

STEUERN IM GRIFF

# VERMÖGENSWERTE IM AUSLAND

STEUERTIPP NR. 5



Ein Ferienhaus im Ausland wird regelmässig im Ausland besteuert. Aus diesem Grunde gehen Schweizer Steuerpflichtige teilweise davon aus, dass in der Schweiz keine Steuern mehr zu entrichten sind. Dies kann sich als teurer Irrtum herausstellen.

Inländische Steuerpflichtige, welche ihre Ferienhäuser im Ausland bisher in ihrer Schweizer Steuererklärung nicht deklarierten, sind oft gar nicht auf die Idee gekommen, dass derselbe Vermögenswert auch in der Schweiz zu deklarieren gewesen wäre. Nachfolgend zeigen wir, wie Vermögenswerte im Ausland durch in der Schweiz Steuerpflichtige zu versteuern sind.

## Besteuerung von beweglichem Vermögen im Ausland

Bewegliches Vermögen können beispielsweise **Bankguthaben, Wertpapiere oder Darlehensguthaben** sein. Diese Vermögenswerte und ihr Ertrag müssen von inländischen Steuerpflichtigen vollumfänglich in der Steuererklärung deklariert werden. Steuerpflichtig ist grundsätzlich das weltweite Einkommen und Vermögen bei Personen mit **Hauptsteuerdomizil** in der Schweiz. Das Hauptsteuerdomizil ist dort wo der Lebensmittelpunkt einer Person ist. Dies ist in der Regel der Wohnort.

## Besteuerung von immobilem Vermögen im Ausland

Bei einem **Zweitwohnsitz** in einem anderen Kanton oder im Ausland wird ein **Nebensteuerdomizil** begründet. Solches sog. immobiles Vermögen wird am «Ort der gelegenen Sache» besteuert, also dort wo es sich befindet.

Es gibt zwei verschiedene Methoden, welche bei Nebensteuerdomizilen zur Anwendung kommen. Diese steuerlichen Mechanismen sind nicht einfach zu verstehen, weswegen Steuerpflichtige es unter Umständen bisher versäumt haben können, ihre ausländischen Immobilien auch in der Schweiz zu deklarieren.

### 1. Methode für die Besteuerung von immobilem Vermögen bei Nebensteuerdomizilen

Die erste Methode ist die **rein objektmässige Besteuerung** (auch objektmässige Ausscheidung genannt). Dabei werden die entsprechenden Immobilien zum Steuersatz besteuert, der dem im entsprechenden Kanton oder Land erzielten Einkommen (auch Eigenmietwert) und dem Vermögen entspricht. Die Steuer wird berechnet ohne Berücksichtigung des weiteren Einkommens oder Vermögens.

Die rein objektmässige Steuerausscheidung wird zumindest teilweise im Ausland für Ferienhäuser von Schweizern und in einigen Kantonen für Liegenschaften von Ausländern in der Schweiz angewandt. Diese Methode ist für den Fiskus sehr einfach umzusetzen.

### 2. Methode für die Besteuerung von immobilem Vermögen bei Nebensteuerdomizilen

Die meisten Kantone berücksichtigen Liegenschaften im Ausland jedoch nur satzbestimmend (sog. Progressionsvorbehalt). Das bedeutet, dass die Liegenschaft und deren Mietertrag oder Eigenmietwert in der Schweiz nicht besteuert wird. Die entsprechenden Steuerfaktoren werden jedoch für die Steuersatzbestimmung herangezogen.

Das tönt recht harmlos. Eine satzbestimmende Berücksichtigung kann jedoch zu einer wesentlichen steuerlichen Belastung führen wie nachfolgendes Beispiel zeigt. Gewisse Steuerabzüge werden anteilig der ausländischen Liegenschaft zugerechnet. Dazu kommt, dass die Schuldzinsen proportional verteilt werden (Schuldzinsenverlegung). Dies und der steigende Steuersatz führen zu einer höheren steuerlichen Belastung.

### Vereinfachtes Beispiel mit einem Ferienhaus in Spanien

Das Ehepaar Schaub aus Liestal, Kanton Baselland, hat ein steuerbares Einkommen von CHF 145'000. Der Hypothekarzins für das Einfamilienhaus in Liestal beträgt CHF 21'375. Das bisher nicht deklarierte Ferienhaus in Spanien, Baujahr 2001, hat einen auf die kantonalen Normen umgerechneten Eigenmietwert von CHF 22'000 pro Jahr, pauschale Unterhaltskosten von CHF 6'600 und ist mit keiner Hypothek belastet. Der Einfachheit halber rechnen wir beim Bund mit denselben Werten. Die Vermögenssteuer wird nicht berücksichtigt.

Der Katasterwert des Hauses in Liestal beträgt CHF 240'000 und der anrechenbare Katasterwert des Ferienhauses beläuft sich auf CHF 160'000. Somit entfällt 60 % des gesamthaften Katasterwertes auf die Schweiz und 40 % auf Spanien.

Wie wirkt sich die satzbestimmende Berücksichtigung des Ferienhauses auf die Steuerbelastung aus?

#### Steuer Schweiz ohne Ferienhaus in Spanien

Bezeichnung	CHF
Einkommen Schweiz vor Zinsen	166'375
Schuldzinsen in der Schweiz (auf Einfamilienhaus in Liestal)	-21'375
<b>Steuerbares Einkommen Schweiz</b>	<b>145'000</b>
Satzbestimmendes Einkommen	145'000
Steuer Liestal (Ehepaar, 2 Kinder, Staat, Gemeinde und Bund)	25'561

#### Steuer Schweiz mit Berücksichtigung des Ferienhauses in Spanien

Bezeichnung	Schweiz CHF	Spanien CHF
Einkommen Schweiz vor Zinsen	166'375	
Eigenmietwert Ferienhaus Spanien <sup>1</sup>		22'000
Pauschale Unterhaltskosten Ferienhaus Spanien <sup>1</sup>		-6'600
Anrechenbare Schuldzinsen in der Schweiz <sup>2</sup> / in Spanien <sup>1</sup>	-12'825	-8'550
<b>Steuerbares Einkommen Schweiz</b>	<b>153'550</b>	
<b>Steuerfaktoren Spanien</b>		<b>6'850</b>
Satzbestimmendes Einkommen (CHF 153'550 + CHF 6'850)	160'400	
Steuer Liestal (Ehepaar, 2 Kinder, Staat, Gemeinde und Bund)	30'507	
<b>Zusätzliche jährliche Steuer durch Liegenschaft in Spanien</b>	<b>4'946</b>	<b>+ 19,3 %</b>

#### Bemerkungen

<sup>1</sup> Wird in der Schweiz nur satzbestimmend berücksichtigt

<sup>2</sup> Proportionale Berücksichtigung von 60 % des Zinsaufwandes in der Schweiz entsprechend dem anteiligen Katasterwert.

## Einführung des automatischen Informationsaustausches, straflose Selbstanzeige

Die Thematik der Vermögenswerte im Ausland wird in den nächsten Jahren deutlich an Aktualität gewinnen. Das Bankgeheimnis für Ausländer wurde bekanntlich faktisch abgeschafft. Es ist geplant, ab dem Jahr 2017 den automatischen Informationsaustausch (AIA) nach dem globalen OECD-Standard vorzunehmen. Die ersten Meldungen, betreffend das Jahr 2017, werden voraussichtlich ab Sommer/Herbst 2018 erstellt werden bzw. bei den inländischen Steuerverwaltungen eingehen. Wir haben im September 2015 im BDO Newsletter über den AIA berichtet: [«Der automatische Informationsaustausch»](#).

Die Schweizer Steuerverwaltungen werden diese Meldungen mit den Steuererklärungen abstimmen und allenfalls entsprechende Nach- und Strafsteuern in Rechnung stellen. Eine Möglichkeit für Personen, welche die Deklaration von ausländischen Vermögenswerten nicht vorgenommen haben, ist die Selbstanzeige. Auch diese haben wir bereits in einer Ausgabe des BDO Newsletters thematisiert: [«Straflose Selbstanzeige - Erfahrungen und wichtige Erkenntnisse»](#).

## Empfehlungen

Wenn Sie ein Problem mit un versteuerten Vermögenswerten im Ausland haben, ist eine einmalige Selbstanzeige zu erwägen. Ein rechtzeitiges proaktives Vorgehen erspart Ihnen eine Strafsteuer. Wir beraten Sie gerne und zeigen Ihnen die Möglichkeiten und Konsequenzen auf.

Wir empfehlen Ihnen dringend, sich bei einer Selbstanzeige von einem erfahrenen Steuerfachmann begleiten zu lassen, da die steuerlichen Fallstricke oft nicht leicht erkennbar sind.

**Autor** Hanspeter Baumann, dipl. Treuhandexperte, Partner, BDO AG Liestal, Tel: 061 927 87 00, E-Mail: [hanspeter.baumann@bdo.ch](mailto:hanspeter.baumann@bdo.ch)  
**Co-Autor** Markus Häller, dipl. Steuerexperte, Rechtsanwalt, Partner, BDO AG Aarau, Tel: 062 834 91 91, E-Mail: [markus.haeller@bdo.ch](mailto:markus.haeller@bdo.ch)

## Haben Sie Fragen?

Für Fragen oder bei Unklarheiten kontaktieren Sie bitte Ihren **Kundenpartner** oder eine unserer **33 Niederlassungen in Ihrer Nähe**.

<https://www.bdo.ch/de-ch/standorte>

oder Tel. 0800 825 000

### Hinweis

Diese Publikation will einen Überblick vermitteln; sie enthält Informationen allgemeiner Art und kann eine individuelle Abklärung nicht ersetzen. Für den Inhalt wird keine Haftung übernommen. Es ist zu beachten, dass überlagernde Vorschriften bestehen können. Bei einer Verknüpfung mit einem früher erschienenen Newsletter ist die Rechtsentwicklung seit dem Erscheinen zu berücksichtigen.

### Copyright

Ein Abdruck dieses Artikels (auch auszugsweise) ist nur mit schriftlicher Zustimmung von BDO und mit Quellenangabe gestattet. Bitte senden Sie uns ein Belegexemplar zu.

Ansprechperson: Heidi Fundinger  
Tel: 044 444 35 09  
E-Mail: [Newsletter@bdo.ch](mailto:Newsletter@bdo.ch)