crowdhouse

Zusammenfassung Immobiliensteuern:

Welche Steuern bei Immobilien anfallen



Überblick über Immobiliensteuern

Während des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie fallen bis zum Verkauf oder der Vererbung verschiedene Steuern an. Hierzu gehören die Vermögens-, Liegenschafts-, Einkommens-, Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer. Gerade bei Immobiliensteuern treibt der „Kantönligeist“ gerne sein Unwesen. Dies erschwert, den Überblick zu behalten, welche Steuern wo und in welchem Stadium anfallen. Die folgende Zusammenfassung soll einen ganzheitlichen Überblick über alle entstehenden Immobiliensteuern geben.

Vermögenssteuer

Eine Immobilie oder ein Grundstück zählt zum privaten Vermögen einer Person, weshalb in diesem Kontext auch die Vermögenssteuer relevant ist. Ausschlaggebend für die Höhe ist der Steuerwert der Liegenschaft. Dieser wird je nach Kanton anders berechnet und beträgt in den meisten Fällen 60–80% des effektiven Verkehrswerts. Unter dem Verkehrswert versteht man den Kaufpreis, der voraussichtlich am Markt für eine Liegenschaft erzielt werden kann.

Steuerwert einer Liegenschaft

Der Steuerwert einer Liegenschaft kann sich aber auch ändern. Dies passiert vorwiegend dann, wenn eine Wertverminderung oder -vermehrung stattgefunden hat. Eine Wertvermehrung wäre zum Beispiel der Anbau einer Garage an die bestehende Liegenschaft. Wichtig ist dabei, zwischen wertvermehrenden und werterhaltenden Arbeiten zu differenzieren. So zählen zu werterhaltenden Arbeiten zum Beispiel Reparaturen an der Heizung, denn sie steigern den Wert der Immobilie nicht. Wertmindernd kann beispielsweise die generelle Abnutzung durch den Gebrauch der Liegenschaft sein. Achtung: Die Abschreibung ist nur bei gewerblichen Betrieben zulässig. Das Privatvermögen darf nicht abgeschrieben werden!

Neubewertung des Steuerwerts

Grundsätzlich ist eine Neubewertung des Steuerwerts einer Liegenschaft also vor allem nach grösseren Renovationen oder einer Nutzungsänderung vorgesehen. Normalerweise veranlasst der Bund periodische Neubewertungen des Steuerwerts, um zu verhindern, dass zu grosse interkantonale Unterschiede entstehen. Trotzdessen sind die Steuertarife kantonal sehr unterschiedlich geregelt.

Ort der Besteuerung

Die Vermögenssteuer fällt immer an dem Ort an, an welchem sich die Liegenschaft befindet – demnach auch zum ortsüblichen Steuertarif. Somit findet bei Immobilien, die ausserhalb des eigenen Wohnkantons liegen, eine sogenannte Steuerausscheidung statt. Das bedeutet, die beiden Kantone nehmen eine Aufteilung der Vermögenssteuer vor, da sie beide die Steuerhoheit über die Vermögenssteuer haben.

Beim Besitz einer Liegenschaft in einem Kanton mit niedriger Vermögenssteuer profitieren die Eigentümer/innen von den günstigen Tarifen, selbst wenn diese in einem Kanton mit höherer Steuerlast wohnen. Da der Steuerwert dann tiefer ist als der Verkehrswert, wird das Steuervermögen durch den Immobilienbesitz verringert. Für die Berechnung der Vermögenssteuer sollte am besten der Steuerrechner der jeweiligen Steuerverwaltung genutzt werden.

Liegenschaftssteuer

Die Liegenschaftssteuer ist eine Objektsteuer und fällt schon beim reinen Bestehen eines Grundstücks an. Es dürfen keine auf dem Grundstück lastenden Schulden abgezogen werden, sondern es wird immer der volle Wert des Grundstücks inklusive Immobilien besteuert.

Steuerpflicht

Ist eine Person zum Zeitpunkt der Steuererhebung Eigentümer/in der Liegenschaft, so ist sie steuerpflichtig. Je nach Kanton kann es sich bei dem/der Steuerpflichtigen um eine natürliche oder eine juristische Person handeln. Auch Nutzniesser/innen eines Grundstücks können als steuerpflichtig angesehen werden. Es handelt sich also um eine direkte Steuer, da die Steuerlast nicht auf jemanden übertragen werden kann. Je nachdem, ob die Steuer kantonal oder kommunal geregelt ist, können sich Unterschiede ergeben. Die Liegenschaftssteuer kann unter dem Liegenschaftsunterhalt von den Steuern abgezogen werden.

Berechnung der Liegenschaftssteuer

Um die Liegenschaftssteuer zu berechnen, wird der Amtswert bzw. Verkehrswert des Grundstücks inklusive bestehender Immobilien benötigt. Von diesem Wert können keine Kosten abgezogen werden. Ausserdem wird der Steuersatz der entsprechenden Gemeinde benötigt.

Für die Berechnung der Liegenschaftssteuer muss zuerst der angegebene Steuersatz der Gemeinde in Prozent umgerechnet werden. Anschliessend können die Amtswerte sowie der errechnete Prozentsatz in die untenstehende Formel eingesetzt werden. Hieraus ergibt sich der Steuerbetrag.

Amtswert Immobilie * Prozent = Steuerbetrag

Kantonaler Überblick

Ob eine Liegenschaftssteuer erhoben wird oder nicht, ist von Kanton zu Kanton unterschiedlich. Diese Übersicht zeigt, welche Kantone die Liegenschaftssteuer erheben:

Normale Liegenschaftssteuer**	Keine Liegenschaftssteuer
Thurgau	Luzern
St. Gallen	Zürich
Bern	Glarus
Graubünden	Schwyz
Basel-Stadt	Solothurn
Appenzell Innerrhoden	Aargau
Freiburg	Zug
Tessin	Basel-Landschaft
Waadt	—
Wallis	—
Genf	—
Jura	—
Neuenburg*	—

*Wird nur bei steuerpflichtigen juristischen Personen erhoben, welche sie als Kapitalanlage halten.
**In einigen Kantonen ist die Erhebung fakultativ, d.h. Gemeinden sind zwar befugt, die Liegeschaftssteuer zu erheben, aber es besteht keine Pflicht.

Einkommenssteuer

Werden mit einer Liegenschaft Einnahmen erwirtschaftet, dann muss darauf Einkommensteuer gezahlt werden. Grundlage für die Berechnung bildet das vorherrschende Einkommen der Eigentümer/innen zuzüglich aller Einkünfte aus der Rendite-Immobilie. Die Einkommensteuer fällt in der Gemeinde bzw. dem Kanton an, in welchem die Immobilie liegt. Erwirtschaftet man ein Einkommen mit Immobilien, ist es möglich, Abzüge geltend zu machen.

Mögliche Abzüge:

- Kosten für Unterhalt, Verwaltung & Vermietung
- Hypothekarzinsen
- Energetische Sanierung
- Abschreibung (nur möglich, wenn sich die Immobilie im Geschäftsvermögen befindet)

Eine energetische Sanierung umfasst alle Massnahmen, die die Energieeffizienz eines Gebäudes erhöhen. Hierzu gehören beispielsweise die Verstärkung der Isolation oder die Inbetriebnahme einer Photovoltaikanlage. Die entstehenden Kosten können vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden.

Grundstückgewinnsteuer

Auch bei der Grundstückgewinnsteuer handelt es sich um eine Objektsteuer. Der Gewinn auf das Objekt sowie die Besitzdauer dienen dabei als Bemessungsgrundlage. Achtung: Je kürzer die Haltedauer bzw. je höher der Gewinn, desto höher der Steuersatz. Für die Besteuerung von Grundstücken in der Schweiz werden zwei Systeme angewandt.

Monistisches System

Bei dieser Form der Besteuerung unterliegen alle Grundstückgewinne der Grundstückgewinnsteuer. Als Exklusiv-Steuer werden ausschliesslich Grundstückgewinne von ihr erfasst und es kommen keine weiteren Steuerbelastungen hinzu. Dies gilt sowohl für natürliche als auch juristische Personen.

Dualistisches System

Hiernach unterliegen nur Grundstückgewinne, die bei der Veräusserung von Privatvermögen einer natürlichen Person erzielt wurden, der Grundstückgewinnsteuer. Gewinne aus der Veräusserung von Immobilien, Kapitalgewinne oder Gewinne aus dem gewerbsmässigen Handel von Liegenschaften werden in der Regel durch das ordentliche Einkommen – respektive Gewinnsteuer – erfasst.

Nur die Kantone Bern, Basel-Stadt, Basel-Landschaft, Jura, Nidwalden, Tessin, Schwyz, Uri und Zürich wenden das monistische System an. Alle anderen Kantone verwenden das dualistische System.

Der Nennwert ist in allen Kantonen gleich. Das bedeutet: auch in den beiden Systemen werden Grundstückgewinne aus dem Privatvermögen mit der Grundstückgewinnsteuer besteuert.

Berechnung der Grundstückgewinnsteuer

Berechnet wird die Grundstückgewinnsteuer aus der Differenz zwischen dem Erlös und dem Anlagewert. Abzugsfähig sind unter anderem wertvermehrende Aufwendungen und bestimmte Kaufs- bzw. Verkaufskosten. Welcher Steuersatz zum Einsatz kommt, ist jedoch kantonal geregelt.

Beispiel Berechnung:

Verkaufserlös
- Verkaufskosten
- Notariats-/Grundbuchkosten
- Erwerbspreis Grundstück
- Kosten Erwerb
- Wertvermehrende Aufwendungen
- Freibetrag

= **Steuerpflichtiger Grundstückgewinn**

Kantonaler Überblick - Worauf basiert der Steuersatz?

Höhe jedes einzelnen Gewinns in Verbindung mit der Besitzdauer	Besitzdauer	Besitzdauer und Investitionsquote
Zürich	Uri	Basel-Stadt
Luzern	Obwalden	—
Glarus	Nidwalden	—
Zug	Freiburg	—
Solothurn	Aargau	—
Schaffhausen	Tessin	—
Appenzell-Ausserrhoden*	Waadt	—
St. Gallen	—	—
Thurgau	—	—
Wallis	—	—
Neuenburg**	—	—
Genf	—	—

*Teilveräusserungen eines in sich abgeschlossenen Grundstücks sind innerhalb von fünf Jahren zusammenzurechnen und als Gesamtgewinn zu veranlagen.
**Bei gleichzeitiger oder sukzessiver Veräusserung von Grundstücken, welche eine wirtschaftliche Einheit bilden, wird der Gesamtgewinn zur Steuerberechnung herangezogen.

Der Steuersatz wird basierend auf der Summe der erzielten Gewinne in einem bestimmten Zeitraum festgelegt.

- Grundstückgewinne der letzten 12 Monate werden zur Bestimmung des Steuersatzes zusammengezählt
  - Basel-Land

- Grundstückgewinne, die im gleichen Kalenderjahr erzielt wurden (teilweise Geschäftsjahr), werden für den Steuersatz zusammengezählt
  - Bern, Schwyz, Graubünden und Jura

Steuerfreie Einnahmen

Kleingewinne werden von den meisten Kantonen nicht besteuert. Jedoch werden kantonal unterschiedliche Regelungen vorgesehen: So befreien die meisten Kantone Gewinne von der Steuer, die unter einem bestimmten Betrag liegen.

Die folgenden Beträge sind steuerfrei:

CHF 500	Kanton Basel-Stadt
CHF 2’300	Kanton St.Gallen
CHF 3’000	Kanton Appenzell-Ausserrhoden
CHF 4’000	Kanton Appenzell-Innerrhoden & Jura
CHF 4’400	Kanton Graubünden ****
CHF 5’000	Kantone Zürich, Obwalden, Glarus, Zug, Schaffhausen
CHF 5’200	Kanton Bern
CHF 6’000	Kanton Freiburg ******
CHF 12’000	Kanton Solothurn
CHF 13’000	Kanton Luzern

****Wenn die im selben Steuerjahr erzielten Gesamtgewinne unter CHF 4’400 liegen.
*****Wenn die im selben Steuerjahr erzielten Gewinne insgesamt unter CHF 5’000 liegen und die Liegenschaft zum Privatvermögen gehört.
******Wenn die im selben Kalenderjahr erzielten Gewinne insgesamt unter CHF 6’000 liegen.

Es gibt vier Kantone, in denen Gewinne steuerbefreit sind, wenn die geschuldete Steuer einen gewissen Betrag nicht erreicht:

CHF 30	Kanton Tessin
CHF 50	Kanton Thurgau
CHF 100	Kantone Wallis & Neuenburg

Die beiden übrigen Kantone gewähren einen Abzug, der allerdings im Kalenderjahr nur einmalig geltend gemacht werden kann:

CHF 2’000	Kanton Schwyz
CHF 50	Kanton Uri*******

*******Nur möglich bei Veräusserung oder Teilveräusserung

Eine Befreiung von der Grundstückgewinnsteuer wird nur noch im Kanton Genf gewährt. Dies ist allerdings nur möglich, wenn Grundstücke nach einer 25-jährigen Besitzdauer veräussert werden.

Handänderungssteuer

Sobald eine Immobilie den Eigentümer wechselt, fällt die Handänderungssteuer an. Dies kann entweder durch Verkaufen oder Vererben geschehen. Bis auf einen Kanton (Schwyz) wird diese Steuer von allen Kantonen erhoben. In manchen Kantonen werden anstelle der Handänderungssteuer Grundbuchgebühren erhoben. Beide verfolgen den gleichen Zweck: Sie bilden eine Einnahmequelle für das Gemeinwesen und sollen die Kosten für die Anpassungen im Grundbuch decken.

Die Basis für die Steuer bildet der Kaufpreis einer Liegenschaft. Ist kein Kaufpreis vorhanden, beispielsweise weil das Objekt vererbt wurde oder wenn der Preis stark vom realen Wert des Objekts abweicht, kann die Steuerbehörde amtliche Werte für die Besteuerung nutzen. Ob der/die Verkäufer/in oder der/die Käufer/in die Steuer zu tragen hat, ist vom jeweiligen Kanton abhängig. Jedoch ist es möglich, dass beide Parteien im Kaufvertrag festhalten, wer die Steuer zu tragen hat.

Die Höhe der Handänderungssteuer können die Kantone relativ frei festlegen. So klaffen die kantonalen Unterschiede mit dem Faktor 22 auseinander.

Berechnung
Für die Berechnung der Handänderungssteuer muss als Erstes der in Promille angegebene Steuersatz der Gemeinde in Prozent umgerechnet werden. Im Anschluss kann die nachfolgende Formel genutzt werden, um den Steuerbetrag zu errechnen.

Kaufpreis Immobilie * Prozentsatz Steuern = Steuerbetrag

Kantonaler Überblick
Für einen genauen Überblick, ob ein Kanton den Normalsatz oder einen reduzierten Satz als Steuer nimmt, kann die folgende Tabelle verwendet werden. Ausserdem zeigt diese Tabelle auf, welche Kantone eine Gebühr anstelle der Steuer erheben. Je nach vorliegendem Fall kann in einem Kanton der Normalsatz, der reduzierte Satz oder auch eine Gebühr zur Anwendung kommen.

Steuer Normalsatz	Steuer Reduzierter Satz	Gebühr
Appenzell-Ausserrhoden	Appenzell-Ausserrhoden	Aargau
Appenzell-Innerrhoden	Basel-Stadt	Schaffhausen
Basel-Landschaft	Bern	Tessin
Basel-Stadt	Freiburg	Uri
Bern	Genf	—
Freiburg	Jura	—
Genf	Neuenburg	—
Graubünden	Solothurn	—
Jura	St. Gallen	—
Luzern	—	—
Neuenburg	—	—
Nidwalden	—	—
Obwalden	—	—

Solothurn	—	—
St. Gallen	—	—
Thurgau	—	—
Waadt	—	—
Wallis	—	—

Sonderfall Zug: Berechnet Stundensatz von CHF 180 für den Aufwand des Grundbuchamtes.

Begriffserklärungen

Vermögenssteuer:
Die Vermögenssteuer ist eine Steuer, die auf das gesamte Vermögen einer steuerpflichtigen Person erhoben wird. Als Bemessungsgrundlage dient nach Abzug der Schulden in der Regel das verbleibende Reinvermögen. Der Besitz einer Immobilie oder eines Grundstücks gehört ebenfalls zum Vermögen einer steuerpflichtigen Person.

Liegenschaftssteuer:
In über der Hälfte aller Kantone in der Schweiz muss die Liegenschaftssteuer beim Besitz von Wohneigentum entrichtet werden. Sie beträgt in etwa 2–3 Promille des geschätzten Werts von Liegenschaften und verhält sich proportional. Als steuerpflichtig zählen alle Personen, ob Eigentümer/in oder Miteigentümer/in, die im Grundbuch eingetragen sind.

Einkommensteuer:
Die Einkommensteuer wird auf das gesamte Einkommen von natürlichen Personen erhoben. Ihr unterliegen alle einmaligen und wiederkehrenden Einkünfte und somit auch Einkünfte aus Kapitalanlagen wie Rendite-Immobilien. Bei der Einkommensteuer handelt es sich um eine direkte Steuer, die nach dem Bruttoprinzip erhoben wird.

Grundstückgewinnsteuer:
Die Schweizer Grundstückgewinnsteuer ist eine Objektsteuer und nicht – wie die Vermögens- und Einkommensteuer – eine Subjektsteuer. Bemessungsgrundlage für diese Steuer bildet der Gewinn durch den Verkauf einer Immobilie bzw. eines Grundstücks. Sie ergibt sich aus der Differenz zwischen Erlös und Anlagewert.

Handänderungssteuer:
Die Handänderungssteuer ist eine Abgabe, die aufgrund eines Grundstückserwerbs erhoben wird. Mit ihr wird der Wechsel der Verfügungsmacht über ein Grundstück besteuert und sie ist kantonal geregelt.

Direkte Steuer:
Ist die Rede von direkten Steuern, geht es um Steuern, die direkt von dem/der Steuerpflichtigen erhoben werden. Die verbreitetste direkte Steuer ist beispielsweise die Einkommensteuer.

Objektsteuer:
Unter der Objektsteuer versteht man eine Steuer, die an einen bestimmten Gegenstand geknüpft ist wie zum Beispiel eine Liegenschaft.

Subjektsteuer:
Subjektsteuern sind alle Steuern, die die Leistungsfähigkeit von steuerpflichtigen Personen berücksichtigen. Anders gesagt werden darunter Steuern verstanden, die auf das Vermögen und Einkommen von steuerpflichtigen Personen erhoben werden.

Anlagewert:
Unter Anlagewerten versteht man beispielsweise Investitionen in Rendite-Immobilien oder in Wertpapiere. Hiermit soll eine sichere Kapitalanlage gewährleistet werden.

Exklusiv-Steuer:
Exklusiv-Steuern sind Steuern, die im Produktpreis nicht enthalten sind.

Steuerwert:
Der Steuerwert ergibt sich aus dem Ertrags- und Verkehrswert. Wie diese beiden Werte gewichtet werden, ist vom jeweiligen Kanton, in dem die Steuer erhoben wird, abhängig. Er gibt an, wie hoch der relevante Wert für die Versteuerung einer Liegenschaft ist.

Verkehrswert:
Unter dem Verkehrswert versteht man den Verkaufspreis, der für ein Grundstück oder eine Immobilie unter normalen Verhältnissen erzielt werden kann.

Amtswert:
Unter Amtswert oder auch amtlichem Wert wird der Vermögenswert eines Grundstücks verstanden. Dieser Wert wird oftmals durch kantonale Schätzer/innen festgesetzt.

Die bereitgestellten Informationen dienen Werbezwecken. Sie sind nicht als persönliche Empfehlung aufzufassen und berücksichtigen weder die Anlageziele noch die Anlagestrategien oder die finanzielle Situation oder Bedürfnisse einer bestimmten Person. Die Informationen stellen weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer finanziellen Transaktion irgendeiner Art dar. Crowdhouse gibt keine Gewähr hinsichtlich des Inhalts und der Vollständigkeit der Informationen und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung der Informationen ergeben. Die Informationen sind nur zum Zeitpunkt ihrer Erstellung aktuell und können sich jederzeit ohne Vorankündigung ändern. Ohne schriftliche Genehmigung von Crowdhouse dürfen diese Informationen weder vervielfältigt noch an Dritte verteilt beziehungsweise weitergegeben werden. Crowdhouse erbringt keine Rechts- oder Steuerberatung.

Im Zusammenhang mit Immobilienanlagen bestehen diverse Risiken (u.a. Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen, Bewertungsrisiko, Marktrisiko bezüglich Mieterträgen, Zinsentwicklung, begrenzte Liquidität im Immobilienmarkt, Risiken im Zusammenhang mit der Erstellung, Instandsetzung- und haltung von Liegenschaften). Eine nicht abschliessende Aufzählung solcher Risiken kann unter https://crowdhouse.ch/de/risikohinweise abgerufen werden. Es wird empfohlen, sich vor jeder Investition in Immobilienanlagen von einem Finanz- und/oder Steuerexperten beraten zu lassen.

Crowdhouse AG
Customer Relations
Lerchenstrasse 24
8045 Zürich

info@crowdhouse.ch
+41 (0) 44 377 60 60
www.crowdhouse.com/ch/de/