

# FÄLLIGER HARMONISIERUNGSSCHRITT FÜR ANLAGEFONDS MIT DIREKTEM GRUNDBESITZ

**Bei kollektiven Kapitalanlagen (Anlagefonds) ohne Rechtspersönlichkeit sind die Anleger anteilig für die Vermögenswerte und deren Ertrag steuerpflichtig. Zwecks Vereinfachung wurden die Anlagefonds mit direktem Grundbesitz bei der Harmonisierung steuerlich den übrigen juristischen Personen gleichgestellt (Art. 20 Abs. 1 StHG, Art. 49 Abs. 2 DBG). Wie sich in den letzten 20 Jahren zeigte, waren in der Praxis zahlreiche Details unklar.**

**Rückblick.** Anlagefonds i. S. des *Kollektivanlagengesetzes (KAG)* sind keine juristischen Personen. Die Anleger halten Anteile, welche eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und Ertrag des Fonds repräsentieren. Daraus folgt steuerrechtlich eine transparente Behandlung der Anlagefonds. Doppelbesteuerungsrechtlich steht die Besteuerung des Ertrags und des Steuerwerts einer Liegenschaft dem Ort der gelegenen Sache zu. Wie eine Arbeitsgruppe bereits 1975 feststellte, ist die Kombination der beiden Besteuerungsgrundsätze in der Praxis unpraktikabel: Die Anleger müssten anteilmässig in den Liegenschaftskantonen besteuert werden. Aus diesem Grund wurde harmonisierungsrechtlich eine Sonderlösung für Anlagefonds mit direktem Grundbesitz gewählt: Einerseits hat die Fondsleitung die Steuern für den Ertrag aus direktem Grundbesitz und das Kapital wie für eine juristische Person (gegebenenfalls) mit interkantonaler Steuerauscheidung zu deklarieren, andererseits wird die Doppelbelastung bei den Anlegern durch Freistellung vermieden (Art. 7 Abs. 3 StHG, Art. 20 Abs. 1 lit. e DBG). In den Kantonen ergaben sich bei der Rechtsanwendung unterschiedliche Interpretationen, z. B. bezüglich der Einkäufe in laufende Erträge, Behandlung von unrealisierten Wertdifferenzen, Kapitalbesteuerung und Ermittlung der Ausscheidungsquoten.

**Koordinationsbedarf.** Auf Anregung der Fachgruppe Steuern der *Treuhand-Kammer* befasste sich die *Arbeitsgruppe Unternehmenssteuern der Schweizerischen Steuerkonferenz (AGUN)* mit

Koordinationsfragen, auch im Hinblick auf das neue Rechnungslegungsrecht. Anlässlich einer gemeinsamen Sitzung von Delegierten der Treuhand-Kammer, Vertretern und Wirtschaftsprüfern der Immobilien-Anlagefonds und den Mitgliedern der AGUN wurden im April 2014 die wesentlichen Fragen gemeinsam diskutiert. In den meisten Bereichen wurden einvernehmliche Lösungen gefunden, die derzeit in der AGUN weiter ausgearbeitet werden. Nachfolgend ein kurzer Überblick:

**Massgeblichkeit.** Die Fonds unterstehen den Buchführungsregeln von Art. 87ff. KAG und nur insoweit dem OR-Rechnungslegungsrecht, als das KAG nichts anderes vorschreibt. Der Grundsatz der Verkehrswertbewertung (Art. 88 KAG) führt zum Ausweis von nicht realisierten Kapitalgewinnen, was für Kapitalanlageliegenschaften von Art. 960a OR abweicht und die Besteuerung von unrealisierten Gewinnen auslösen kann. Der KAG-Abschluss soll nun quasi die Ausgangbilanz bilden, von welcher aus freiwillig mit Abschlussbuchungen für Steuerzwecke ein Abschluss nach OR-Buchführungsregeln erstellt werden kann. Von den Steuerbehörden wird entweder die konsequente Deklaration aufgrund des massgeblichen KAG-Abschlusses vorausgesetzt oder die entsprechende Nachführung eines OR-Abschlusses für die Steuerdeklaration.

**Einkäufe in laufende Nettoerträge.** Einkäufe bei Ausgabe der Anteile sind kein Liegenschaftenertrag, werden aber in der Praxis beim Fonds besteuert. Umgekehrt wird bei Rücknahmen ein Ertragsanteil ausgerichtet, der bisher beim Anleger unbesteuert blieb. Aus vollzugstechnischen Gründen soll es dabei bleiben, dass Einkäufe beim Anlagefonds als Ertrag besteuert werden und bei Rücknahmen keine Zurechnung beim Anteilsinhaber erfolgt.

**Kapitalsteuerbewertung.** Angestrebt wird das Abstellen auf die Liegenschaftswerte gemäss KAG mit 10% Diskont. Es ist aber anzunehmen, dass aus normativen Gründen nicht alle Kantone bei dieser Lösung mitmachen können.

**Steuerauscheidung.** Die Kantone möchten für die Quotenermittlung die Gewinnsteuerwerte der Immobilien verwenden, wobei für Fonds, die den KAG-Abschluss für massgeblich erklären, dessen Werte gelten sollen.

**Weiteres Vorgehen.** Die Steuerverwaltungen planen den Erlass und die Anpassung von Kreisschreiben, was frühestens auf 2015 erwartet wird. Diese sollen mit einer 3jährigen Übergangsfrist versehen werden. ■



MARCO GRETER,  
DR. IUR., STEUEREXPERTE,  
MITGLIED DER FACH-  
GRUPPE STEUERN  
DER TREUHAND-KAMMER,  
PARTNER,  
ADB ALTORFER DUSS &  
BEILSTEIN AG,  
ZÜRICH