

Bahamas ★★★★★

► Die Inselgruppe vor Florida kennt keine Steuern, aber relativ hohe Importzölle und andere Gebühren. Die Landeswährung ist fast paritätisch mit dem US-Dollar.

► BERNHARD RAOS TEXT

St. Kitts und Nevis, Bahamas, Kroatien, Malta, Dubai – wer sich in wärmeren Gefilden eine Bleibe sucht und zudem vom milden Steuerklima für Immobilien profitieren will, investiert am besten in diesen Ländern. Es lohnt sich aber in jedem Fall, ortskundige Berater beizuziehen, damit man nicht abgezockt wird oder sich in gesetzlichen Fallstricken verheddert.

So stellen sich viele ihre Trauminsel vor: weisse oder schwarze Sandstrände, gesäumt von Palmen, üppige Vegetation, natürlich abseits des Massentourismus, das Klima gemässigt tropisch. Auf St. Kitts (168 Quadratkilometer) und Nevis (93) treffen all diese Attribute zu. Die Föderation der beiden Inseln gehört zum britischen Commonwealth, ist ein selbständiger Staat in der nördlichen Gruppe der Kleinen Antillen und liegt etwa 2000 Kilometer südöstlich von Miami. Was St. Kitts und Nevis für Ausländer zusätzlich attraktiv macht, ist sein ausgesprochen mildes Steuerklima. Es gibt weder Einkommens-, Kapitalgewinn- noch Erbschaftssteuern – der Staat finanziert sich vor allem über Importzölle.

Wer sich hier eine Bleibe kauft, muss 6 Prozent Stempelsteuer auf den Kaufpreis und weitere 0,2 Prozent in den staatlichen Versicherungsfonds bezahlen. Der Rechtsanwalt – ohne den sowieso nichts geht – berechnet bei einem Durchschnittshaus ein Honorar von rund 3000 Dollar. Jährlich werden 0,2 Prozent des Marktwerts als Grundsteuer erhoben. Allfällige ►

FERN VOM FISKUS

Sonne, Strand, Meer – und ein besonders mildes Steuerklima: Länder wie St. Kitts und Nevis, die Bahamas, Kroatien oder Malta locken Hauskäufer nicht nur mit touristischen Vorzügen an.

CHECKLISTE

Zwischen Steuerwüste und Steuerparadies

Nur sechs Länder schneiden besser ab als die Schweiz.

EK = Einkommenssteuer V = Vermögenssteuer E = Erbschaftssteuer
S = Schenkungssteuer ★ = Steuerwüste ★★★★★ = Steuerparadies

Land	Ein-kommen (jeweils max. Steuer-sätze in %)	Kapital-gewinn	Ver-mögen	Erbschaft/Schenkung (Höchst-steuern für Ver-wandte/ Nicht-verwandte)	Doppel-besteu-erungs-ab-kommen mit der Schweiz	Bewertung
Bahamas	0	0	0	0	–	★★★★★
Cayman Islands	0	0	0	0	–	★★★★★
Jersey	20	0	0	0	–	★★★★★
Malta	35	35	0	0	–	★★★★★
Monaco	0	0	0	0	–	★★★★★
St. Kitts und Nevis	0	0	0	16	–	★★★★★
VAE/Dubai	0	0	0	0	–	★★★★★
Grossbritannien	40	18	0	40	EK/E/S	★★★★
Hongkong	16	0	0	0	–	★★★★
Irland	41	20	0	20	EK	★★★★
Kroatien	45	0	0	5	EK/V	★★★★
► Schweiz	19,1–45	0	0,1–1	0–49,5		★★★★
Singapur	20	0	10	0	EK	★★★★
Griechenland	40	20	0,1	1–40	EK/V	★★★
Italien	12,5–44,01	23	0	4–8	EK/V	★★★
Kanada	46,41	23,20	0	0	EK/V	★★★
Mexiko	28	28	0	0	EK	★★★
Ungarn	36	25–35	0	21–40	EK/V	★★★
Belgien	54,5	33	0	30–80	EK	★★
Portugal	42	20	0	0/10/10,8	EK/V	★★
Spanien	43	18	2,5	40,8–81,6	EK/V	★★
USA/Florida	35	15	0	45	EK/E	★★
Deutschland	47,47	7,475	0	30–50	EK/V/E/S	★
Finnland	52,5	28	0	16–32	EK/V/E	★
Frankreich	40	26	0	40–60	EK/V/E	★
Japan	50	52	0	50	EK	★
Niederlande	52	0	0	27–68	EK/V/E	★
Österreich	50	50	0	15–60/0	EK/V/E	★
Schweden	59,72	30	0	30	EK/V/E	★

Diverse Spezialregelungen sind nicht berücksichtigt. Quelle: C. Kälin, Internationales Immobilienhandbuch.



St. Kitts und Nevis ★★★★★

► Die Bewohner der karibischen Inselgruppe kennen weder Einkommens-, Kapitalge-winn- noch Erbschaftssteuern. Und wer über 400 000 Dollar in ein Haus investiert, erhält die Staatsbürgerschaft.

► Mieteinnahmen wie der Wertzuwachs bleiben steuerfrei.

Was den Kauf eines Hauses im Inselparadies besonders attraktiv macht, ist ein Nebeneffekt, wie Christian Kälin vom weltweit tätigen Beratungsunternehmen Henley & Partners in Zürich erklärt: «Wer rund 400 000 US-Dollar plus Gebühren in eine Immobilie investiert, erhält innert dreier Monate die Staatsbürgerschaft. Schweizer dürfen ihren roten Pass behalten.» Kein Wunder also, dass Kälin ab und an mit Kunden zu tun hat, die den Kauf einer solchen Immobilie ins Auge fassen. In der Regel kommen sie aus Staaten, in denen der Besitz von zwei Pässen das Leben erleichtert. Wer beispielsweise nur einen pakistanischen Pass besitzt, hat heute bei der Einreise in viele Länder ein Problem und steigt daher lie-

Foto: Visum

SCHWEIZER FLIEHEN NICHT VOR DEN STEUERBEHÖRDEN, SONDERN VOR DER KÄLTE.

ber auf einen anderen um. Reiche Niederländer, die ins Ausland übersiedeln, umgehen die holländische Erbschaftsteuer, wenn sie ihren Pass abgeben und eine andere Staatsangehörigkeit annehmen. Und natürlich kann der Unternehmensberater aus dem Nähkästchen plaudern, wenn es um die Sonderwünsche seiner mitunter verwöhnten Klientel aus dem Ausland geht: Ohne Namen zu nennen, berichtet er von Leuten mit eigener Autowaschanlage in der Tiefgarage, vom

Haus, das sich stets der Sonne zudreht, oder auch von vollklimatisierten Kellern für die teure Kunstsammlung.

WENIG KNOW-HOW. Schweizer, so scheint es, sind nicht unbedingt auf der Suche nach einer Bleibe in einem Steuerparadies. In den letzten Jahren jedenfalls hat Kälin lediglich zwei Eidgenossen eine Immobilie auf der Karibikinsel vermittelt. Doch die meisten tun es nicht der Finanzen wegen, sondern um der Kälte und Nässe im

Alpenland zu entfliehen. Dass es ihnen nicht an erster Stelle um die Umgehung des Fiskus geht, zeigt auch die Tatsache, dass sie gerne in Frankreich oder Spanien kaufen – vergleichsweise teure Pflaster und aus steuerlichen Gründen wenig attraktiv. Das liege daran, erklärt der Berater, dass Immobilienkäufe im Ausland oft getätigt würden, ohne dass man die rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen genauer kenne. Deshalb hat Kälin zusammen mit Fachspezialisten aus den jeweiligen Ländern ein Handbuch verfasst (siehe Seite 25), das als Standardführer durch den Dschungel des internationalen Immobilienhandels hilft.

Schauen wir uns also einige dieser Steuerparadiese etwas näher an. Die Inselgruppe der Bahamas, vor Florida gelegen, kennt weder Kapitalertrags-, Einkommens-, ►

WEGLEITUNG**Immobilie im Ausland:
was es zu beachten gilt**

Eine gute Vorbereitung beim Kauf einer Liegenschaft ist unabdingbar.

Das «Internationale Immobilienhandbuch» enthält eine ausführliche Checkliste für den Erwerb von Immobilien im Ausland – mit erschöpfenden Kapiteln zu folgenden Ländern: Bahamas, Frankreich, Griechenland, Grossbritannien, Irland, Italien, Kanada, Kroatien, Malta, Monaco, Österreich, Portugal, Schweden, Schweiz, Spanien, Ungarn, USA/Florida und Dubai. Die Checkliste ist allgemeingültig.

1. LAGE: Die Lage ist das A und O bei der Standortwahl. Zu beachten sind die Standortqualität des Ortes, die Lage innerhalb des Ortes sowie die mittel- bis langfristig zu erwartenden Veränderungen. Entspricht die Klimazone den Erwartungen? Dazu sollten Sie die monatlichen Durchschnittstemperatur- und Luftfeuchtigkeitstabellen konsultieren. Wichtig sind ferner die Besonnung des Gebäudes, die Windexposition, der Grundwasserspiegel, eine unverbaubare Aussicht, mögliche Lärm- und Geruchsimmissionen, die Infrastruktur am Wohnort, die Anbindung ans Strassennetz, an Flughäfen und an den öffentlichen Verkehr, aber auch die ärztliche Grundversorgung.

2. BAUSUBSTANZ: Oft ist es sinnvoll, einen mit den lokalen Gegebenheiten vertrauten Baufachmann beizuziehen, der die Konstruktion des Gebäudes und die Qualität der verwendeten Materialien beurteilt. Wie steht es mit dem Energieverbrauch, der Wärme- und Schallsolation, dringt Feuchtigkeit ein, sind Fenster und Dach dicht, gibt es Schäden durch Ungeziefer wie Termiten?

3. INNENAUSBAU: Zu viele Kompromisse bei Ausstattung und Standard von Küche, Bad, Duschen und Toiletten vergällen die Wohnfreude. Das gilt auch für Innenarchitektur und Farbwahl. Wer die Immobilie längerfristig nutzen will, sollte auch auf Rollstuhlgängigkeit achten.

4. INSTALLATIONEN UND HAUSTECHNIK: Falls gewünschte Installationen (Hauselektrik, Telefonanschluss, Internet, ADSL, TV-Empfang, sanitäre Anschlüsse) nicht vorhanden oder sanierungsbedürftig sind: Was kostet die Sanierung, wie lange dauert sie, brauchen Sie Bewilligungen? Wie wird geheizt, wurde die Anlage regelmässig gewartet? Falls ein Swimmingpool vorhanden ist, wie ist sein Zustand? Gibt es Wasserrestriktionen?

5. SICHERHEIT: Beachten Sie die Gefahr von Naturgewalten oder Waldbränden. Falls ein erhöhtes Einbruchrisiko besteht, können eine Alarmanlage, eine Aussenbeleuchtung oder auch gesicherte Türen und

Fortsetzung auf Seite 24

Malta ★★★★★

► In der Gunst der ausländischen Immobilienkäufer ist die Insel stark gestiegen. Es gibt weder Mehrwert- noch Umsatzsteuer, noch periodisch wiederkehrende Steuern auf Liegenschaften.



► Körperschafts-, Vermögens-, Erbschafts- noch Schenkungssteuern. Es werden aber relativ hohe Importzölle und allerlei Gebühren und Taxen erhoben. Wer beispielsweise eine Liegenschaft im Wert von über 250 000 Bahama-Dollar erwirbt, muss zehn Prozent Stempelgebühr entrichten. Das Anwaltshonorar für Liegenschaftskäufe ist degressiv gestaltet und beträgt für die erste halbe Million üblicherweise 2,5 Prozent. Ab einem Marktwert von 250 000 Bahama-Dollar wird eine jährliche Grundsteuer von 0,75 bis 1 Prozent erhoben. Die Landeswährung ist fast paritätisch zum US-Dollar.

Wer hitzeresistent ist, dem sei, wie es auch das Tennis-Ass Roger Federer gemacht hat, das Emirat Dubai im Persischen Golf empfohlen. Dubai ist ein Rundum-Steuerparadies: Es werden weder

Foto: Laif

FÜR 12 MILLIONEN EURO GIBT ES EIN PRIVATES INSELPARADIES SAMT LANDEPISTE FÜR DEN PRIVATJET.

Umsatz- noch Einkommens-, Grunderwerbs-, Vermögens-, Wertzuwachs-, Vermögensverkehrs- oder Erbschaftssteuern erhoben. Für den Eintrag im Real Estate Register beim Grundbuchamt sind zwei Prozent des Kaufpreises zu bezahlen – gesetzlich vom Bauträger, in der Praxis aber vom Käufer und/oder Verkäufer. Der Immobilienerwerb durch Ausländer ist auf bestimmte Gebiete begrenzt. Die Gründung einer Offshore-Gesellschaft zum Erwerb der Immobilie gilt hier als sinnvoll.

Für 12 Millionen Euro erhalten Interessenten ein privates Inselparadies in der Karibik samt Landepiste für den Privatjet, Traumvilla und Personalhäusern. 20 Millionen Euro bezahlen Käufer für eine luxuriöse Sechszimmerwohnung in Monaco, während eine vergleichbare Liegenschaft in erster Reihe am Meer in Kroatien für gut eine Million Euro zu bekommen ist. So viel zu ausgewählten Preisen, die im Nachgang der Wirtschaftskrise weltweit ins Rutschen geraten und je nach Region

um bis zu 40 Prozent eingebrochen sind. Die Szene hat sich vom Verkäufer- zum Käufermarkt gewandelt.

TIPP KROATIEN. Weitab von der Schweizer Heimat zu leben, ist nicht jedermanns Sache. Vom Preis-Leistungs-Verhältnis her interessant ist deshalb Kroatien, das nur eineinhalb Flugstunden von der Schweiz entfernt ist. «Dort stimmt das Klima, auch das fiskalische», sagt Christian Kälin, der selbst schon Immobilien dort erworben hat. Ausländer kaufen ihre Immobilie am besten über eine kroatische Gesellschaft. Für neu errichtete Objekte werden im Allgemeinen 22 Prozent Mehrwertsteuer berechnet, für die übrigen Liegenschaften beträgt die Liegenschaftsverkehrssteuer in der Regel 5 Prozent. Handelsgesellschaften sind ►

Fortsetzung von Seite 22

Fenster das Risiko reduzieren? Sind Nachbarn bereit, in Ihrer Abwesenheit zum Rechten zu schauen, gibt es private Wachdienste? Erkundigen Sie sich, wie Ausländer in der Umgebung aufgenommen werden und welche Erfahrungen andere ausländische Immobilienbesitzer hier machen.

6. RECHTLICHE FRAGEN ZU OBJEKT UND KAUF: Um unliebsame Überraschungen auszuschliessen, sollten Sie wichtige Punkte vorab klären: Bauzone Ihres Grundstücks und der Nachbarparzelle, Hausabstände, Ausbaumöglichkeiten und baurechtliche Restriktionen. Vergewissern Sie sich, ob die Immobilie legal errichtet wurde und ob der Verkäufer den Eigentumsnachweis erbringen kann. Falls Sie eine Immobilienholding erwerben, prüfen Sie die Gesellschaft genau. Bestehen Dienstbarkeiten, Vorkaufsrechte, umwelt- und denkmalschützerische Beschränkungen oder andere Belastungen oder Altlasten, wurden alle Steuern und Abgaben vom bisherigen Besitzer bezahlt? Unterbriefungen – sprich Schwarzgeldzahlungen – sind in allen Staaten illegal. Wickeln Sie einen Kauf nur über einen zugelassenen Notar oder Rechtsanwalt ab, und lassen Sie den Kauf unverzüglich im offiziellen Grundstücksregister eintragen. Es lohnt sich, alles detailliert festzuhalten. Das gilt auch für Hausrats-, Gebäude- und alle weiteren Versicherungen, insbesondere internationale Krankenversicherungen.

7. STRUKTURIERUNG DES EIGENTUMS: Je nach Staat ist es vorteilhafter, die Immobilie auf eigenen Namen oder über eine Gesellschaft zu erwerben. Diese Gesellschaft wird entweder besser im Wohnsitzland errichtet oder im Land, wo sich die Immobilie befindet. Zu klären ist ferner, ob die Immobilie zusammen mit dem Ehepartner oder auf den Namen der Kinder eingetragen werden soll. Im letzteren Fall ist zu überlegen, ob ein Wohnrecht vorbehalten bleibt. Für den Erwerb auf den Namen der Kinder sprechen erbrechtliche Aspekte, wenn für die Immobilie das nationale Erbrecht mit hoher Besteuerung gilt. Da empfiehlt sich eine internationale Nachlassplanung.

8. STEUERN: Grundsätzlich werden Liegenschaften dort besteuert, wo sie stehen. Dabei langt der Fiskus je nach Staat ganz unterschiedlich zu – mit einmaligen Erwerbssteuern, wiederkehrenden Grundsteuern, Erbschafts- und Schenkungssteuern, Wertzuwachs- und Grundstücksgewinnsteuern beim Verkauf. In der Schweiz müssen Auslandsimmobilien und Erträge daraus nicht noch einmal direkt besteuert werden, führen aber trotzdem zu höheren Steuern, weil Wert und Ertrag bei der Bemessung der Progression berücksichtigt werden. Falls Sie Ihren Wohnsitz definitiv verlegen wollen, sollten Sie auf die Gesamtsteuerbelastung achten.

9. WIEDERVERKAUF: Auch wenn Sie heute noch nicht daran denken, Ihre Auslandsimmobilie wieder zu verkaufen: An sehr guten Lagen und an Orten, wo sich die Standortqualitäten in Zukunft verbessern werden, steigt der Wert Ihrer Immobilie. Es gibt Regionen, in denen sich Immobilien in den letzten Jahren um weit über 100 Prozent verteuerten. Das relativiert den aktuellen Taucher um 30 bis 40 Prozent.



Kroatien ★★★★★

► Guter Kompromiss für Schweizer: Wer nicht weit fliegen möchte, findet in Kroatien ein günstiges Steuerklima – und bei Immobilien ein besonders gutes Preis-Leistungs-Verhältnis.

► von diesen Steuern befreit. Auf Ferienhäuser wird eine jährliche Grundsteuer von umgerechnet 0.70 bis 2 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche erhoben. Die Schweiz und Kroatien haben ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen.

Auch die Mittelmeerinsel Malta ist in der Gunst ausländischer Immobilienkäufer stark gestiegen. Es gibt weder eine Mehrwert- noch eine Umsatzsteuer. Fällig wird bei jeder Übertragung von Grundstücken und Immobilien eine Steuer von 5 Prozent. Anwälte, die Verkäufe abwickeln, kassieren in der Regel ein Honorar von 2 Prozent des Verkaufspreises. Malta kennt keinerlei periodisch wiederkehrende Steuern oder Gebühren auf Liegenschaften. Da mit Immobilien offiziell kein Einkommen erzielt wird, fällt auch keine Einkommenssteuer an. Beim Verkauf wird

Foto: Laif

WER SICH EINEN ZWEITWOHNSITZ ZULEGEN WILL, SOLLTE ZUERST EIN OBJEKT VOR ORT MIETEN.

eine Kapitalertragssteuer mit speziellen Fristen und Ansätzen fällig. Die Erbschaftssteuer für Immobilienvermögen beträgt einheitlich 5 Prozent.

Dennoch, der Kauf einer Immobilie auch in solchen Ländern will gut überlegt sein. Wer sich einen Zweitwohnsitz zulegen will, sollte zuerst ein Objekt vor Ort mieten. «Liegenschaften, die nur während weniger Ferienwochen genutzt werden, sind eine Belastung und kein Aktivposten. Oder, positiv formuliert, ein

Investment in Lebensqualität», bilanziert Kälin nüchtern. Es ist ein Luxus, der sich aus rein finanzieller Optik meist nicht lohnt, da die Immobilien auch unterhalten werden müssen.

LUSCHE VERKÄUFER. Es braucht also eine gründliche Gesamtanalyse, bevor man kauft. Wer dabei auf die Beratungskompetenz von Henley & Partners zählt, muss als Richtwert mit Kosten von 1,5 bis 2 Prozent vom Kaufwert der Liegenschaft

rechnen. Kommt es nicht zum Abschluss, wird ein Aufwandhonorar fällig. Mitbewerber wie KPMG oder andere spezialisierte Büros kalkulieren ähnlich. Diese Zusatzkosten für seriöse Beratung sollten sich Immobilienkäufer leisten: Es kommt nämlich immer wieder vor, dass lusche Verkäufer ihre Kundschaft übers Ohr hauen. Bekannt sind Fälle, in denen Liegenschaften mehrfach verkauft wurden, bestens erschlossenes Bauland sich als Sumpfland entpuppte, grobe Baumängel vorlagen und vor ausländischen Gerichten prozessiert werden musste – mit jeweils ungewissem Ausgang. ■

* Christian H. Kälin: Internationales Immobilienhandbuch. Orell Füssli Verlag, Zürich 2009, 910 Seiten, 98 Fr., ISBN 978-3-280-07044-4