

**Susanne Liebel-Kotz**

dipl. Steuerexpertin (CH), Steuerberaterin (DE), Fachanwältin für Steuerrecht (DE), Rechtsanwältin (DE), Associate bei Baker McKenzie Zürich  
 CH – 8008 Zürich  
 T +41 76 433 78 83  
 susanne.liebel-kotz@bakermckenzie.com



**Susanne Liebel-Kotz**

## I. Einleitung

Immobilieninvestitionen sind sowohl im deutschen als auch im Schweizer Raum sehr beliebt. Bei einer Investition im jeweils anderen Land sollte man sich frühzeitig mit der Steuersituation auseinandersetzen – denn die Unterschiede sind erheblich und können den finanziellen Erfolg oder die Tragbarkeit einer Investition entscheidend beeinflussen. Da das Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Deutschland und der Schweiz die Einkünfte im Zusammenhang mit einem Grundstück dem Belegenheitsstaat zuweist, kann die lokale Besteuerung nur bedingt durch Investition über ein im Ausland ansässiges Investitionsvehikel vermieden werden. Unabhängig davon fallen jeweils die lokalen Verkehrssteuern und Kosten an.

Im Folgenden sollen die wichtigsten Unterschiede aufgezeigt werden. Die besonders zu beachtenden «Stolperfallen» sollen anhand des einfachen Beispiels einer Kapitalgesellschaft (GmbH oder AG), welche ein Grundstück verkauft, dargestellt werden.

# BESTEuerung VON IMMOBILIEN-INVESTITIONEN IN DEUTSCHLAND UND DER SCHWEIZ – EIN ÜBERBLICK

## II. Gewinnbesteuerung

### 1. Deutschland

Kapitalgesellschaften unterliegen aufgrund ihrer Rechtsform der Körperschaft- und der Gewerbesteuer. Der Körperschaftsteuersatz beträgt 15%, zusätzlich fällt hierauf noch Solidaritätszuschlag iHv 5.5% an, insgesamt also 15.825%. Der Gewerbesteuersatz variiert von Gemeinde zu Gemeinde, die Spannbreite reicht von ca. 7% bis ca. 19%. Daraus ergibt sich abhängig von der Belegenheit des Grundstücks eine Gesamtsteuerlast von ca. 23% bis ca. 35%, die meisten Gemeinden dürften im Bereich von knapp über 30% anzusiedeln sein.

Verkauft nun eine Gesellschaft ihr Grundstück, so bemisst sich der so zu versteuernde Gewinn relativ einfach aus der Differenz zwischen Verkaufspreis und Buchwert.

Die Gewerbesteuer lässt sich unter bestimmten Voraussetzungen jedoch vermeiden:

- Erfolgt die Investition über eine ausländische Kapitalgesellschaft, welche in Deutschland keine Betriebsstätte begründet (wobei die deutsche Immobilie ohne weitere Geschäftsaktivitäten nicht automatisch als Betriebsstätte gilt), so fällt generell keine deutsche Gewerbesteuer an.
- Bei einer deutschen Gesellschaft fällt aufgrund der sog. «erweiterten Kürzung» keine Gewerbesteuer an, sofern sie ausschliesslich eigenes Immobilienvermögen verwaltet und Vermietungs- und Verpachtungseinkünfte sowie Veräusserungsgewinne erzielt.

### 2. Schweiz

Kapitalgesellschaften unterliegen in der Schweiz der Gewinnsteuer, welche auf Bundes- und auf Kantonsebene erhoben wird. Die Gewinnsteuer ist – im Gegensatz zu Deutschland – als Aufwand von der Bemessungsgrundlage abziehbar, so dass der effektive Steuersatz auf Bundesebene ca. 7.8% beträgt, auf Kantonsebene vari-

ieren die effektiven Steuersätze erheblich zwischen ca. 11% und knapp 22%.

Grundstücksgewinne unterliegen auf kantonaler Ebene jedoch grundsätzlich einer Sondersteuer, der sog. Grundstücksgewinnsteuer. Diese findet aber nicht in allen Kantonen Anwendung auf Kapitalgesellschaften. Es ist wie vereinfacht folgt zu unterscheiden:

- Monistisches System: alle Grundstücksgewinne unterliegen auf kantonaler Ebene der Grundstücksgewinnsteuer, unabhängig von den Charakteristika des Veräusserers.
- Dualistisches System: nur die bei der Veräusserung von im Privatvermögen natürlicher Personen erzielten Grundstücksgewinne unterliegen der Grundstücksgewinnsteuer, die Veräusserung von im Geschäftsvermögen befindlichen Grundstücken unterliegt hingegen der ordentlichen Einkommens- bzw. Gewinnsteuer.

Die meisten Kantone wenden das dualistische System an, die Kantone Zürich, Basel-Stadt und Basel-Landschaft beispielsweise folgen jedoch dem monistischen System. Sie haben die Grundstücksgewinnsteuer in der Regel degressiv ausgestaltet, d.h. der Steuersatz sinkt mit zunehmender Halteperiode. Besonders kurze Halteperioden werden oftmals noch mit einem Spekulationszuschlag versehen zur Bekämpfung von Immobilienspekulationen. In Zürich beträgt der Steuersatz beispielsweise bei einer 1-jährigen Haltedauer 60% und sinkt kontinuierlich bis auf 20% nach 20 Jahren Haltedauer.

Das dualistische System ähnelt der deutschen Besteuerung eines Grundstücksgewinns einer Kapitalgesellschaft: die Differenz zwischen Verkaufspreis und Buchwert unterliegt der Gewinnsteuer (sowohl auf Bundes-, als auch Kantonsebene). Eine Steuerbefreiung wie beispielsweise die oben dargestellten Möglichkeiten zur Befreiung von der deutschen Gewerbesteuer gibt es nicht.

Das monistische System führt zu einem komplizierten «Nebeneinander» von Gewinn- und Grundstückgewinnsteuer wie folgt:

- Ebene Bund: Die Gewinnsteuer wird auf der Differenz zwischen Verkaufspreis und Buchwert erhoben.
- Ebene Kanton:
  - Die Grundstückgewinnsteuer wird auf dem eigentlichen Grundstückgewinn, d.h. der Differenz zwischen dem Verkaufspreis und den Anlagekosten erhoben. Die Anlagekosten bestehen in der Regel aus den ursprünglichen Anschaffungskosten sowie wertvermehrenden Investitionen im Laufe der Haltezeit.
  - Die Differenz zwischen den Anlagekosten und dem aufgrund Abschreibungen in der Regel meist niedrigeren Buchwert unterliegt hingegen der kantonalen Gewinnsteuer (sog. wiedereingebrachte Abschreibungen). Damit soll sichergestellt werden, dass immer nur der reine Wertzuwachs von der (idR höheren) Grundstückgewinnsteuer erfasst wird.

### III. Verkehrssteuern

#### 1. Deutschland

Grundsätzlich unterliegt jede Immobilienübertragung in Deutschland der Grunderwerbsteuer. Der Steuersatz ist abhängig vom jeweiligen Bundesland und beträgt zwischen 3.5% und 6.5%. Da die Grunderwerbsteuer auf dem Verkaufspreis erhoben wird, stellt sie meist eine erhebliche Zusatzbelastung dar – Marktstandard ist jedoch, dass die Grunderwerbsteuer vom Käufer getragen wird.

#### 2. Schweiz

Die meisten Schweizer Kantone erheben eine der Grunderwerbsteuer ähnliche Steuer oder Abgabe, die sog. Handände-

rungssteuer bzw. -abgabe. Sie wird idR ebenfalls auf dem Verkaufspreis erhoben und beträgt zwischen 1% und 3.3%. Oftmals wird sie hälftig zwischen Verkäufer und Käufer aufgeteilt.

Kantone, die keine Handänderungssteuer erheben, sind unter anderem Zürich, Zug und Schwyz.

### IV. Sonstige Abgaben und Kosten

#### 1. Deutschland

Die Notarkosten für die Beurkundung des Kaufvertrags richten sich vor allem nach dem Kaufpreis und sind im Gerichts- und Notarkostengesetz sowie dem Kostenverzeichnis hierzu bundeseinheitlich festgelegt. Sofern zusätzlich Sicherheiten wie beispielsweise eine Grundschuld bestellt werden, erhöhen sich die Notargebühren. Zusammen mit der darauf anfallenden Umsatzsteuer sollte man im Ergebnis mit ca. 1% bis 2% des Kaufpreises rechnen.

Zusätzlich fallen Grundbuchgebühren in Höhe von ca. 0.5% des Kaufpreises an. Standardmässig trägt der Käufer die Notar- und Grundbuchgebühren.

#### 2. Schweiz

In fast allen Kantonen fallen sowohl Notar-, als auch Grundbuchgebühren an. Die Sätze unterscheiden sich zum Teil erheblich: so betragen die Notariats- (netto) und die Grundbuchgebühren im Kanton Zürich jeweils 0.1% des Kaufpreises. Im Tessin dagegen beträgt die Grundbuchgebühr 1.1% (bzw. sogar 1.3% ab einem Kaufpreis von CHF 2 Mio.), die Notariatsgebühren sind in Stufen und degressiv ausgestaltet mit einer Spanne von 0.5% auf die ersten CHF 250'000 des Kaufpreises (mindestens jedoch CHF 500) bis 0% auf den CHF 50 Mio. übersteigenden Teil des Kaufpreises (jeweils netto).

Vor diesem Hintergrund ist es nicht möglich, die sonstigen Abgaben und Kosten eines Grundstückserwerbs in der Schweiz faustformelmässig anzugeben.

### V. Pfandrechte

#### 1. Deutschland

Für die erwähnten Steuern, Abgaben und Kosten existieren keine automatischen Pfandrechte auf dem zugrundeliegenden Grundstück.

#### 2. Schweiz

Hier bestehen erhebliche kantonale Unterschiede. Die meisten Kantone kennen ein Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer und ggf. auch für die Handänderungssteuer oder auch für die Einkommens-/Gewinnsteuer. Dies führt dazu, dass im Kaufvertrag oftmals vorgesehen wird, einen Teil des Kaufpreises direkt an das zuständige Steueramt zu überweisen, um die voraussichtliche Steuerschuld des Verkäufers zu tilgen und somit die mögliche Verpfändung des Grundstücks zu vermeiden.

### VI. Fazit

Die Komplexität und die Unterschiede in der Besteuerung von Grundstücksgewinnen sind enorm. Daher ist es ratsam, sich bereits beim Erwerb hiermit auseinanderzusetzen, um die Gesamtertragsrate der Investition angemessen bestimmen zu können und um unliebsame Überraschungen zu vermeiden. Es besteht jedoch auch Strukturierungsspielraum, insbesondere bei grenzüberschreitenden Investitionen. Diesen zu erkennen und zu nutzen kann die Rentabilität der Investition erheblich steigern, ist jedoch aufgrund der Unterschiedlichkeit und Vielfalt der Regelungen des jeweils anderen Landes nicht immer einfach.