

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Abkürzungsverzeichnis | XI |
| Literaturverzeichnis | XV |
| Kreisschreiben, Materialien und übrige Quellen | XXI |
| 1. Einleitung | 1 |
| 2. Zum Begriff der kollektiven Kapitalanlage mit direktem Grundbesitz | 3 |
| 2.1 Kollektive Kapitalanlagen gemäss KAG | 3 |
| 2.1.1 Vermögen | 3 |
| 2.1.2 Gemeinschaftliche Kapitalanlage | 4 |
| 2.1.3 Fremdverwaltung | 5 |
| 2.1.4 Gleichmässige Befriedigung der Anlagebedürfnisse | 6 |
| 2.2 Nicht dem KAG unterstellte Anlagevehikel | 6 |
| 2.3 Offene und geschlossene kollektive Kapitalanlagen | 8 |
| 2.3.1 Offene kollektive Kapitalanlagen | 8 |
| 2.3.1.1 Vertraglicher Anlagefonds | 9 |
| 2.3.1.2 Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) | 10 |
| 2.3.2 Geschlossene kollektive Kapitalanlagen | 12 |
| 2.3.2.1 Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen (KGK) | 12 |
| 2.3.2.2 Investmentgesellschaft mit festem Kapital (SICAF) | 13 |
| 2.4 Schweizerische und ausländische kollektive Kapitalanlagen | 13 |
| 2.5 Immobilienfonds nach KAG | 14 |
| 2.5.1 Grundlagen | 14 |
| 2.5.2 Besondere Vorschriften für Immobilienfonds gemäss KAG | 16 |
| 2.5.2.1 Verkehrswertbewertung | 16 |
| 2.5.2.2 Handel | 18 |
| 2.5.2.3 Bezugsrecht | 18 |
| 2.5.2.4 Sonderbefugnisse | 18 |
| 2.5.2.5 Besondere Pflichten | 18 |
| 3. Besteuerung von schweizerischen kollektiven Kapitalanlagen mit direktem Grundbesitz | 21 |
| 3.1 Gewinnsteuer | 21 |
| 3.1.1 Subjektive Steuerpflicht | 21 |
| 3.1.1.1 Begriffliche und historische Grundlagen | 21 |

| | | |
|-----------|---|----|
| 3.1.1.2 | Steuerpflicht aufgrund persönlicher Zugehörigkeit . . . | 22 |
| 3.1.1.3 | Steuerpflicht aufgrund wirtschaftlicher Zugehörigkeit | 23 |
| 3.1.2 | Steuersatz | 23 |
| 3.1.3 | Kollektive Kapitalanlagen für Vorsorgeeinrichtungen | 25 |
| 3.1.4 | Ermittlung des Ertrags aus direktem Grundbesitz | 26 |
| 3.1.4.1 | Handelsrechtliche Grundlagen der Erfolgsermittlung | 26 |
| 3.1.4.1.1 | Bestandteile des Jahresberichts | 26 |
| 3.1.4.1.2 | Besonderheiten bei der Rechnungslegung eines Immobilienfonds | 28 |
| a) | Allgemeines | 28 |
| b) | Verkehrswert und Gestehungskosten in der Buchführung | 28 |
| c) | Abschreibungen und Rückstellungen . . | 29 |
| d) | Liquidationssteuern | 31 |
| 3.1.4.2 | Spartenrechnung | 32 |
| 3.1.4.3 | Grundsätzliches zum Ertrag aus direktem Grundbesitz | 33 |
| 3.1.4.3.1 | Direkter Grundbesitz | 33 |
| 3.1.4.3.2 | Zum Ertragsbegriff | 35 |
| 3.1.4.4 | Kapitalgewinne | 36 |
| 3.1.4.4.1 | Vorbemerkung | 36 |
| 3.1.4.4.2 | Realisierte Kapitalgewinne | 36 |
| a) | Grammatikalische Auslegung | 37 |
| b) | Teleologische Auslegung | 38 |
| c) | Historische Auslegung | 41 |
| d) | Systematische Auslegung | 42 |
| e) | Fazit | 45 |
| 3.1.4.4.3 | Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste | 45 |
| a) | Grammatikalische Auslegung | 46 |
| b) | Teleologische Auslegung | 46 |
| c) | Historische Auslegung | 47 |
| d) | Systematische Auslegung | 47 |
| e) | Fazit | 49 |
| 3.1.4.5 | Abschreibungen und Rückstellungen | 49 |
| 3.1.4.6 | Kosten für die Verwaltung | 51 |
| 3.1.4.7 | Steuern und Grundbuchgebühren | 52 |
| 3.1.4.8 | Ausgabe und Rücknahme von Anteilen | 52 |
| 3.1.5 | Interkantonale Gewinnausscheidung | 53 |
| 3.1.5.1 | Gewinnausscheidung im Allgemeinen | 53 |
| 3.1.5.2 | Präzipuum | 55 |
| 3.1.5.3 | Verlustverrechnung | 55 |
| 3.1.6 | Internationale Gewinnausscheidung | 57 |
| 3.1.7 | Verfahrens- und betriebsrechtliche Besonderheiten | 58 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 3.1.7.1 | Zuständigkeit für die interkantonale Gewinn- und Kapitalausscheidung | 58 |
| 3.1.7.2 | Meldepflicht Dritter | 58 |
| 3.1.7.3 | Bezug von Steuerschulden | 59 |
| 3.2 | Kapitalsteuer | 60 |
| 3.2.1 | Grundlagen | 60 |
| 3.2.2 | Bewertung des auf den direkten Grundbesitz entfallenden Vermögens | 61 |
| 3.2.3 | Kapitalbemessung bei Erwerb und Veräusserung von Grundstücken | 63 |
| 3.2.4 | Ermittlung der auf den direkten Grundbesitz entfallenden Schulden | 65 |
| 3.2.4.1 | Ausscheidung der Schulden | 65 |
| 3.2.4.2 | Liquidationssteuern | 66 |
| 3.2.5 | Interkantonale Kapitalausscheidung | 67 |
| 3.2.5.1 | Grundsätzliches | 67 |
| 3.2.5.2 | Quotenermittlung | 67 |
| 3.2.6 | Internationale Kapitalausscheidung | 67 |
| 3.3 | Kantonale Spezialsteuern und Gebühren | 68 |
| 3.3.1 | Grundstückgewinnsteuer | 68 |
| 3.3.2 | Handänderungssteuer | 70 |
| 3.3.3 | Grundbuchgebühren | 71 |
| 3.3.4 | Liegenschaftssteuer | 71 |
| 3.4 | Verrechnungssteuer | 72 |
| 3.4.1 | Gesetzliche Grundlagen | 72 |
| 3.4.2 | Rückzahlung von Einkäufen in laufende Erträge | 73 |
| 3.5 | Stempelsteuern | 74 |
| 4. | Besteuerung der Anleger von kollektiven Kapitalanlagen mit direktem Grundbesitz | 77 |
| 4.1 | Einkommenssteuer bei Anteilen im Privatvermögen | 77 |
| 4.2 | Einkommens- und Gewinnsteuern bei Anteilen im Geschäftsvermögen | 78 |
| 4.3 | Vermögens- und Kapitalsteuer | 80 |
| 5. | Schlussbetrachtung | 83 |