

REAL ESTATE

Leitfaden für ausländische Käufer von Immobilien in der Schweiz

Guidelines for foreign nationals acquiring a property in Switzerland

Der starke Franken verteuert zwar den Kauf einer Immobilie in der Schweiz, gleichzeitig liefert er dem Käufer aber auch eine Garantie für den Wert der Kaufsache. Es ist allerdings wichtig, dass sich ausländische Käufer vor einem Kauf zuerst über die wichtigsten rechtlichen und steuerlichen Regelungen in der Schweiz zum Erwerb, zum Eigentum und zur Veräusserung einer Immobilie informieren.

Der Erwerb

Noch bevor sich ein ausländischer Käufer auf die Suche nach einem geeigneten Objekt in der Schweiz macht, muss er sich bewusst sein, dass er die Bedingungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) vom 16. Dezember 1983, der sogenannten Lex Koller, einhalten muss. Gemäss diesem Gesetz müssen drei Fälle unterschieden werden.

- Eine Person mit Wohnsitz im Ausland kann ungeachtet ihrer Nationalität und ohne Einschränkung im eigenen Namen oder über ein Unternehmen in der Schweiz eine Gewerbeimmobilie erwerben. Sie kann diese sowohl selber nutzen wie auch an Dritte weitervermieten. Wenn sie hingegen Wohneigentum erwerben möchte, dann kann sie dies nur im eigenen Namen tun und muss zwingend die folgenden Bedingungen erfüllen:
 - a) Das Objekt muss auf der Liste der Fremdenverkehrsorte verzeichnet sein.
 - b) Die Nettowohnfläche darf grundsätzlich nicht mehr als 200 m² betragen. Falls es sich um ein Objekt handelt, das nicht der Regelung des Stockwerkeigentums unterliegt, so darf die Gesamtfläche der Parzelle im Allgemeinen 1000 m² nicht übersteigen.
 - c) Eine Einheit des kantonalen Kontingents muss verfügbar sein.
- Eine Person, die im Besitz der Nationalität eines der Mitgliedländer der Europäischen Union oder

Although the strength of the Swiss franc has made acquiring a property in Switzerland more expensive, it also offers the buyer a form of guarantee of the value of their property. However, before acquiring a property in Switzerland, foreign buyers should take the time to acquaint themselves with the fundamental legal and fiscal principles regarding the acquisition, ownership and alienation of a property in the Swiss system.

Acquisition

Before even beginning to search for a property in Switzerland, a foreign national should bear in mind that they must respect the conditions of the Federal Act of 16 December 1983 on the Acquisition of Immovable Property in Switzerland by Foreign Non-Residents (ANRA), commonly known as Lex Koller. According to this law, it is necessary to distinguish among three potential scenarios.

- A foreign national who is resident abroad may acquire a commercial property under their own name or through a company, without any restriction and regardless of their nationality. The buyer may use this property themselves or rent it to a third party. If the buyer wishes to acquire a place of residence, however, then the acquisition must be made in their own name, and only if the following conditions are satisfied:
 - a) The property must be on the list of touristic communes;
 - b) The net floor area should not, in principle, exceed 200m², or, if the property is not subject to the regulations relating to condominiums, the total surface area of the parcel should not, as a general rule, exceed 1,000m²;
 - c) A cantonal quota unit must be available.
- A European national from an EU or EEA member state taking up residence in Switzerland may acquire a property without restriction.



Lake Lugano

der Europäischen Freihandelszone ist und ihren Wohnsitz in die Schweiz verlegt, kann uneingeschränkt Immobilien erwerben.

- Hingegen kann eine aus einem Drittstaat stammende Person mit Wohnsitz in der Schweiz ein Grundstück nur erwerben, solange sie nicht im Besitz der Aufenthaltsbewilligung C ist und ihr das Grundstück als Hauptwohnung am Ort ihres rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dient.

Falls es sich beim Kauf um eine Zweitwohnung handelt, muss sich der Käufer vergewissern, dass die Bedingungen gemäss dem Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) vom 20. März 2015 erfüllt sind. Dieses Gesetz regelt die Zulässigkeit des Baus neuer Wohnungen sowie der baulichen und nutzungsmässigen Änderung bestehender Wohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20%.

Eine ausländische Person, die eine Wohnung zwecks Verlegung ihres Wohnsitzes in die Schweiz erwerben möchte, muss im Besitz einer Aufenthaltsbewilligung oder einer Arbeitsgenehmigung sein. Für diejenigen Personen aus Europa, die vom freien Personenverkehr zwischen der Europäischen Union und der Schweiz profitieren können, gestaltet sich das relativ einfach. Wesentlich komplizierter hingegen ist es für Personen aus Drittstaaten. Wir weisen darauf hin, dass gemäss der Lex Koller eine Person nur dann als in der Schweiz wohnhaft gilt, wenn sie über eine Aufenthalts-

bewilligung B verfügt. Eine Kurzaufenthaltsbewilligung oder eine Aufenthaltsbewilligung für Studierende reicht hingegen nicht aus.

Im Falle eines Erwerbs in eigenem Namen (einziges Fallbeispiel in diesem Beitrag) muss der Käufer die Handänderungssteuer bezahlen. Im Kanton Waadt beträgt diese Steuer auf kantonaler Ebene 2,2% des Immobilienwerts. Zu diesem Betrag gilt es die Gemeindesteuer hinzuzurechnen, die maximal 50% der kantonalen Steuer beträgt.

Wir weisen darauf hin, dass die Kantone und Gemeinden infolge einer Anpassung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 verpflichtet sind, eine gewisse Fläche an Bauland zurückzustufen. Es muss daher zwingend darauf geachtet werden, dass der Erwerb von Bauland an die Bedingung des Erhalts einer Baubewilligung geknüpft wird.

Das Eigentum

Grundeigentümer müssen in der Schweiz drei verschiedene, jährlich anfallende Steuern bezahlen.

- Liegenschaftssteuer

Die Liegenschaftssteuer ist eine Objektsteuer, die jährlich vom Eigentümer, sprich vom Nutzniesser, bezahlt werden muss, unabhängig von seinem Wohnsitz. Im Kanton Waadt beispielsweise darf der Liegenschaftssteuersatz, der sich je nach Gemeinde unterscheidet, ma-

- A third-state national who is resident in Switzerland but is not in possession of a C permit, however, may only acquire a principal residence in their place of legal and actual residence.

In the event that the acquisition is to be a secondary residence, the buyer must ensure they have satisfied the conditions outlined in the Federal Act of 20 March 2015 on Second Homes (SHA). This act sets out the conditions placed on the construction of new housing, as well as on the modification of pre-existing housing and its allocation within communes where the proportion of secondary residences is greater than 20%.

A foreign national who wishes to acquire a property as a Swiss resident must be in possession of a residence or work permit. This is a relatively straightforward formality for European nationals, insofar as they benefit from free movement between Switzerland and the European Union. However, the situation is more complicated for third state nationals. The reader should note that in order to be considered a Swiss resident under the terms of Lex Koller, a short-term permit is not sufficient; they should be in possession of a B permit. In principle, a residence permit for the purpose of study is not sufficient.

In the case of an acquisition under the buyer's own name (the only scenario exam-

ximal 1,5‰ des steuerlichen Schätzwertes der Immobilie betragen.

- Vermögenssteuer und Versteuerung der Mieteinnahmen

Immobilieigentümer müssen in der Schweiz unabhängig von ihrem Wohnsitz Steuern auf das Vermögen und die Mieteinnahmen bezahlen. Letzteres gilt auch, wenn die Immobilie nicht vermietet wird. Die Sätze dieser beiden Steuern unterscheiden sich von Kanton zu Kanton stark. Angenommen, eine ausländische Person ohne Wohnsitz in der Schweiz kauft in Villars-sur-Ollon im Kanton Waadt eine Wohnung für CHF 2 000 000 (steuerlicher Schätzwert CHF 1 600 000, also rund 80% des Kaufpreises), dann muss sie dafür jährlich rund CHF 6 000 Vermögenssteuer und etwa CHF 20 000 Steuern auf die Mieteinnahmen bezahlen.

Bei Wohneigentümern mit Wohnsitz in der Schweiz, die nach dem Aufwand besteuert werden, werden die Vermögenssteuer und die Steuer auf die Mieteinnahmen durch die Steuer nach dem Aufwand gedeckt, sofern sich die besagte Immobilie in ihrem Wohnkanton befindet.

Die Veräußerung

Bei der Veräußerung einer Immobilie unterliegt der Verkäufer der Grundstückgewinnsteuer.

Diese Steuer wird auf Gewinne erhoben, die beim vollständigen oder teilweisen Verkauf einer Immobilie, die Teil des Vermögens der steuerpflichtigen Person ist, erzielt werden.

Im Kanton Waadt hängt der Steuersatz davon ab, wie lange die Person Eigentümerin der Immobilie war. Wird die Immobilie im ersten Eigentumsjahr wieder verkauft, beträgt der Satz

30%, ab dem 24. Jahr beträgt er noch 7%. Die Jahre, in welchen die verkaufende Person die Immobilie selbst bewohnt hat, zählen doppelt.

Im Falle einer Schenkung oder Vererbung fällt unabhängig vom Wohnsitz des Schenkers oder des Erblassers eine Steuer in der Schweiz an. Im Kanton Waadt sind Ehegatten von dieser Steuer ausgeschlossen, der maximale Steuersatz für Personen in direkter Linie beträgt 7%. Hat der Schenker oder der Erblasser nie eine Erwerbstätigkeit in der Schweiz ausgeübt, so halbiert sich der Satz.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der Erwerb einer Immobilie in der Schweiz ein probates Mittel zur Vermögenssicherung darstellt, sich dabei aber ausländische Käufer der Einschränkungen der Lex Koller und der über den gesamten Zeitraum des Eigentums anfallenden Steuerbelastung bewusst sein sollten. ■

ined in this article), the buyer is expected to pay transfer tax. In the canton of Vaud, this amounts to 2.2% of the value of the property at the cantonal level. Further to this amount, a communal tax must be paid, which may not exceed 50% of the amount payable for cantonal tax.

It is also worth noting that following a modification of the Federal Act of 22 June 1979 on Spatial Planning (SPA), cantons and communes are obliged to downgrade a certain number of building plots. Therefore, when buying a plot, it is essential that the acquisition is made on condition of obtaining a building permit.

Ownership

Ownership of a property in Switzerland means paying three different taxes on an annual basis.

- Property tax

Property tax is an annual real estate tax payable by the owner of a property (or indeed, the person holding usufructuary rights), regardless of the debtor's place of residence. In the canton of Vaud, for example, property

tax varies by commune, but may not exceed 1.5% of the property's tax estimate.

- Wealth tax and rental income tax

The owner of a Swiss property must pay tax on wealth and rental income, regardless of their place of residence. The latter is payable even if the property is not rented. The amount of tax payable varies greatly between cantons. For example, a foreign national without Swiss residency who bought an apartment for CHF 2,000,000 (with a tax estimate of CHF 1,600,000, or 80% of the market value) in Villars-sur-Ollon, in the canton of Vaud, would pay an annual wealth tax in the order of CHF 6,000, and a rental income tax of approximately CHF 20,000.

If the owner is resident in Switzerland and opts for expenditure-based taxation, then both wealth tax and rental income tax are covered by the expenditure-based taxation, on condition that the property owned is in their canton of residence.

Alienation

In the case of alienation of a property, the seller is subject to property gains tax.

This tax relates to gains made during alienation of part or all of a property which constitutes a part of the taxpayer's private wealth. In the canton of Vaud, the rate varies according to how long the seller has owned the property: 30% if the resale occurs in the first year of ownership, and 7% from the 24th year onwards. Years in which the seller has been resident in the property count for double.

In the case of donation or inheritance, a tax is levied regardless of the place of residence of the deceased/the donor. In the canton of Vaud, no tax is levied between spouses, and the maximum rate in cases of direct inheritance is 7%. If the deceased/the donor never exercised gainful activity in Switzerland, the rate is halved.

In conclusion, although the acquisition of a property in Switzerland is an effective means of securing the value of one's assets, it is important for the foreign buyer to bear in mind the restrictions resulting from Lex Koller, and the total amount payable during their period of ownership. ■