

Die Schweizer Ferienimmobilie

Was in Deutschland Steuerpflichtige schon vor dem Erwerb wissen sollten

David Hürlimann und Jens Lehmann*

Die Schweiz ist bei Deutschen ein beliebter Ferienwohnungsstandort. Ein besonderes Interesse gilt dabei den Kantonen Graubünden und Tessin. Beabsichtigt ein in Deutschland Steuerpflichtiger, eine Ferienimmobilie in der Schweiz zu erwerben, sollte er die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen kennen. Die nachfolgenden Ausführungen geben einen ersten Überblick über den geltenden Regelungsbestand, vermögen jedoch den zwingend erforderlichen Beizug eines Spezialisten vor Ort nicht zu ersetzen.

KERNAUSSAGEN

- ▶ Der Erwerb einer Ferienwohnung durch Ausländer ist in der Schweiz streng reguliert. Der Erwerb über eine Gesellschaft ist ausgeschlossen.
- ▶ Die Steuerfolgen des Erwerbs, des Haltens und des Veräußerns einer Ferienwohnung variieren von Kanton zu Kanton und sind teilweise sogar gemeindeabhängig.
- ▶ Der Erwerb einer Ferienwohnung zieht Notariats- und Grundbuchgebühren nach sich und unterliegt in der Regel auch der Handänderungssteuer.
- ▶ Mit dem Erwerb einer Liegenschaft in der Schweiz begründet der Erwerber in der Schweiz eine beschränkte Einkommen- und Vermögensteuerpflicht. Die Einkommensteuer wird dabei auf dem sogenannten Eigenmietwert und allfälligen Mietzinseinnahmen erhoben. Abzugsfähig sind die werterhaltenden Aufwendungen sowie teilweise die Schuldzinsen. Die Vermögensteuer wird auf dem amtlichen Schätzwert der Liegenschaft erhoben.
- ▶ In einigen Kantonen wird neben der Vermögensteuer jährlich eine Liegenschaftssteuer erhoben.
- ▶ Veräußert der Eigentümer seine Ferienwohnung mit Gewinn, fällt die Grundstückgewinnsteuer an. Neben dem Erwerbspreis können dabei auch wertvermehrnde Aufwendungen abgezogen werden.
- ▶ Bei Schenkung und Erbschaft wird die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben. Je nach Kanton und Verwandtschaftsverhältnissen fallen am Ort der Ferienwohnung Erbschaft- oder Schenkungsteuern an. Zwischen der Schweiz und Deutschland existiert ein Doppelbesteuerungsabkommen, welches hilft, Doppelbesteuerungen im Bereich der Erbschaftsteuern, nicht aber der Schenkungsteuern zu vermeiden.

I. Erwerb der Ferienwohnung

1. Bewilligungspflicht

Der Erwerb einer Ferienwohnung in der Schweiz durch nicht in der Schweiz wohnhafte Ausländer unterliegt in der Schweiz dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (auch „Lex Koller“), welches den Erwerb von Grundeigentum durch Ausländer einschränkt. Grundsätzlich ist der Erwerb bewilligungspflichtig. Natürliche Personen können eine Ferienwohnung nur unmittelbar auf ihren persönlichen Namen erwerben. Der Erwerb über eine Gesellschaft ist ausgeschlossen. Gewisse Erwerbsarten sind von der Bewilligungspflicht ausgenommen (beispielsweise Erwerb durch eine Person, die mit dem Veräußerer in auf- oder absteigender Linie verwandt oder dessen Ehegatte oder eingetragener Partner ist). Bei Erbschaft einer Ferienimmobilie durch eine nicht bewilligungsberechtigte Person wird in der Regel eine zweijährige Verkaufsfrist auferlegt. Im Erbgang bedürfen Personen, die nach Schweizer Recht als gesetzliche Erben gelten, keiner Bewilligung.

Der betroffene Kanton muss die erteilte Bewilligung seinem vom Bund jährlich zugeteilten Kontingent belasten. Dabei muss sich die Ferienwohnung in einem vom betroffenen Kanton ausgeschiedenen Fremdenverkehrsort befinden. Darüber hinaus können die Kantone und die Fremdenverkehrs-orte von sich aus weitere Erwerbsbeschränkungen vorsehen. In einigen Kantonen, etwa in Genf, Zug und Zürich, ist der Erwerb einer Ferienwohnung durch Ausländer ausgeschlossen. Der Erwerber darf die Ferienwohnung nur vorübergehend und nicht ganzjährig vermieten. Im Regelfall darf die Nettowohnfläche der Ferienwohnung 200 qm und die Grundstücksfläche 1.000 qm nicht übersteigen.

* David Hürlimann, Rechtsanwalt, Steuerexperte und Partner bei CMS von Erlach Poncet AG, und Jens Lehmann, Rechtsanwalt bei CMS von Erlach Poncet AG.

Hinweis: Zur Vereinheitlichung der Schreibweise innerhalb der Publikation wurde die in den Schweizer Gesetzen übliche Schreibweise „Einkommenssteuer“, „Vermögenssteuer“, „Schenkungssteuer“ und „Erbschaftsteuer“ an die deutsche Schreibweise angepasst.