

# Immobilienfonds sind auch für Privatanleger steuerlich interessant

**Gastbeitrag** In der Landschaft der Schweizer Immobilienfonds bewegt sich einiges, auch im Steuerkontext. Trotz Dynamik bleibt der Immobilienmarkt und insbesondere eine Anlage in Immobilienfonds attraktiv.



Die Schweizer Fondslandschaft ist in Bewegung, und vieles bewegt sich in die gute Richtung, auch im Steuerbereich.

## Tax Partner

Die Tax Partner AG mit Sitz in Zürich ist spezialisiert auf schweizerisches und internationales Steuerrecht und als führende unabhängige Steuerkanzlei anerkannt. Tax Partner erarbeitet kreative und weitsichtige Lösungen in allen Gebieten des Steuerrechts und deckt das gesamte Spektrum der Immobilienbesteuerung ab. Das Team verfügt über umfassende Erfahrungen bei der Beratung von kotierten und nicht kotierten schweizerischen und ausländischen institutionellen Immobilieninvestoren und Privatpersonen. Durch die Konzentration von branchenspezifischer und fachlicher Kompetenz entstehen optimal auf die Kundenbedürfnisse abgestimmte Konzepte.

STEPHAN PFENNINGER UND  
MAXIM DOLDER

Vergleicht man kotierte Immobilienfonds mit kotierten Immobiliengesellschaften, liegt die durchschnittliche Ausschüttungsrendite bei Immobilienfonds zwar leicht tiefer als bei Immobiliengesellschaften, in Bezug auf den sogenannten Total Return schnitten die Immobilienfonds hingegen vergangenes Jahr im Durchschnitt besser ab. In Bezug auf die Erträge aus Immobilienaktien respektive Immobilienfondsanteilen kann auch die unterschiedliche steuerliche Behandlung einen Einfluss haben.

Die nachfolgenden Ausführungen zu Steueraspekten beziehen sich auf Privatanleger und auf offene Schweizer Immobilienfonds aller Art, einschliesslich den neuen L-QIF.

### Direkt oder indirekt besser?

Fonds mit direktem Grundbesitz sind für die laufenden Immobilienerträge und für Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Immobilien selbst steuerpflichtig. Die Besteuerung erfolgt mit einem in der Regel reduzierten Gewinnsteuersatz, was grundsätzlich zu einer tieferen Besteuerung als bei einer Immobiliengesellschaft führt. Die auf Stufe des Immobilienfonds besteuerten Erträge und Kapitalgewinne unterliegen bei Ausschüttung mit separatem Coupon nicht der Verrechnungssteuer und auf Stufe der anlegenden Privatpersonen nicht der Einkommenssteuer. Es resultiert – je nach Liegenschaftskantonen – eine Gesamtsteuerbelastung von beispielsweise 12 Prozent.

Der Fonds mit indirektem Grundbesitz hält die Grundstücke über Immobiliengesellschaften. Die Liegenschaftserträge unterliegen auf Stufe der Immobiliengesellschaft der ordentlichen Gewinnsteuer. Der Gewinn und damit

die Steuerbelastung kann mittels Darlehensfinanzierung durch den Immobilienfonds maximal reduziert werden. Die von der Immobiliengesellschaft ausgeschütteten Dividenden und die Zinserträge sind auf Stufe des Immobilienfonds nicht steuerbar, sondern unterliegen aufgrund der steuerlich transparenten Behandlung erst auf Stufe der Anleger der Besteuerung. Die Fondsausschüttungen oder thesaurierten Gewinnanteile unterliegen der Verrechnungssteuer und bei Privatanlegern der Einkommenssteuer. Es resultiert alsdann eine Gesamtsteuerbelastung von beispielsweise 25 Prozent. Weil steuerbefreite Anleger die Zinsen und Dividenden der Immobiliengesellschaften nicht versteuern müssen, ist der Fonds mit indirektem Grundbesitz für solche Anleger steuerlich ideal.

Die dargestellte unterschiedliche steuerliche Behandlung von Fonds mit direktem Grundbesitz im Vergleich zu indirektem Grundbesitz kann einen gewichtigen Einfluss auf die Nettoerträge einer Anlage in Immobilienfonds haben. Die Berechnung anhand eines vereinfachten Beispiels zeigt, dass Investitionen in Fonds mit direktem Grundbesitz aufgrund einer tieferen Gesamtsteuerbelastung zu höheren Erträgen bei Privatanlegern führen können als Investitionen in Fonds mit indirektem Grundbesitz. Dies ergibt sich hauptsächlich daraus, dass die Erträge bei Direktbesitz auf Stufe des Privatanlegers nicht der Einkommenssteuer unterliegen.

Handelt es sich hingegen um steuerbefreite institutionelle Anleger, zeigt die Berechnung, dass Fonds mit indirektem Grundbesitz eine tiefere Gesamtsteuerbelastung aufweisen. Darüber hinaus ist der steuerbare Anteil der Rendite bei beiden Fondstypen oft deutlich tiefer als der steuerfreie Anteil. Die Anleger erhalten in der Regel einen höheren Anteil ihrer

Der sogenannte  
Limited Qualified  
Investor Fund (L-QIF)  
ist eine neu  
geschaffene  
Fondskategorie  
in der Schweiz.

Rendite in Form einer steuerfreien Kapitalrückzahlung. Dadurch wird der Unterschied in der Gesamtsteuerbelastung «verwässert», was den Fonds mit indirektem Grundbesitz auch für den privaten Anleger attraktiv macht.

### Relevante Rechnungslegung

Immobilienfonds unterliegen dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen und erstellen eine Jahresrechnung nach den in diesem Gesetz enthaltenen Vorgaben. Für Fonds mit direktem Grundbesitz sieht die Eidgenössische Steuerverwaltung vor, dass zusätzlich eine Jahresrechnung nach Obligationenrecht (OR) erstellt werden kann. Dieser OR-Abschluss ist für die steuerliche Gewinnbemessung massgebend. Dadurch werden beispielsweise Bewertungsveränderungen nicht für die laufende Gewinnbesteuerung berücksichtigt. Ebenso können steuerwirksame Abschreibungen und Rückstellungen getätigt werden.

Auch Fonds mit indirektem Grundbesitz können für den Fonds selbst – ohne Konsolidierung der Immobiliengesellschaft – einen Jahresabschluss nach OR erstellen. In der Praxis hat sich durchgesetzt, dass für die Abrechnung der Verrechnungssteuer auf den Fondsausschüttungen auf diesen OR-Abschluss abgestellt werden kann. Für Anleger hat dies den Vorteil, dass die einbehaltene Verrechnungssteuer wesentlich geringer ausfällt.

### L-QIF – Der neue Fonds

Der Limited Qualified Investor Fund (L-QIF) ist eine neu geschaffene Fondskategorie in der Schweiz, die mit dem neuen Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen eingeführt wird. Der Einführungstermin wurde auf den 1. März 2024 festgesetzt. Der L-QIF zielt darauf ab, den Fondsplatz Schweiz zu stärken und seine internationale Wettbewerbsfähigkeit zu erhöhen. Der L-QIF benötigt keine Genehmigung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht und unterliegt nicht deren direkter Aufsicht. Dies ermöglicht eine schnellere Auflegung des Fonds im Vergleich zu traditionellen Schweizer Fondstypen. Der L-QIF ist nur für qualifizierte Anleger vorgesehen, was ihn von anderen Fondsprodukten unterscheidet. Dies schliesst vermögende Privatanleger ein. Fonds mit direktem Grundbesitz in der Form eines L-QIF sind für vermögende Privatanleger aber nicht zulässig. Der L-QIF wird steuerlich gleichbehandelt wie die bislang zur Verfügung stehenden Fondsformen.

Fazit: Die Schweizer Fondslandschaft ist in Bewegung, und vieles bewegt sich in die gute Richtung, auch im Steuerbereich. Die Investition in Schweizer Immobilienfonds ist und bleibt eine gute Sache.

**Gastbeitrag** von Dr. Stephan Pfenninger, Partner Real Estate Taxation, und Maxim Dolder, Senior Advisor, bei Tax Partner.



Maxim Dolder  
Senior Advisor,  
Tax Partner



Stephan Pfenninger  
Partner Real Estate  
Taxation, Tax Partner