



For Sale: Torri del Benaco, Gardasee
Neubauprojekt, Villa mit 270 m² Wohnfläche, Pool, drei Garagenplätzen, unverbaubarer Sicht auf den See. Preis auf Anfrage.
www.castellanum.it

ITALIEN

Besteuerung AHV- und Pensionskassenrente:

als Einkommen

Besteuerung Kapitalleistung

aus beruflicher Vorsorge und Säule 3a:

als Einkommen zum Rentenzatz

Steuern und Gebühren beim Liegenschaftskauf:

Maklergebühr: 2–5%;

Notar und Grundbuch: 3000–10 000 Euro;

Erwerbssteuer: 2–12%; MWSt auf Neubauten: 4–22%

Steuern auf Einkommen aus Liegenschaften:

Nettoertrag als Einkommen

Grundstück- und Wohnsteuern:

0,4–0,7% des Katasterwerts

Grundstücksgewinnsteuer beim Verkauf:

keine

Einkommenssteuer: 46% (ab 75 000 Euro)

Kapitalgewinn aus Wertschriften (Maximalsatz):

20%

Vermögenssteuer (Maximalsatz): keine

Erbschaftssteuer (Maximalsätze):

Eltern und Kinder: Freibetrag bis 1 Million Euro, darüber 4%;

Geschwister: Freibetrag 100 000 Euro, darüber 6%;

Nichtverwandte: 8%

Speziell zu beachten:

Nichtresidenten bezahlen bis zu 45% Grundstücksgewinnsteuer – ab drei Jahren Haltefrist entfällt diese Steuer

Anwaltskanzleien und Steuerexperten:

Avvocato Doris Reichel, Zug/Mailand,

www.avvocato-reichel.com

Quellen: Henley & Partners; Kälin/Taylor: International Real Estate Handbook, Anwaltskanzleien, Immobilien-Marktstudien

Alterssitz an der Sonne

Text Fredy Häggerli

Wer ein Ferienhaus im Süden kauft, spielt oft mit dem Gedanken, im Alter seinen Lebensmittelpunkt dorthin zu verlegen. Deshalb sollte man sich frühzeitig Klarheit verschaffen, wie sich ein Domizilwechsel steuerlich und erbrechtlich auswirkt.

Die Traumvilla an der malerischen Bucht mit Sicht auf Meer und pittoreske Landschaft ist gefunden, der Abreisetermin steht fest. Doch diesmal solls nicht nur für ein paar Wochen in den Süden gehen, sondern gleich für ein paar Jahre – vielleicht sogar für immer. Da stellen sich nicht zuletzt auch Fragen zu Rentenbezug und Steuern: Wie steht es mit der AHV und der Pensionskasse? Muss ich mein Säule-3a-Guthaben versteuern? Fallen sonstige Steuern an? HOMES beantwortet die Fragen für die wichtigsten Domizilländer von Schweizer Privatiers und Rentnern am Mittelmeer.

In einem ersten formellen Schritt müssen sich Schweizer bei ihrer Wohngemeinde abmelden und auf der Gemeindekanzlei an ihrem künftigen Wohnsitz als Residenten anmelden. Von diesem Zeitpunkt an unterstehen sie der Steuerpflicht an ihrem neuen Domizil.

Eine Ausnahme bildet Immobilienbesitz in der Schweiz: Mietertrag oder Eigenmietwert sowie der Steuerwert der Liegenschaft müssen auch künftig in der Schweiz versteuert werden. Zu diesem Zweck müssen auch Schweizer, die im Ausland leben, jedes Jahr eine Steuererklärung ausfüllen, in der sie ihr gesamtes Einkommen und Vermögen deklarieren. Diese sind künftig zwar ausschliesslich an ihrem neuen Wohnsitz zu versteuern. Aber die Steuer-



FRANKREICH

Besteuerung AHV- und Pensionskassenrente: als Einkommen

Besteuerung Kapitalleistung

aus beruflicher Vorsorge und Säule 3a:

als Einkommen mit Option zur Pauschalbesteuerung zu 7,5%

Steuern und Gebühren beim Liegenschaftskauf:

Maklergebühr: 5–10%; Grundbuch: 0,825–5%; Notar: 7%; Erwerbssteuer: 5,09%; MWSt auf Neubauten: 20%

Grundstück- und Wohnsteuern:

0,5–1,5%, je nach Gemeinde und Region

Grundstücksgewinnsteuer beim Verkauf:

keine (Nichtresidenten je nach Haltedauer bis zu 50%)

Einkommenssteuer:

bis 75 000 Euro 30%; 75 000–150 000 Euro 41%; über 150 000 Euro 45% (Zuschlag von 4% ab 250 000 Euro für Singles bzw. 500 000 Euro für Verheiratete)

Kapitalgewinn aus Wertschriften (Maximalsatz): 34,5%

Vermögenssteuer (Maximalsatz): keine

Erbschafts- und Schenkungssteuer (Maximalsätze):

Eltern und Kinder: 45% (keine Erbschaftssteuer); weitere Verwandte: 55%; Nichtverwandte: 60%

Speziell zu beachten:

Das früher empfohlene Zwischenschalten einer Société Civile Immobilière lohnt sich nach einer Gesetzesänderung meist nicht mehr

Anwaltskanzleien und Steuerexperten:

Arte Juris, Stefan Stade, Strassburg, www.artejuris.eu

Quellen: Henley & Partners; Kälin/Taylor: International Real Estate Handbook, Anwaltskanzleien, Immobilien-Marktstudien

For Sale:

Saint-Jean-Cap-Ferrat, Côte d'Azur

Villa mit 417 m² Wohnfläche auf einem Grundstück von 1300 m², vier Schlafzimmer. Preis: 11 Millionen Euro.

www.engelvoelkers.com/cotedazur

sätze auf Mietertrag und Liegenschaftswert errechnen sich aus dem Gesamteinkommen bzw. dem Gesamtvermögen.

Diese Regelung gilt in allen EU-Ländern und in den allermeisten Ländern, mit denen die Schweiz ein Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) geschlossen hat. Zurzeit sind das fast 100. Zu finden sind sie unter www.estv.admin.ch. Auch bei doppelter Wohnsitz zählt nur einer als Hauptsteuersitz, in der Regel jener, an dem man mehr als die Hälfte des Jahres verbringt.

Möglichst noch vor dem Umzug an den neuen Alterssitz sollte die letzte AHV-Kasse informiert werden, wohin sie die monatliche Rente überweisen soll. Wahlweise kann dies ein Eurokonto bei einer Bank am neuen Wohnort oder ein Frankenkonti bei einer Bank in der Schweiz sein.

Doch auch wer sein AHV-Geld lieber auf einer Schweizer Bank belässt, muss es gemäss den bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen an seinem neuen Domizil als Einkommen versteuern. So verlangt es beispielsweise auch das DBA mit Portugal. Portugal ist aber das einzige EU-Land, in dem Renten und auch Kapitalleistungen von Neuzuzügern aus der Schweiz und anderen Ländern komplett steuerfrei bleiben. Sie profitieren von einem Sonderstatus als «residente não habitual». «Portugal verzichtet auch auf die Besteuerung von sonstigem Einkommen, das im Ausland erzielt wird», weiss Steueranwalt Alexander Rathenau, der mehrere Kanzleien in Portugal führt. Selbst ausländische Kapitalerträge bleiben unter diesem Regime steuerfrei.

Ausserdem profitieren Zugezogene, die in Portugal als Wissenschaftler, Künstler oder in einem Beruf mit hoher Wertschöpfung tätig sind, von einer Flatrate von 20 Prozent. Dazu gehören unter anderem Topkader von Unternehmen, Ärzte, Architekten, Ingenieure, Steuerberater, Psychologen und Investoren.

Oder Kroatien halbiert zum Beispiel die üblichen Steuersätze für Renteneinkommen, sodass die maximale Besteuerung bei 18 Prozent liegt.

Man kann die Rente auch direkt überweisen

Pensionskassen verlangen für die Auszahlung von Renten normalerweise eine Bankverbindung in der Schweiz. Wer dies nicht möchte, kann seine Kasse aber auch anweisen, die Rente direkt ins Ausland zu überweisen.

Die Spesen für Überweisung und Geldwechsel können stark divergieren. Es lohnt sich also, bei zwei oder drei Banken nachzufragen, welche Gebühren anfallen, und sich das Geld statt monatlich vielleicht nur halbjährlich oder jährlich überweisen zu lassen.

Etwas mehr Vorbereitungszeit erfordert die Frage, wie mit dem Vorsorgekapital aus der Pensionskasse oder der Säule 3a verfahren werden soll. ▶

Schweizer Immobilien bleiben in der Schweiz steuerpflichtig.



For Sale:

Quinta da Marinha Sul

Villa mit 1037 m²
Wohnfläche,
fünf Schlafzimmern,
Grundstück
2375 m² mit Pool.
Preis: 7,6 Millionen
Euro.
www.engelvoelkers.com

► Bei einem Kapitalbezug im Ausland wird das ausgezahlte Altersguthaben aus der Pensionskasse in der Schweiz mit einer Quellensteuer belegt. Sie ist von Kanton zu Kanton sehr unterschiedlich. Mit Abstand am günstigsten ist sie in den Kantonen Schwyz und Zug. Und da die Quellensteuer vom Kanton erhoben wird, in dem die entsprechende Freizügigkeitsstiftung ihren Sitz hat, lohnt es sich, sein Guthaben frühzeitig auf eine Freizügigkeitsstiftung in einem dieser beiden Kantone überweisen zu lassen. Von dort lässt man es sich dann an sein neues Domizil im Ausland transferieren.

Willkürliche Steuerpraxis in Italien

Kapitalleistungen aus der Schweizer Altersvorsorge – nebst der Pensionskasse also auch aus Freizügigkeit oder aus der Säule 3a – sind meist auch am neuen Wohnsitz steuerpflichtig. So belegt Kroatien beispielsweise Kapitalleistungen aus der Schweizer Vorsorge mit zwölf Prozent Steuern. «Das ist der gleiche Satz, mit dem Kroatien auch Kapitalgewinne und -erträge aus dem Ausland belastet», weiss Mia Jug-Dujaković, Rechtsanwältin und Steuerexpertin in Split. In Frankreich besteht dagegen die Wahl, sie auf Grundlage der normalen Einkommenssteuersätze zu versteuern oder mit einer Pauschalsteuer von 7,5 Prozent – «was meist günstiger ist», wie Steueranwalt Stefan Stade aus Strassburg weiss.

In vielen Ländern erfolgt die Besteuerung von Kapitalleistungen allerdings recht willkürlich, weil die Steuerämter häufig nicht wissen, wie sie solche Auszahlungen taxieren sollen. In Italien beispiels-

PORTUGAL

Besteuerung AHV- und Pensionskassenrente: keine

Besteuerung Kapitalleistung aus beruflicher

Vorsorge und Säule 3a: keine

Steuern und Gebühren beim Liegenschaftskauf:

Maklergebühr: 3–6%;

Notar und Grundbuch: 300–500 Euro;

Erwerbsteuer: bis zu 10,8%;

MWSt auf Neubauten: 23%

Grundstück- und Wohnsteuern: 0,3–0,8%

Grundstücksgewinnsteuer beim Verkauf:

keine (Nichtresidenten 28%)

Einkommenssteuer: 48% (ab 80 000 Euro)

Kapitalgewinn aus Wertschriften (Maximalsatz): 28%

Vermögenssteuer (Maximalsatz): keine

Erbschaftsrecht: Schweizer Erbrecht (Schweizer Bürger)

Erbschaftssteuer (Maximalsätze):

Eltern und Kinder: keine;

weitere Verwandte: 10%;

Nichtverwandte: 10%

Speziell zu beachten:

Ab einem Immobilieninvestment von mindestens 500 000 Euro erhalten auch Bürger aus Drittstaaten eine Niederlassungsbewilligung. Davon profitieren vor allem Russen, Chinesen und Südafrikaner

Anwaltskanzleien und Steuerexperten:

Alexander Rathenau, Lagos/Lissabon/Madeira/Azoren,
www.anwalt-portugal.de

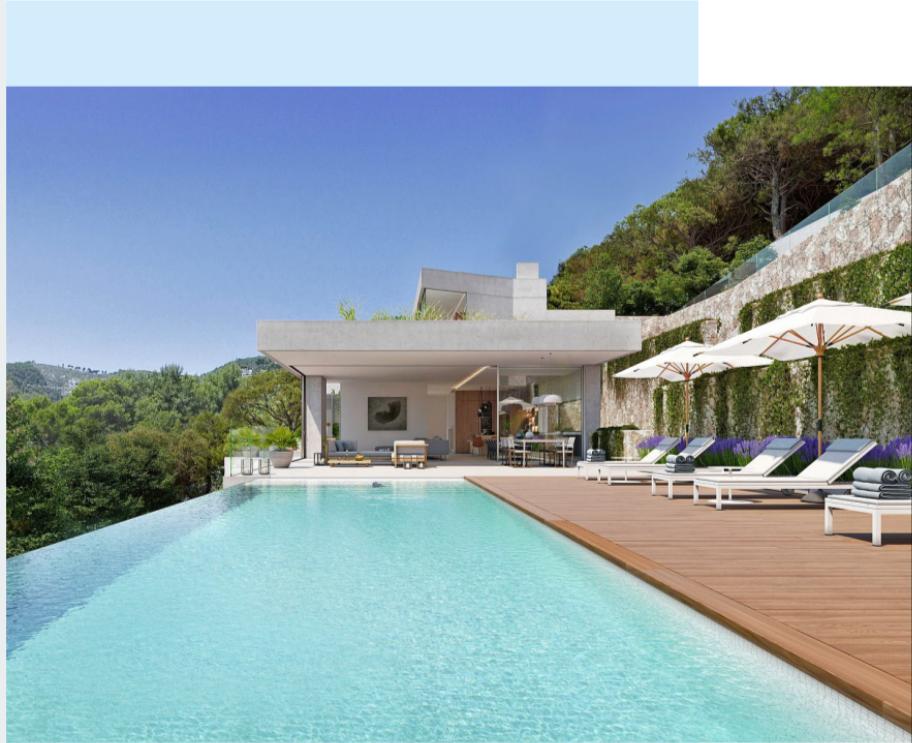
Henley & Partners; Kalin/Taylor: International Real Estate Handbook,
Anwaltskanzleien, Immobilien-Marktstudien

weise «besteht die Gefahr, dass Kapitalleistungen zum vollen Einkommenssteuersatz besteuert werden – und der geht bis zu 46 Prozent», sagt die Mailänder Steueranwältin Doris Reichel. Sie empfiehlt darum, die Auszahlung der Kapitalleistung bereits vor dem Umzug nach Italien zu veranlassen. Denn die Schweizer Steuer darauf ist mit maximal rund 15 Prozent deutlich bescheidener als in Italien.

Eine landesweit gültige Regelung gibt es in den wenigsten Ländern. Vielfach wird das Kapital aber in eine jährliche Rente umgerechnet und zum Rentensatz als Einkommen besteuert. Bei Kapitalleistungen aus selbst finanzierten Lebensversicherungen und bei Leibrenten sind normalerweise nur die Erträge steuerpflichtig, der Sparbetrag selbst bleibt steuerfrei.

Deklariert man Kapitalleistungen ordentlich, so kann man sich eine Bescheinigung darüber ausstellen lassen – und man erhält im Gegenzug die Quellensteuer in der Schweiz zurück. Zumindest gilt dies für Schweizer, die früher bei einem Privatunternehmen gearbeitet haben.

Ausländer mit Ansprüchen an eine Schweizer Pensionskasse, die sich neu in ihrem Ursprungsland oder anderswo niederlassen, können die Quellensteuer in der Schweiz nicht zurückfordern. Auch Schweizer Rentner, die früher im öffentlichen Dienst standen, haben keinen Anspruch auf Rück erstattung der Schweizer Quellensteuer. Sie sind



SPANIEN

Besteuerung AHV- und Pensionskassenrente:
als Einkommen zum Rentensatz

Steuern und Gebühren beim Liegenschaftskauf:
Maklergebühr: 3–5%; Notar und Grundbuch: 2–3%;
Erwerbssteuer: 6–10%; MWSt auf Neubauten: 23%

Grundstück- und Wohnsteuern:
0,5–3% auf den Katasterwert

Grundstücksgewinnsteuer beim Verkauf:
3,7% (Nichtresidenten 20%)

Einkommenssteuer: 24%; ab 600 000 Euro 45%

Kapitalgewinn aus Wertschriften (Maximalsatz): 20–24%

Vermögenssteuer: 0,2–2,5% (Freibetrag 700 000 Euro)

Erbschaftssteuer (Maximalsätze):

stark unterschiedlich je nach Region (Comunidad).

Madrid und Kanaren: keine; Andalusien: Freibetrag 1 Million Euro;

Eltern und Kinder: 40,8%; weitere Verwandte: 64,8%, Nichtverwandte: 81,6%

Speziell zu beachten:

Nichtresidente Schweizer bezahlen für die Vermietung von Liegenschaften 25% Umsatzsteuer. Der früher verbreitete Steuertrick mit einer spanischen Immobiliengesellschaft funktioniert nicht mehr. Gratisferien in der eigenen Liegenschaft gelten nun als verdeckte Gewinnausschüttung

Anwaltskanzleien und Steuerexperten:

Matthias Wohlfahrt, San Pedro Alcántara (Marbella),

www.wohlfahrtabogados.com; Herrmann Thebrath, Schalksmühle (D),

www.thebrath-anwalt.de; Philipp Kirchheim, Marimón Abogados, Barcelona,

www.marimon-abogados.com

Quellen: Henley & Partners; Kälin/Taylor: International Real Estate Handbook, Anwaltskanzleien, Immobilien-Marktstudien

For Sale:
Son Vida, Mallorca
Designer-Neubauvilla mit 800 m² Wohnfläche, zehn Zimmern, Hallenbad und Panoramablick auf die Bucht. Preis: 6,7 Millionen Euro.
www.ginesta.ch

dafür in ihrer neuen Heimat von der Besteuerung von Kapitalleistungen und Rente aus der zweiten Säule befreit. Auch Auswanderer nach Grossbritannien, Kanada und Südafrika können sich die Quellensteuer nicht zurückerstatte lassen.

Für solche Auswanderer ist es also besonders wichtig, für ihr Altersguthaben eine Stiftung mit Sitz in einem Tiefsteuerkanton zu wählen, wenn sie den Kapitalbezug wünschen. Für alle anderen ist der Wechsel in einen Tiefsteuerkanton nur von Vorteil, wenn sie die Deklaration in ihrem neuen Wohnsitzland «vergessen» sollten und im Gegenzug dafür keine Rückerstattung einfordern.

Doch Steuerhinterziehung ist noch heikler geworden, seit der automatische Informationsaustausch in Steuerangelegenheiten zwischen der Schweiz und der EU sowie weiteren OECD-Staaten in Kraft getreten ist. Gut möglich, dass der Fiskus am neuen Domizil von der Kapitalleistung auch dann erfährt, wenn keine Deklaration vorgenommen wurde. Wer die ausländische Besteuerung vermeiden will, tut also gut daran, sich sein Alterskapital noch mit Steuersitz in der Schweiz auszahlen zu lassen. Erfolgt die Auszahlung des Alterskapitals noch in der Schweiz, so wird man jedoch an seinem alten Wohnsitz dafür besteuert – egal, wo sich der Sitz der Vorsorgestiftung befindet.

Genau gleich funktionieren Besteuerung und Rückerstattung bei einem bereits bestehenden Freizügigkeitskonto und bei Kapitalleistungen aus der Säule 3a. Es gibt allerdings vereinzelt Doppelbesteuerungsabkommen mit Ländern, die nur die Rückerstattung von Steuern auf Kapitalleistungen aus der Pensionskasse, nicht aber aus der Säule 3a vorsehen. Dazu gehören Australien, Neuseeland und Thailand. Der Transfer zwischen Freizügigkeits- oder 3a-Stiftungen ist in der Schweiz normalerweise gebührenfrei, kann aber je nach Vorsorgeeinrichtung ein paar Monate in Anspruch nehmen.

Wichtig: Erbrecht im Testament regeln

Wer im Ausland lebt und dort stirbt, unterliegt normalerweise auch dem dortigen Erbrecht. Schweizer Bürger, die in einem EU-Land leben, können testamentarisch aber auch verfügen, dass ihr Nachlass nach Schweizer Recht geregelt werden soll. Ausnahmen dazu gelten in Dänemark, Grossbritannien und Irland.

Doch auch dann unterstehen die Erben der Erbschaftssteuer im Wohnsitzland des Verstorbenen. Und das kann teuer werden. Besonders in Frankreich und Spanien langt der Fiskus kräftig zu. Frankreich besteuert bei dort verstorbenen Residenten seit der Aufkündigung des DBA sogar deren Liegenschaften in der Schweiz. Da ist es ein schwacher Trost, dass die bereits in der Schweiz abgeführt Erbschaftssteuer in Abzug gebracht werden darf.

In Portugal sind Renten und Vorsorgegelder steuerfrei.