

Immobilien als Steuersubstrat: ein Abriss

Grundeigentum ist in der Schweiz eine beliebte Ertragsquelle des Fiskus. Neben der periodischen Besteuerung von Liegenschaftswerten und -erträgen werden auch Transaktionen von Immobilien mit Steuern und Gebühren belegt. Dabei lässt der schweizerische Föderalismus den Kantonen und Gemeinden viel Spielraum. Entsprechend finden sich verschiedene Systeme sowie erhebliche regionale Unterschiede in der steuerlichen Belastung von direkten Immobilienanlagen.



*Von Dr. Andreas Bleisch
Senior Consultant
Wüest & Partner AG, Zürich*

Von den gesamten Steuereinnahmen der öffentlichen Hand – aktuell rund 100 Mrd. Franken pro Jahr – haben gemäss Berechnungen von Wüest & Partner rund 15% Grundeigentum als Quelle. Etwa 12 Mrd. Franken entstammen der direkten Besteuerung von Immobilien, wobei der Löwenanteil auf die privaten Einkommens- und Vermögenssteuern und ein kleiner Restteil auf die Ertrags- und Kapitalsteuern der juristischen Personen entfällt. Zusätzlich wird jährlich je rund 1 Mrd. Franken als Liegenschaftssteuer, Handänderungssteuer und Grundstückgewinnsteuer erhoben.

Die Mehrwertsteuer – ein Spezialthema im Bereich der Immobilien – ist in diesen Zahlen noch nicht enthalten. Ebenfalls nicht enthalten sind die verschiedenen Gebühren, die den Grundeigentümern in der Regel durch die Gemeinden zusätzlich auferlegt werden, wie beispielsweise Anschluss- oder Abfallgebühren.

Regionaler Steuervergleich für ein privates Immobilieninvestment

Die fiskalische Gesamtbelastung von Liegenschaften ist abhängig von der Rechtsform des Eigentümers, dessen finanzieller Leistungsfähigkeit sowie dessen Marktaktivität. Ein Vergleich der kantonalen und kommunalen Unterschiede muss deshalb anhand eines typischen Beispiels erfolgen. Für die folgende Übersicht wird von einer vermögenden Privatperson ausgegangen, die ein Mehrfamilienhaus als Renditeobjekt für 2 Mio. Franken mit 60% Fremdkapital erwirbt, 10 Jahre lang ordentlich bewirtschaftet und mit 25% Gewinn wieder veräussert.

Direkte Besteuerung von Liegenschaftserträgen und Liegenschaftswerten

Die Nettoerträge von Liegenschaften – d.h. die Erträge nach Abzug aller Aufwendungen und Finanzierungskosten – sind für Privatpersonen mit dem Einkommen zu versteuern; der Liegenschaftswert unterliegt zudem der Vermögenssteuer. Die gesamte Belastung, die dabei auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene entsteht, lässt sich als prozentualer Anteil am effektiven Jahresgewinn vor Steuern bestimmen. Für das gewählte Investitionsbeispiel ergibt sich bei Betrachtung sämtlicher Schweizer Gemeinden eine Spannweite der Steuerbelastung von 13 bis 33%. Dabei zeigt sich das bekannte Bild: Die steuergünstigsten Orte finden sich in den Kantonen Zug, Schwyz und Nidwalden, wobei auch einzelne Ausserrhoder und Zürcher Gemeinden mithalten können. Die Westschweiz schneidet deutlich schlechter ab. Von den fünf bedeutendsten Immobilienstandorten liegt Zürich mit grossem Abstand vor Bern, Basel, Lausanne und Genf. Der Anteil am Gewinn nach direkten Steuern bleibt hier rund 6 bis 8% höher als in den übrigen vier Grosszentren.

Die Liegenschaftssteuer als zusätzliche Objektbesteuerung

Die Liegenschaftssteuer – auch Grund- oder Grundstücksteuer genannt – wird als zusätzliche, jährlich wiederkehrende Abgabe erhoben. Als klassische Objektsteuer lässt sie die persönliche Leistungsfähigkeit des Eigentümers unberücksichtigt. Hingegen ist die Höhe der Steuer mancherorts von dessen Rechtsform abhängig. Privatpersonen werden gegenüber juristischen Personen meist bevorzugt behandelt.

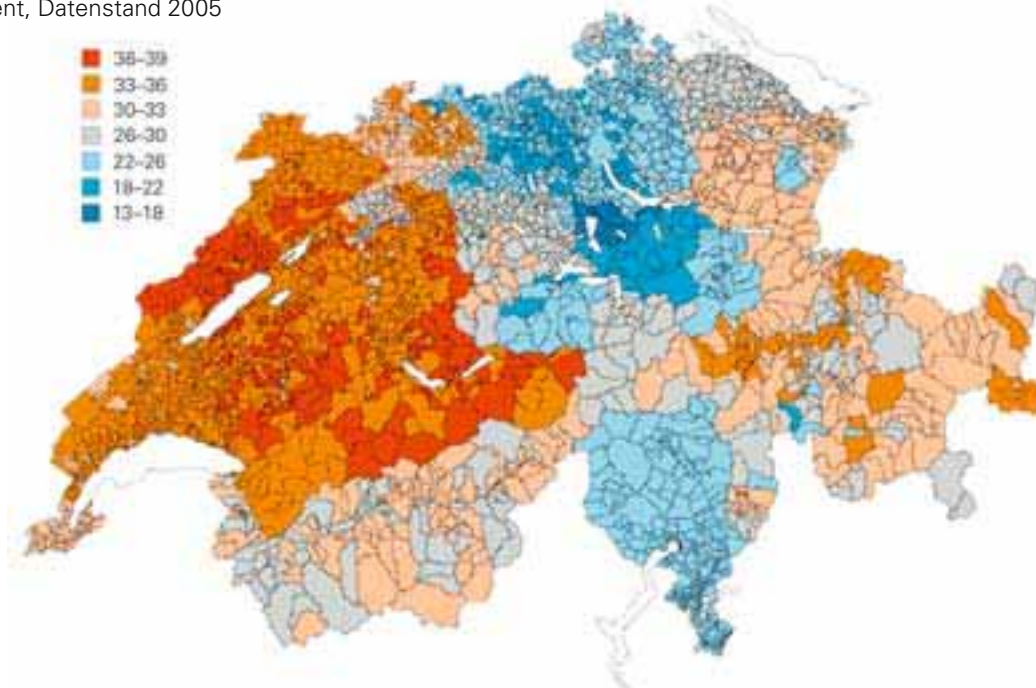
Verschiedene Deutschschweizer Kantone sowie der Kanton Neuenburg verzichten heute auf eine solche Objektbesteuerung für private Eigentümer. In der lateinischen Schweiz, aber auch in der Ostschweiz sowie in den Kantonen Bern und Luzern finden sich hingegen Steuerbelastungen von durchschnittlich 0,5 bis 1,5% des Steuerwerts. Einige Gemeinden des Kantons Freiburg veranlagten Liegenschaftssteuern von über 2%. Für juristische Personen betragen die Tarife in weiten Gebieten der Westschweiz sogar über 3% des Steuerwerts.

Besteuerung von Liegenschaftstransaktionen

Neben den Gebühren für das Notariat und das Grundbuch werden in verschiedenen Kantonen Handänderungssteuern auf Immobilientransaktionen erhoben. Deren Berechtigung wird heute intensiv diskutiert und hat beispielsweise im Kanton Zürich zu deren Abschaffung im Jahr 2005 geführt. Die Steuer ist üblicherweise proportional zum Transaktionspreis ausgestaltet. Die Tarife variieren allerdings stark zwischen den einzelnen Kantonen. Sechs Deutschschweizer Kantone kennen keine eigentliche Handänderungssteuer mehr. Tarife im Bereich von 1 bis 2% der Transaktionssumme finden sich in der Inner-, der Ost- und der Südschweiz. Am höchsten fällt der Zugriff des Fiskus im Durchschnitt

Fiskalische Gesamtbelastung der Rendite einer privaten Immobilieninvestition

in Prozent, Datenstand 2005



Beispiel: Doppelverdienerpaar ohne Kinder, Bruttoeinkommen 240'000 Fr., steuerbares Vermögen 2 Mio., kauft 2005 ein Mehrfamilienhaus für 2 Mio., 60% fremdfinanziert mit Festhypothek zu 3,75%. Beim Kauf übernimmt die Käuferschaft die Hälfte der Transaktionsgebühren sowie die gesamte Handänderungssteuer. In den folgenden 10 Jahren wird das Objekt ordentlich bewirtschaftet, jährlicher Netto-Cash-flow vor Liegenschaftssteuern 100'000 Fr., keine wertvermehrenden Investitionen. Danach Verkauf des Objekts für 2,5 Mio., wobei für den Verkäufer die Hälfte der Transaktionsgebühren sowie die Grundstückgewinnsteuer fällig werden. Quellen: Tribut AG, ESTV, kantonale und kommunale Steuergesetze und -verordnungen; Berechnungen Wüest & Partner.

wiederum in der Romandie aus, wobei auch die beiden Halbkantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft zu den eher teuren Regionen gehören.

Für einen fairen Vergleich ist allerdings zu berücksichtigen, dass einige Kantone die fehlenden Einnahmen bei den Handänderungssteuern durch erhöhte Transaktionsgebühren ausgleichen. In einer Gesamtbetrachtung von Steuern und Gebühren weisen die Kantone Genf, Waadt und Neuenburg mit über 3,6% der Vertragssumme die insgesamt höchsten Transaktionskosten auf. Allerdings erreicht auch Basel-Stadt ähnlich hohe Werte, gefolgt von Freiburg und weiteren Kantonen der Nordwestschweiz. Am besten schneidet der Kanton Zürich mit rund 0,35% ab. Dies entspricht nur etwa 10% der Abgaben, die in Genf für dasselbe Geschäft zu entrichten sind.

Kapitalgewinnsteuer

Obwohl Kapitalgewinne natürlicher Personen in der Schweiz grundsätzlich steuerfrei sind, werden Gewinne aus der Wertvermehrung von Liegenschaften zum Zeitpunkt der Veräusserung besteuert. Im Gegensatz zu den Unternehmen, bei denen einzelne Kantone

den Grundstücksgewinn mit der ordentlichen Ertragssteuer erfassen, wird er bei natürlichen Personen immer mit einer Sondersteuer, der Grundstücksgewinnsteuer, belegt. Bei der Ausgestaltung haben die Kantone und Gemeinden allerdings wiederum freie Hand. In den meisten Kantonen hängt der Steuertarif von zwei Faktoren ab, nämlich von der Höhe des Gewinns sowie von der Besitzdauer der Liegenschaft. Es finden sich proportionale und progressive Steuersysteme, die teilweise auch an die kommunalen Steuerfüsse gekoppelt sind.

Je nach Szenario führt ein Vergleich zwischen den Gemeinden zu recht unterschiedlichen Ergebnissen. Bei einer Haltedauer von 10 Jahren gemäss obigem Investitionsbeispiel ergibt sich eine Spanne für die Besteuerung des Grundstücksgewinns, die von 10 bis 38% reicht. Am unteren Ende findet sich der Kanton Zug; vergleichsweise günstig sind auch die Kantone Genf und Tessin. Grundsätzlich schneidet hier für einmal die lateinische Schweiz besser ab als die Deutschschweiz. Teuer sind die Kantone Bern, Uri und Appenzell Ausserrhoden sowie einige Gemeinden des Kantons

Graubünden. Der Kanton Zürich gehört mit einem Steuersatz von rund 30% ebenfalls zu den teureren Regionen.

Gesamtbetrachtung

Die Übersicht zeigt, dass bei einer Immobilieninvestition verschiedene Steuerfaktoren zu berücksichtigen sind. Je nach Abgabart ist dabei die steuerliche Attraktivität regional äusserst unterschiedlich verteilt. Im Sinne eines Gesamtindikators lässt sich für die beschriebene private Immobilieninvestition der Anteil an der Vorsteuerrendite bestimmen, der über die verschiedenen Steuern dem Staat abzutreten ist. Im Ergebnis reduziert sich die annualisierte Rendite über die 10jährige Haltedauer aufgrund der fiskalischen Abgaben je nach Standortgemeinde um 13 bis 39% (siehe Abbildung). Die regionalen Unterschiede sind frappant.

Es ist zu vermuten, dass die steuerlichen Unterschiede zumindest teilweise in den Preisniveaus der regionalen Immobilienmärkte enthalten sind. Dennoch kann sich besonders für private Investoren bei einem direkten Immobilienengagement der Blick in die Steuerlandschaft aufgrund des spezifischen Investmentprofils lohnen. ●