

# BESTEuerung VON KOLLEKTIVEN KAPITALANLAGEN

## Das ESTV-Kreisschreiben Nr. 25 bringt Neuerungen für Immobilienfonds

Schweizerische kollektive Kapitalanlagen besitzen überwiegend keine eigene Rechtspersönlichkeit. Immobilienanlagen wurden daher über Jahrzehnte via Aktiengesellschaften gehalten. Mit der steuerlichen Harmonisierung hat die Zahl von Direktanlagen rasant zugenommen. Das angepasste Kreisschreiben präzisiert die Besteuerung von Immobilienfonds.

### 1. EINLEITUNG

Kollektive Kapitalanlagen mit Investitionen in Immobilien oder eben Immobilienfonds geniessen in der Schweiz eine lange Tradition. 80 Jahre nach der Lancierung des ersten Produkts dieser Art weist die Fondskategorie im Jahre 2018 gemäss Erhebungen der SFAMA [1] im Schweizer Markt ein Volumen von über CHF 32 Mrd. auf. Auf der Liste der von der Eidg. Finanzmarktaufsicht (Finma) bewilligten schweizerischen kollektiven Kapitalanlagen finden sich zurzeit 63 Immobilienfonds, wovon mehr als die Hälfte an der Schweizer Börse kotiert ist. Hinzu kommt eine beachtliche Auswahl an Produkten ausländischer Anbieter.

### 2. ÜBERSICHT BESTEUERUNG VON IMMOBILIENFONDS

Für die laufende Besteuerung von *kollektiven Kapitalanlagen (kKA)* in der rechtlichen Ausgestaltung von Immobilienfonds ist zwischen solchen mit direktem und jenen mit indirektem Grundbesitz zu unterscheiden. Im Sinne einer Übersicht lassen sich die Besteuerungsgrundsätze grafisch vereinfacht wie in *Abbildung 1* darstellen [2].

Von den Neuerungen des *Kreisschreibens Nr. 25 (KS 25)* sind, wie nachstehend aufgezeigt wird, insbesondere die *kKA mit direktem Grundbesitz (kKA-dirGB)* betroffen.

### 3. WESENTLICHE NEUERUNGEN IM KREISSCHREIBEN

Das KS 25 wurde strukturell und inhaltlich überarbeitet und trat mit dem Publikationsdatum vom 23. Februar 2018 in Kraft [3]. Neben Bestätigungen der bestehenden Steuerpraxis, enthält das KS 25 auch Klarstellungen und Neuerungen, welche für Immobilienfonds relevant sind und wie folgt zusammengefasst werden können:

- Rückstellungen, Abschreibungen und Wertberichtigungen sind pro Liegenschaft separat zu buchen.
- Einkäufe in laufende Erträge durch die Anleger sind steuerlich als Ertrag aus direktem Grundbesitz zu erfassen (Praxisbestätigung). Rückzahlungen an die Anleger stellen im Gegenzug abzugsfähigen Aufwand auf Stufe des Fonds dar.
- Die vorgeschlagene Spartenrechnung im Anhang des Kreisschreibens hat keine materiellen Änderungen erfahren.
- Ausschüttungen von Erträgen und Kapitalgewinnen aus direktem Grundbesitz unterliegen auch bei juristischen Personen nicht der Gewinnsteuer (Klarstellung).
- Das Mindesterfordernis von zwei Anlegern (bisher fünf), damit eine Kollektivität gegeben ist (vgl. Art. 5 Abs. 1 KKV), findet auch für direktsteuerliche Zwecke Anwendung.
- Einanlegerfonds sind nur zulässig bei öffentlich-rechtlichen Körperschaften, Vorsorgeeinrichtungen mit profes-



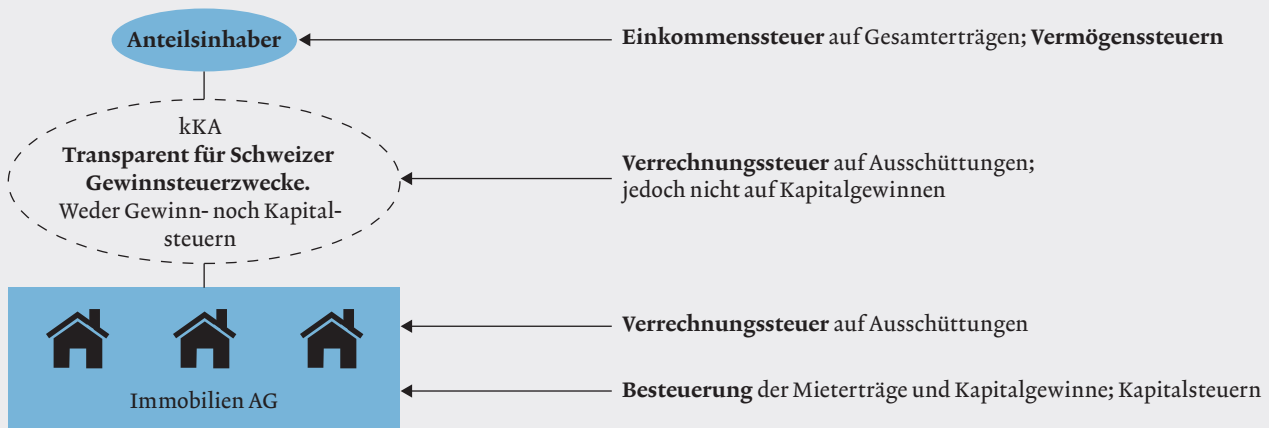
ASTRID KELLER,  
DIPL. WIRTSCHAFTS-  
PRÜFERIN, PARTNER,  
FINANCIAL SERVICES,  
PRÄSIDENTIN DER  
KOMMISSION FÜR KOLLEK-  
TIVE KAPITALANLAGEN  
VON EXPERTSUISSE,  
KPMG AG, ZÜRICH



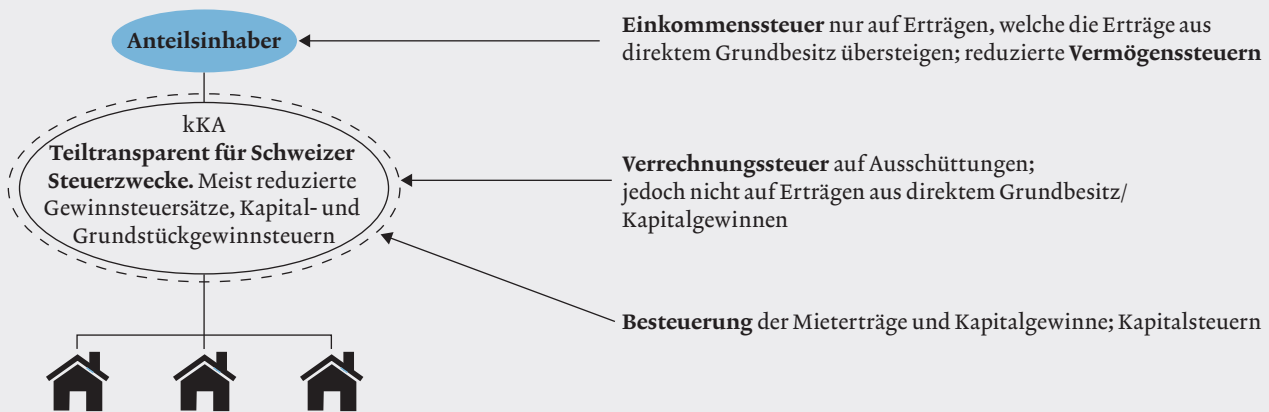
CHRISTOPH FREY,  
LIC. OEC. PUBL.,  
DIPL. STEUEREXPERTE,  
DIRECTOR REAL ESTATE TAX,  
KPMG AG, ZÜRICH

Abbildung 1: ÜBERSICHT BESTEUERUNG VON KKA

kKA mit **indirektem** Grundbesitz:



kKA mit **direktem** Grundbesitz:



sioneller Tresorerie oder beaufsichtigten Versicherungseinrichtungen.

- Es wurden erweiterte Bestimmungen zu Umstrukturierungen definiert.
- Steuerdeklaration: Es besteht neu ein Wahlrecht der Einreichung einer Jahresrechnung nach dem *Kollektivanlagen-gesetz (KAG)* oder nach *Obligationenrecht (OR)*.

Auf die letzten beiden Themen wird im Anschluss vertieft eingegangen.

#### 4. UMSTRUKTURIERUNGEN

Umstrukturierungen gemäss Art. 95 Abs. 1 lit. a KAG (Vereinigungen von kKA durch Übertragung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten) sind auf Stufe der kollektiven Kapitalanlagen steuerneutral [4]. Es wird zudem neu bestätigt, dass der Umstrukturierungsartikel Art. 61 *Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG)* bei Vereinigungen sinngemäss anwendbar ist [5]. Die Möglichkeit der gewinnsteuerneutrale Übertragung zu den für die Gewinnsteuern massgeblichen Werten wird dadurch explizit hervorgehoben [6].

Sacheinlagen bzw. das Einbringen von Immobilien in eine kollektive Kapitalanlage sind jedoch nach wie vor nur zu Verkehrswerten möglich. Art. 61 DBG ist in diesem Fall nicht anwendbar.

Ausländische kKA werden steuerlich grundsätzlich den schweizerischen kKA gleichgestellt. In Bezug auf Umstrukturierungen wurde dieser Grundsatz neu unterstrichen, indem im KS 25 in Kapitel 5.3.1 explizit festgehalten wurde, dass für Umstrukturierungen von oder mit ausländischen kKA ebenfalls die Bestimmungen von Art. 61 DBG sinngemäss anzuwenden sind.

Im Umstrukturierungskreisschreiben Nr. 5 der Eidgenössischen Steuerverwaltung vom 1. Juni 2004 wird einleitend festgehalten, dass der Begriff der Umstrukturierung im Steuerrecht ergebnisorientiert, d. h. aufgrund der wirtschaftlichen Betrachtungsweise auszulegen sei. Die zivilrechtliche Abwicklung ist beispielsweise bei einer Fusion für die steuerliche Würdigung nicht massgebend. Aufgrund der vorstehenden Neuerungen im KS 25 sollte diese ergebnisorientierte Betrachtungsweise zukünftig auch bei Umstrukturierungen von kKA Anwendung finden.

**5. WAHLRECHT KAG- ODER OR-ABSCHLUSS**

**5.1 Veränderte Ausgangslage.** KKA-dirGB werden aufgrund von Art. 49 Abs. 2 DBG den übrigen juristischen Personen gleichgestellt, wodurch für die Gewinnermittlung Art. 58–67 DBG massgebend sind. Art. 58 Abs. 1 lit. a DBG definiert das Massgeblichkeitsprinzip, wonach sich der steuerbare Reingewinn aufgrund der handelsrechtlichen Erfolgsrechnung nach OR ergibt (vgl. Art. 958 Abs. 2 OR).

Eine kKA-dirGB hat neu das Wahlrecht, mit der Steuererklärung eine Jahresrechnung nach KAG oder nach OR einzureichen. Sofern ein Abschluss nach KAG eingereicht wird,

*«Der Aufwand für die Herleitung der Anlagekosten pro Liegenschaft sollte nicht unterschätzt werden.»*

sind zukünftig (d. h. für Geschäftsabschlüsse nach dem 23. Februar 2018) nicht realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste steuerlich zu erfassen.

Bislang konnte in der Praxis beobachtet werden, dass einige kKA-dirGB die nicht realisierten Kapitalgewinne bzw. -verluste nicht mit der laufenden Gewinnsteuer erfassen liessen. Den Steuererklärungen wurden neben dem KAG-Abschluss (Art. 90 Abs. 2 KAG sieht die Bilanzierung der Immobilien zu Verkehrswerten vor) teilweise Tabellen mit den steuerlichen Anlagekosten/Buchwerten der Liegenschaften beigelegt. Exponenten des Kantonalen Steueramts Zürich forderten in diesem Zusammenhang bereits im Jahr 2013

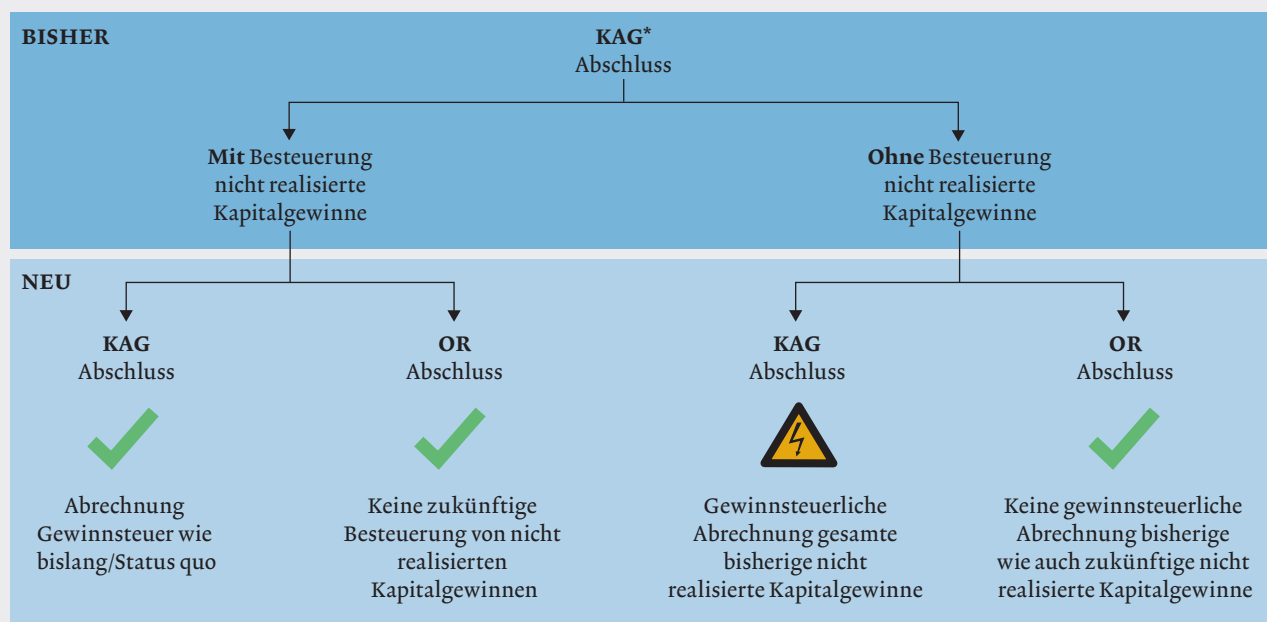
eine effektive Verbuchung bzw. das Einreichen eines Jahresabschlusses nach OR, sodass ein verfahrensrechtlicher Schutz für die Feststellung der steuerlich relevanten Werte entsteht. Im neuen KS 25 wurde dieser Forderung Folge geleistet. Das alleinige Einreichen eines KAG-Abschlusses (ohne OR-Abschluss) mit der Steuererklärung wird zukünftig in jedem Fall zur laufenden gewinnsteuerlichen Abrechnung der nicht realisierten Kapitalgewinne bzw. -verluste führen.

Aufgrund dieser Umstellung ergeben sich nun vier zu unterscheidende Konstellationen, welche sich wie in *Abbildung 2* dargestellt zusammenfassen lassen.

Sollten bisher nicht realisierte Kapitalgewinne gewinnsteuerlich nicht erfasst worden sein und wird weiterhin kein OR-Abschluss eingereicht (dritte Situation von links in *Abbildung 2*), müsste beim nächsten Abschluss auf sämtlichen stillen Reserven gewinnsteuerlich abgerechnet werden. Um diesen Einmaleffekt zu vermeiden, müsste das Erstellen eines OR-Abschlusses in einer solchen Situation in Betracht gezogen werden (vierte Situation in *Abbildung 2*). Wichtig ist auch die Bestimmung der Anfangswerte der Liegenschaften bei einer solchen Umstellung, wobei die Erfassung zu Anlagekosten die Regel bilden dürfte. Der Aufwand für die Herleitung der Anlagekosten pro Liegenschaft sollte hierbei nicht unterschätzt werden.

Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass für kKa-dirGB, welche bislang einen KAG-Abschluss eingereicht und die nicht realisierten Wertentwicklungen steuerlich laufend abgerechnet haben, grundsätzlich keine Änderung zu beachten ist. Einzig die Frage der Umstellung auf eine laufende Nichtbesteuerung der Wertdifferenzen (indem neu ein OR-Abschluss eingereicht wird) bietet Gestaltungspotenzial.

Abbildung 2: **GRUNDLAGE FÜR DIE GEWINNSTEUERERKLÄRUNG**



\* Bereits bisher OR-Abschlüsse als Grundlage möglich

**5.2 Konkrete Umsetzungsfragen.** Entscheidet sich eine kKA-dirGB für das Erstellen und Einreichen eines OR-Abschlusses, stellen sich formelle Umsetzungsfragen, welche nicht explizit im KS 25 geregelt sind. Für die Gewinnsteuer-Veranlagung ist nach wie vor der Kanton zuständig, in dem sich (am Ende der Steuerperiode) der Sitz der die kKA verwaltenden schweizerischen Fondsleitungsgesellschaft befindet. Entsprechend wird die Auslegung und Praxis der verschiedenen kantonalen Steuerverwaltungen für diese Umsetzungsfragen relevant sein.

Gemäss Art. 91 KAG erlässt die Finma weitere Vorschriften über die Buchführungspflicht, die Bewertung, die Rechenschaftsablage und die Publikationspflicht. Es obliegt daher grundsätzlich nicht den Steuerbehörden, detailliert über Fragen zu den formellen Anforderungen an Buchführung und Rechnungslegung zu entscheiden. Dies dürfte auch der

Grund sein, weshalb im KS 25 dazu keine weiteren Ausführungen zu finden sind. Allerdings hat die Buchhaltung gemäss Art. 79 KKV-Finma den steuerrechtlichen Erfordernissen Rechnung zu tragen.

Im Sinne einer ersten Koordination der kantonalen Veranlagungsbehörden hat die *Schweizerische Steuerkonferenz (SSK)* auf Anfrage die in *Abbildung 3* aufgeführten eher «rudimentären» Empfehlungen zu den nachfolgenden Fragen abgegeben. Einschränkend ist vorauszusetzen, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass einzelne Kantone davon abweichende Anforderungen stellen werden.

Die unten stehenden Empfehlungen sollten im konkreten Fall überprüft werden. Da das KS 25 bereits in Kraft getreten ist, sollte eine Umstellung bezüglich des mit der Steuererklärung einzureichenden Jahresabschlusses zeitnah initiiert werden, falls dies nicht bereits geschehen ist.

Abbildung 3: **ERSTE EINSCHÄTZUNGEN DER SSK ZU AUSGEWÄHLTEN FRAGEN**

**Ist gemäss Obligationenrecht eine vollständige Jahresrechnung zu erstellen?  
Sind folgende Angaben nötig bzw. werden diese verlangt?**

Angaben	Empfehlungen der SSK
Vorjahresvergleichszahlen (falls ja: auch im Jahr der Umstellung, d. h. für 2018 mit 2017)	Sowohl die Vorjahreszahlen als auch die Änderung der Erfassungs- und Bewertungsregeln sind prinzipiell retrospektiv zu erfassen, wie wenn die neuen Regeln immer schon angewandt worden wären (Art. 958 d Abs. 2 OR). Dieser Vorjahresvergleich kann im Einzelfall auch anhand einer Überleitung zu den Vorjahreszahlen erfolgen, aus welcher die einzelnen Anpassungen detailliert hervorgehen.
Mindestgliederung gemäss Art. 959a und b OR	Die Mindestgliederung nach Art. 959 a und b OR ist einzuhalten.
Vollständiger Anhang gemäss Art. 959c OR oder zwingend erforderliche Teilbereiche	Soweit die gesetzlichen Voraussetzungen nicht erfüllt sind, muss kein Anhang gemäss Art. 959c OR erstellt werden.
Geldflussrechnung	Soweit die gesetzlichen Voraussetzungen nicht erfüllt sind, muss keine Geldflussrechnung nach Art. 961 Ziff. 2 OR erstellt werden.
Lagebericht oder zusätzliche Angaben im Sinne von Art. 961a OR	Soweit die gesetzlichen Voraussetzungen nicht erfüllt sind, müssen weder Lagebericht (Art. 961 Ziff. 3 OR) noch weitere Angaben im Anhang zur Jahresrechnung (Art. 961 a OR) erstellt bzw. gemacht werden.
Liegenschaftsinventar	Es gelten die Grundsätze ordnungsmässiger Buchführung nach Art. 957 a OR sowie die Grundsätze der ordnungsmässigen Rechnungslegung nach Art. 958 c OR. Für die Erfüllung der steuerrechtlichen Verfahrenspflichten sind die zusätzlichen Formulare wie z. B. Aufstellungen über Abschreibungen, Verzeichnis der Liegenschaften usw. auszufüllen und einzureichen.
Müssen ausländische Fonds mit direktem Schweizer Grundbesitz ebenfalls einen OR-Abschluss erstellen, sofern die Wertzuwachs-gewinne nicht laufend besteuert wurden und davon auch in Zukunft abgesehen werden soll?	Die Dokumentation sollte in diesem Fall jener einer ausländischen juristischen Person mit Liegenschaftenbesitz in der Schweiz entsprechen. In ganz einfachen Verhältnissen (eine bis zwei Schweizer Liegenschaften) genügen rechtsgültig unterzeichnete Liegenschaftsbuchhaltungen grundsätzlich für die Fortführung der Gewinnsteuerwerte. Bei komplexen Verhältnissen (bspw. mehrere Liegenschaften in der Schweiz) ist ein rechtsgültig unterzeichneter OR-Abschluss zwingend.
Ausländische Fonds: Falls vorstehende Frage mit ja zu beantworten ist, reicht es aus, wenn eine Liegenschaftsbuchhaltung basierend auf den Schweizer Immobilien erstellt wird, welche wiederum die Anforderungen eines OR-Abschlusses erfüllen würde oder muss ein OR-Abschluss basierend auf dem Gesamtvermögen des ausländischen Fonds erstellt werden?	Eine Liegenschaftsbuchhaltung nur für die Schweizer Liegenschaften nach OR reicht aus. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass in dieser Liegenschaftsbuchhaltung die Aufwendungen und Schuldzinsen des Gesamtfonds nach den interkantonal anerkannten Grundsätzen (also proportional nach Einkünften/proportional nach Lage der Aktiven) zu berücksichtigen sind.

**5.3 Prüfungspflichten.** Das Kreisschreiben selbst hält explizit fest, dass die nach OR erstellte Jahresrechnung für kKA-dirGB nicht durch eine Revisionsstelle zu prüfen ist. Zu

*«Die Klarstellung  
betreffend Anwendbarkeit  
von Art. 61 DBG für  
gewisse Umstrukturierungen  
ist begrüssenswert.»*

beachten bleibt jedoch, dass steuerliche Positionen unverändert Bestandteil der Vermögens- und Erfolgsrechnung von Immobilienfonds und damit auch Teil der von der kollektiv-anlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zu prüfenden Jahres-

rechnung von Immobilienfonds sind. Prüfhandlungen zur Beurteilung der Angemessenheit der Jahresrechnung des Immobilienfonds dürften entsprechend zumindest die steuerliche Handhabung des Wahlrechtes adressieren.

## 6. FAZIT

Immobilienfonds sollten die Auswirkungen der Neuerungen des KS 25 (in Verbindung mit dem bereits im November 2017 publizierten KS 24) auf ihre steuerliche Konformität genau überprüfen. Die Klarstellung betreffend Anwendbarkeit von Art. 61 DBG für gewisse Umstrukturierungen ist begrüssenswert. Es ist zudem hervorzuheben, dass Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz bereits für den nächsten Geschäftsabschluss einen handelsrechtlichen Abschluss erstellen müssen, sofern eine sofortige Besteuerung von bisher nicht versteuerten stillen Reserven vermieden werden soll. ■

**Anmerkungen:** 1) Vgl. Fondsmarktstatistik April 2018 der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA 2) Vereinfachte Übersicht: Annahme natürliche Person mit Wohnsitz Schweiz als Anleger, bspw. ohne Stempelabgaben, Mehrwertsteuern, Liegenschaftssteuern. Betrifft vertragliche Anlagefonds sowie die gesellschaftsrechtlich ausgestaltete

SICAV und KmGK, nicht hingegen die SICAF. 3) Das angepasste Kreisschreiben Nr. 24 der Eidgenössischen Steuerverwaltung, welches sich auf Verrechnungssteuern, Stempelabgaben und das Reporting bei kKA bezieht, ist bereits vorgängig am 20. November 2017 erschienen. 4) Dies gilt auch für Umwandlungen der Rechtsform einer kKA gemäss

Art. 95 Abs. 1 lit. b KAG. 5) Im alten Kreisschreiben wurde Art. 61 DBG lediglich unter Kapitel 4.2.2 (Sacheinlagen) erwähnt und definiert, dass Art. 61 DBG bei einer allfälligen Umstrukturierung nicht anwendbar sei. 6) Im alten Kreisschreiben war nur die Übertragung zu Verkehrswerten vorgesehen (Kap. 4.7.1).