



Kollektive Kapitalanlagen mit direktem Grundbesitz

Zur steuerlichen Gleichstellung eines Sonderlings im Anlagemarkt

A. Bedeutung der Immobilienfonds

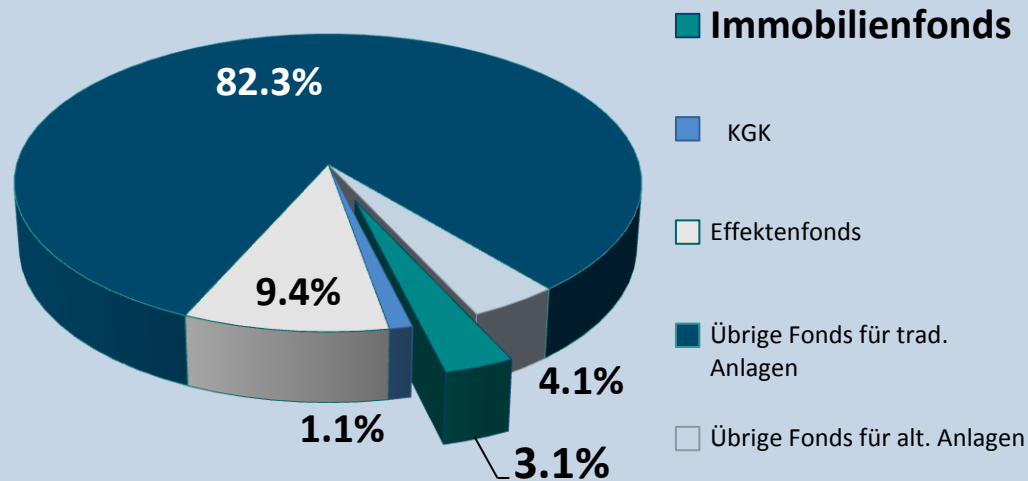
B. Sonderfragen zur Gewinnbesteuerung

- Spartenrechnung
- Nicht realisierte Kapitalgewinne

C. Sonderfragen zur Kapitalbesteuerung

- Bewertung von Grundstücken
- Liquidationssteuern

Schweizerische Fonds nach Fondsart¹⁾



Anzahl schweizerische Fonds ¹⁾	1'505
Anzahl Immobilienfonds ¹⁾	47
Totalvolumen Fondsmarkt Schweiz ¹⁾	CHF 829.2 Mrd.
davon auf Immobilienwerte entfallend ¹⁾	CHF 31.3 Mrd.
Investitionsvolumen der an SIX kotierten Immobilienfonds ²⁾	CHF 25.9 Mrd.

¹⁾ Quelle: SFAMA, SFAMA News Winter 2014, zahlen per 30.09.2014

²⁾ Quelle: SFAMA, SFA ARI Renditeindikator, Zusammensetzung per 30.9.2014.

Besteuerung auf Ebene der kollektiven Kapitalanlage:

Gewinnsteuer

Art. 49 DBG

[...]

² *«Den übrigen juristischen Personen gleichgestellt sind die kollektiven Kapitalanlagen mit direktem Grundbesitz nach Artikel 58 KAG»*

Art. 66 Abs. 3 DBG

[...]

³ *«Die kollektiven Kapitalanlagen mit direktem Grundbesitz unterliegen der Gewinnsteuer für den Ertrag aus direktem Grundbesitz.»*

Art. 72 DBG

«Die Gewinnsteuer der kollektiven Kapitalanlagen mit direktem Grundbesitz beträgt 4,25 Prozent des Reingewinnes.»

Besteuerung auf Ebene der Anleger:

Einkommenssteuer

Art. 20 DBG

¹ Steuerbar sind die Erträge aus beweglichem Vermögen, insbesondere:

[...]

e. *«Einkünfte aus Anteilen an kollektiven Kapitalanlagen, soweit die Gesamterträge die Erträge aus direktem Grundbesitz übersteigen»*

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2014

30.06.2014/CHF

31.12.2013/CHF

Mietzinseinnahmen

Sonstige Erträge

Erträge der Bankguthaben

Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen

Total Erträge

- Verwaltungskosten	0.00	0.00
Direkte Steuern	9'583.70	386'506.10
Schätzungs- und Prüfaufwand	77'094.05	79'026.00
Bankspesen	4'222.87	5'898.20
Gutachten und Vermittlungshonorare	33'439.50	45'214.81
Publikations-, Druck- und andere Kosten	1'189.80	3'754.70
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	402'012.70	782'173.20

Nettoertrag/-verlust (-)

Realisierte Kapitalgewinne/-verluste (-)

Realisierter Erfolg

Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste (-)

Gesamterfolg

Nicht realisierte Kapitalgewinne (-verluste):

Verkehrswertbewertung:

- Grundstücke sind zum Verkehrswert zu bewerten (Art. 90 Abs. 2 KAG)
- Es sind mindestens zwei natürliche Personen oder eine juristische Person als Schätzungsexperten zu bezeichnen (Art. 64 Abs. 1 KAG)



Aufwertungen über die Gestehungskosten (= Anschaffungs- oder Herstellungskosten) führen zu nicht realisierten Kapitalgewinnen

Gründe für die Durchbrechung des Realisationsprinzips:

Art. 1 KAG: Zweck

- *«Dieses Gesetz bezweckt den Schutz der Anlegerinnen und Anleger sowie die Transparenz und die Funktionsfähigkeit des Marktes für kollektive Kapitalanlagen.»*

Art. 8 KAG: Offene kollektive Kapitalanlagen

- *«Bei offenen kollektiven Kapitalanlagen haben die Anlegerinnen und Anleger [...] einen Rechtsanspruch auf Rückgabe ihrer Anteile zum Nettoinventarwert.»*

Nicht realisierte Kapitalgewinne:

Sind diese gewinnsteuerwirksam?

Zweckbezogene (teleologische) Auslegung:

- *Zweck der Verkehrswertbewertung:* KAG-rechtlich motiviert
- *Realisationsprinzip:* hat im Steuerrecht eine besondere Bedeutung → Finanzierung der Steuerlast muss gewährleistet sein

Gesetzsystematische Auslegung:

- *Massgeblichkeitsprinzip:* Direkte Anknüpfung an den «Saldo der Erfolgsrechnung» nicht möglich.
- *Gleichstellung mit den übrigen juristischen Personen:* Keine Verpflichtung zur Verkehrswertbewertung nach Obligationenrecht
- *Grundstückgewinnsteuer:* In Kantonen mit monistischem System müssten nicht realisierte Kapitalgewinne von der Gewinnsteuer ausgenommen werden



Nicht realisierte Kapitalgewinne sind nicht gewinnsteuerwirksam

Kapitalsteuer auf Ebene der kollektiven Kapitalanlage

Art. 29 StHG

2 «Das steuerbare Eigenkapital besteht:

[...]

- c. bei Vereinen, Stiftungen und den übrigen juristischen Personen aus dem Reinvermögen, wie es nach den Bestimmungen für die **natürlichen Personen** berechnet wird.»

Vermögenssteuer auf Ebene der Anleger (natürliche Personen)

Art. 13 StHG

[...]

- 3 «Bei Anteilen an kollektiven Kapitalanlagen mit direktem Grundbesitz ist die Wertdifferenz zwischen den Gesamtaktiven der kollektiven Kapitalanlage und deren direktem Grundbesitz steuerbar»

Bewertung von Grundstücken:

Buchwert:

- Grundstücke sind zum Verkehrswert zu bewerten (Art. 90 Abs. 2 KAG)

Steuerwert:

- Bewertung: Gleichstellung mit natürlichen Personen (Art. 29 Abs. 2 lit. c StHG)
- «*Das Vermögen ist zum Verkehrswert zu bewerten. Dabei kann der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden*» (Art. 14 Abs. 1 StHG)



Kantonal unterschiedliche Ermittlung des Steuerwerts von unbewegl. Vermögen!

Kanton Zürich:

Mehrfamilien- und Geschäftshäuser sind zum Ertragswert zu bewerten. Zur Ermittlung des Ertragswerts ist der Ertrag der Liegenschaft mit 7.05% zu kapitalisieren.

Liquidationssteuern:

Vermögensrechnung per 30.06.2014

	30.06.2014/CHF	31.12.2013/CHF
Bankguthaben		
- auf Sicht	3'594'982.56	25'203'029.45
Grundstücke		
- Angefangene Bauten	14'432'000.00	9'039'000.00
- Wohnbauten	122'427'000.00	107'222'000.00
Sonstige Vermögenswerte	3'661'741.18	1'969'183.93
Gesamtfondsvermögen	144'115'723.74	143'433'213.38
./. Darlehen und Kredite	0.00	0.00
./. Hypotheken	-16'000'000.00	-16'000'000.00

Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern

./. Geschätzte Liquidationssteuern

Nettofondsvermögen

./. bezahlte Ausschüttung	-2'845'800.00	-481'950.00
zurückbehaltene Ausschüttung	-4'509.50	0.00
Saldo aus Anteilverkehr	0.00	0.00
Gesamterfolg	2'360'457.23	3'843'828.75
Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres	123'206'367.26	123'696'219.53

Liquidationssteuern:

Art. 83 KKV-FINMA

[...]

- ² «Für die Berechnung des Nettoinventarwerts sind die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds anfallenden Steuern, namentlich die **Ertrags-, die Grundstückgewinn- und gegebenenfalls die Handänderungssteuern** zu berücksichtigen.»:

Einordnung der Liquidationssteuern nach KAG:

- Werden als «Verbindlichkeit» definiert (Art. 83 Abs. 2 KAG i.V.m. Art. 83 Abs. 2 KKV-FINMA)
- Vermindern das Nettoanlagevermögen (NAV).

Liquidationssteuern:

Steuerrechtliche Betrachtung:

- Anwendung der Bestimmungen der natürlichen Personen (Art. 29 Abs. 2 lit. c StHG)
- Es können nur die am Stichtag effektiv bestehenden Schulden abgezogen werden.
- Voraussetzung ist ein **ernsthafte Risiko** eines Vermögensabgangs; ein potentiell Risiko reicht nicht (BGer vom 11. März 2011, 2C_555/2010, E. 2.2.)
- Bei den Liquidationssteuern handelt es sich um bloss potentielle, sich erst im Veräusserungsfalle realisierende Steuerschulden



Liquidationssteuern können nicht vom steuerbaren Reinvermögen in Abzug gebracht werden



Strukturierung im Rahmen einer KKA steuerlich attraktiv:

- Bund: 4.25% statt 8.5%, i.d.R. Sondersatz in den Kantonen
- Erträge steuerfrei auf Ebene Anleger



Es bestehen zahlreiche (weitere) offene Rechtsfragen:

- Steuerbarkeit der realisierten Kapitalgewinne
- Behandlung der Einkäufe in laufende Erträge
- Interkantonale Verlustverrechnung
- Ermittlung der Umlageschlüssel für die Spartenrechnung und weitere ...



Komplexe Rechtsanwendung:

- Häufig zahlreiche Kantone involviert
(unterschiedliche Steuerpraxis und Rechtsentwicklung)
- Unterschiedliche Systeme der Gewinnbesteuerung
(monistisches oder dualistisches System)
- Regulatorische Anforderungen hoch

