ausland, welche im MWST-Register der Schweiz eingetragen sind. Mit der Teilrevision der Radio- und Fernsehverordnung wurde nun jedoch präzisiert, dass Unternehmen **ohne** Sitz oder Betriebsstätte in der Schweiz, der Abgabe nicht unterstellt sind.



Unterhaltszahlungen müssen an den sorgeberechtigten Elternteil überwiesen werden

Vor Bundesgericht erschien ein Mann, der Unterhaltszahlungen nicht an seine geschiedene Ehefrau überwies, sondern direkt an seinen volljährigen Sohn. Er begründete die Zahlungen damit, dass es aufgelaufene Unterhaltszahlungen vergangener Jahre seien. Das Steueramt verweigerte ihm die Abzugsfähigkeit der Überweisungen.

Das Bundesgericht entschied, dass Unterhaltsbeiträge an den sorgeberechtigten Elternteil überwiesen werden müssen.

Die Abzugsfähigkeit von Unterhaltsbeiträgen für ein Kind setzt die elterliche Sorge des Elternteils voraus, das die Leistungen erhält. Unter elterlicher Sorge stehen Kinder, bis sie das 18. Lebensjahr zurückgelegt haben. Ab dem Zeitpunkt der Volljährigkeit kann der Leistungsschuldner die ausgerichteten Unterhaltsbeiträge daher steuerlich nicht mehr abziehen. Im Gegenzug muss sie weder der Elternteil, bei dem das volljährige Kind lebt, noch vom Kind selbst als Einkommen versteuern.

(Quelle: BGE 2C_429/2017 vom 21.2.2018)

