

PUBLIREPORTAGE

## Emissionsabgabe auf Zuschüsse – auch in Liechtenstein

Aufgepasst bei Zuschüssen in und Kapitalerhöhungen von liechtensteinischen Kapitalgesellschaften – bei diesen Geschäften fällt die schweizerische Emissionsabgabe (EA) von einem Prozent an. Bei Nichtbeachtung drohen Nachbelastungen, Verzugszinsen und Haftungsrisiken.

Aufgrund des Zollvertrages zwischen der Schweiz und Liechtenstein vom 29. März 1923 über den Anschluss des Fürstentums Liechtenstein an das schweizerische Zollgebiet findet in Liechtenstein auch das schweizerische Stempelgesetz (StG) Anwendung (Emissionsabgabe, Umsatzabgabe, Abgabe auf Versicherungsprämien). Erhoben werden die Stempelabgaben von der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV), Liechtenstein erhält diese ausbezahlt, vermindert um einen Verwaltungskostenanteil.

Gegenstand der EA sind gemäss Art. 5 StG die Begründung und Erhöhung des Nennwerts von Beteiligungsrechten an inländischen (CH und FL) Kapitalgesellschaften (AG, GmbH, Genossenschaften etc.). Der Begründung von Beteiligungsrechten gleichgestellt sind Zuschüsse, die direkt vom Anteilseigner ohne Gegenleistung in die Gesellschaft fliessen. Somit fällt die EA bei der offenen Erhöhung des Kapitals inländischer Kapitalgesellschaften und Zuschüssen an.

Abgabepflichtige Tatbestände sind der ESTV unaufgefordert innert 30 Tagen mittels Formular zu melden, entsprechende Belege einzureichen



Auch FL-Kapitalgesellschaften müssen CH-Stempelabgaben abliefern.

Bild: iStock

und gleichzeitig die Abgabe zu entrichten. Aufgrund der Bestimmungen über die internationale Amtshilfe werden relevante Dokumente zwischen den Ländern ausgetauscht. Auf Wunsch können Formulare und Abgaben an die Steuerverwaltung Liechtenstein eingereicht und geleistet werden, welche diese an die ESTV weiterleitet.

### Details zu Zuschüssen

Zuschüsse sind Leistungen, die Gesellschafter ohne entsprechende Gegenleistung an eine Gesellschaft erbringen, ohne dass das Gesellschaftskapital erhöht wird. Hierzu zählen auch Forderungsverzichte, Aufgelder und À-fonds-perdu-Leis-

tungen. Weiter werden auch Aktionärsdarlehen als Zuschüsse klassifiziert, welche im sanierungsbedürftigen Zustand der Darlehensnehmerin gewährt werden und erlassen werden.

Zuschüsse werden von den Anteilseignern oft zur Sanierung von Gesellschaften oder zur Finanzierung (noch) nicht profitabler Gesellschaften verwendet. Die Erfahrungen der Red Leafs Tax AG zeigen jedoch, dass Zuschüsse (vor allem in Liechtenstein) oft nicht korrekt verbucht oder deklariert werden. Mit Zuschüssen kann oft schnell und ohne Anpassung von Statuten und Handelsregistereintrag Geld in eine Gesellschaft eingebracht werden.

Bei Erhöhungen des Grundkapitals von Gesellschaften besteht bei der EA eine Freigrenze von einer Million Franken. Auf Zuschüsse gibt es keine Freigrenze. Vorbehalten sind Fälle von Sanierungen, wo eine Freigrenze von zehn Millionen Franken besteht. Damit die Sanierungsfreigrenze in Anspruch genommen werden kann, müssen bestehende Verluste definitiv ausgebucht werden. Die Sanierungsfreigrenze kann für Sanierungen ab 2009 neu nur einmal, jedoch in mehreren Tranchen beansprucht werden. Die Freigrenze umfasst jeweils nur die Zuschüsse in Höhe der tatsächlich vorhandenen und ausgebuchten Verluste. Auch bei Inanspruchnahme einer

Freigrenze ist der Zuschuss mittels Formular 4 an die ESTV zu melden.

Bei Zuschüssen entsteht die Abgabe im Zeitpunkt des Zuschusses und wird 30 Tage nach Entstehung der Abgabeforderung fällig. Für Erhöhungen des Kapitals ist das Datum des HR-Eintrags massgebend. Für die EA ist die Gesellschaft abgabepflichtig.

Ab Fälligkeitstermin ist ohne Mahnung ein Verzugszins von aktuell vier Prozent geschuldet. Die Abgabeforderung verjährt fünf Jahre nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem sie entstanden ist. Die Höhe der Abgabe beträgt ein Prozent und wird bei Zuschüssen auf den Betrag des Zuschusses berechnet.

### Fazit FL-Kapitalgesellschaften

Aufgrund des Zollvertrages zwischen Liechtenstein und der Schweiz unterliegen Zuschüsse und Kapitalerhöhungen von liechtensteinischen (und schweizerischen) Kapitalgesellschaften der Emissionsabgabe von einem Prozent. Im Falle von Sanierungen besteht bei Zuschüssen und Forderungsverzichten eine Sanierungsfreigrenze von zehn Millionen Franken, sofern Verluste

definitiv ausgebucht werden. Zur Vermeidung von Verzugszinsen und Haftungsrisiken sind entsprechende Tatbestände zu melden. Liechtenstein tauscht relevante Daten mit der Schweiz aus. (pd)



**Michael Abegg**  
Associate Partner  
Red Leafs Tax  
Steuerexperte



**Stefan Züst**  
Senior Manager  
Red Leafs Tax  
Steuerexperte

### Kontakt

Red Leafs Tax AG  
Drescheweg 1, Vaduz  
Telefon: +423 377 12 30  
Website: redleafsgroup.com

PUBLIREPORTAGE

## Grundstücksgewinnsteuer bei privat gehaltenen Liegenschaften

Auch Liechtenstein erhebt bei Grundstücksverkäufen die sogenannte Grundstücksgewinnsteuer (nachfolgend GGS).

Die GGS fällt an, wenn durch den Verkauf eines Grundstückes (mit oder ohne Bebauung) in Liechtenstein ein Gewinn erzielt wird. Darüber hinaus gelten in Liechtenstein auch die Zwangsversteigerung, die Enteignung und die wirtschaftliche Handänderung (z. B. Verkauf Immobiliengesellschaft) von Grundstücken als Veräusserungen und sind dadurch steuerpflichtig. Steuerpflichtig ist der Veräusserer.

### Wie definiert sich der Grundstücksgewinn?

Als Grundstücksgewinn gilt der Betrag, um den der Veräusserungserlös die Anlagekosten übersteigt. Abzuziehen sind allfällige Verluste, sofern diese nicht von Versicherungsleistungen gedeckt wurden. Als Anlagekosten gelten:

- der amtliche Schätzwert;
- wertvermehrnde Aufwendungen;
- der Erwerbspreis (Kaufpreis);
- die Baukosten inkl. Zinsen;
- die Erwerbsnebenkosten.

Wichtig ist, dass die Kosten mittels Belegen nachzuweisen sind. Sollten diese nicht mehr vorhanden sein, besteht die Möglichkeit, die Anlagekosten durch die Schätzungskommission Liechtenstein veranschlagen zu lassen.

### Wertvermehrnde vs. werterhaltende Aufwendungen

Es stellt sich häufig die Frage, ob bestimmte Massnahmen (Sanierungen, Umbauten usw.) den Wert vermehren oder lediglich werterhaltender Natur sind. Von wertvermehrnden Aufwendungen wird dann gesprochen, wenn die Durchführung von Massnahmen eine dauerhafte Werterhöhung der Liegenschaft herbeiführen und im Zeitpunkt der Veräusserung noch vorhanden sind. Typische Beispiele sind Anbauten (Wintergarten, Garage), der Ausbau des Dachstocks oder die Erschliessung von Bauland.

Wererhaltende Aufwendungen hingegen dienen dazu, den Wert einer Liegenschaft



Bild: iStock

langfristig zu erhalten. Häufige Massnahmen sind hier Fassadenrenovierungen, Reparaturen oder Unterhaltsarbeiten.

Im Gegensatz zur Schweiz besteht in Liechtenstein kein Merkblatt, welches die Unterscheidung in werterhaltende und wertvermehrnde Massnahmen regelt. Erfahrungsgemäss orientiert sich die liechtensteinische Steuerverwaltung hierbei aber am entsprechenden Katalog des Kantons St. Gallen.

Hierzu ein Beispiel: Es wird nach 30 Jahren die bestehende Küche durch eine neue ersetzt. Da allerdings die gesamte Küche ersetzt wird, sollte nicht der gesamte Betrag als wertvermehrend betrachtet werden, da

eine Liegenschaft eine Küche besitzen muss, um ihren Wert zu behalten.

Bei solchen gemischten oder nicht eindeutigen Sachverhalte empfiehlt es sich bei einem Grundstücksverkauf, die Anlagekosten vorab provisorisch durch die Steuerverwaltung prüfen zu lassen.

### Sonderfälle bei der Veräusserung

Das liechtensteinische Steuergesetz sieht für einzelne Sachverhalte die Befreiung von der GGS vor. Ebenfalls gibt es Fälle, bei denen die Zahlung der Steuer aufgeschoben werden kann. Bei diesen ist zu beachten, dass nicht in jedem Fall ein Aufschub von Amtes wegen erfolgt,

sondern ein gesonderter Antrag gestellt werden muss. Erfolgt dieser Antrag nicht oder nicht fristgerecht, erfolgt kein Aufschub und die GGS ist entsprechend zu entrichten.

Es ist wichtig zu erwähnen, dass beim Aufschub der Besteuerung die Anlagekosten des Vorbesitzers fortzuführen sind. Schenkt zum Beispiel der Vater seinem Sohn ein Grundstück, gehen ebenfalls die historischen Anlagekosten vom Vater auf den Sohn über. Dadurch entsteht für den Sohn eine latente Steuerschuld, die es für die Zukunft zu berücksichtigen gilt.

### Ersatzbeschaffungen durch Grundstückstausch

Im Gegensatz zum schweizerischen Steuerrecht kennt Liechtenstein bei natürlichen Personen keinen Steuerzuschub für Ersatzbeschaffungen von Grundstücken. Jedoch besteht die Möglichkeit, Liegenschaften zu tauschen. Dadurch kann teils ein ähnlicher Effekt erzielt werden.

Bei einem Tauschgeschäft gilt lediglich die Differenz zwischen dem Verkehrswert des empfangenen Grundstücks (Sachwert und Aufgeld) und den Anlagekosten des abgegebenen Grundstücks als steuerbarer Grundstücksgewinn. Bei einem ungefähr gleichwertigen

Tausch kann indirekt ein Grossteil der Steuer stattfinden.

### Das Fazit zu Grundstücksverkäufen

Grundsätzlich ist die GGS eine Steuer, mit der die meisten eher selten in Berührung kommen. Daher ist es umso wichtiger, sich bereits beim Erwerb einer Liegenschaft mit dem Thema zu beschäftigen, da bei einem künftigen Verkauf hohe Dokumentationsanforderungen auf den Verkäufer zukommen. Insbesondere bei einem langen Besitz (ggf. über Generationen) können eine Vielzahl von Aufwendungen anfallen, die für die Ermittlung der GGS relevant sind.

Es empfiehlt sich stets zu prüfen, ob es sich bei einer Übertragung um einen steuerfreien Sonderfall handelt oder ein Aufschub beantragt werden kann. Auch sollte geprüft werden, ob ein Liegenschaftstausch infrage kommt, wodurch die Besteuerung aufgeschoben oder zumindest abgemildert werden kann. (pd)

### Kontakt

Grant Thornton AG  
Bahnhofstrasse 15, Schaan  
Telefon: +423 237 42 42  
Website: www.grantthornton.li



**Christian Reichert**, Manager  
Tax, Grant Thornton AG



**Michael Heeb**, Assistant Manager  
Tax, Grant Thornton AG