



# Kollektive Kapitalanlagen mit direktem Grundbesitz

Zur steuerlichen Gleichstellung eines Sonderlings im Anlagemarkt

## A. Bedeutung der Immobilienfonds

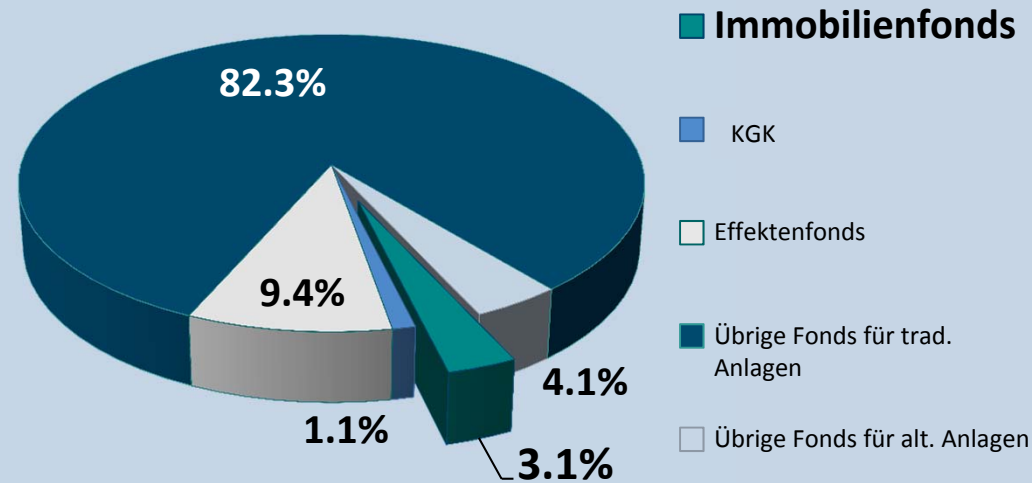
## B. Sonderfragen zur Gewinnbesteuerung

- Spartenrechnung
- Nicht realisierte Kapitalgewinne

## C. Sonderfragen zur Kapitalbesteuerung

- Bewertung von Grundstücken
- Liquidationssteuern

Schweizerische Fonds nach Fondsart<sup>1)</sup>



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

<sup>1)</sup> Quelle: SFAMA, SFAMA News Winter 2014, zahlen per 30.09.2014

<sup>2)</sup> Quelle: SFAMA, SFA ARI Renditeindikator, Zusammensetzung per 30.9.2014.

### Besteuerung auf Ebene der kollektiven Kapitalanlage:

#### Gewinnsteuer

##### **Art. 49 DBG**

[...]

<sup>2</sup> «Den übrigen juristischen Personen gleichgestellt sind die kollektiven Kapitalanlagen mit direktem Grundbesitz nach Artikel 58 KAG»

##### **Art. 66 Abs. 3 DBG**

[...]

<sup>3</sup> «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**

<sup>1</sup> 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
Reelementarische 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:

- *Zweckt 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
<b>Bankguthaben</b>		
- auf Sicht	3'594'982.56	25'203'029.45
<b>Grundstücke</b>		
- 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
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>144'115'723.74</b>	<b>143'433'213.38</b>
./. 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
<b>Gesamterfolg</b>	<b>2'360'457.23</b>	<b>3'843'828.75</b>
<b>Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>123'206'367.26</b>	<b>123'696'219.53</b>

### Liquidationssteuern:

#### Art. 83 KKV-FINMA

[...]

- <sup>2</sup> «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

