



Merkblatt

Rückerstattung der Verrechnungssteuer an Stockwerkeigentümergeinschaften im Sinne von Art. 712a ff. des Schweiz. Zivilgesetzbuches (ZGB)

Rechtliche Grundlagen

Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft hat am 23. Juni 2000 eine Änderung von Artikel 24 Absatz 5 des Bundesgesetzes vom 13. Oktober 1965 über die Verrechnungssteuer (VStG) beschlossen. Die Gesetzesänderung sieht vor, dass der Anspruch auf Rückerstattung der Verrechnungssteuer von Stockwerkeigentümergeinschaften durch die Gemeinschaft selber bei der ESTV geltend zu machen ist. Diese Gesetzesänderung ist am 1. Januar 2001 in Kraft getreten.

Der Bundesrat hat am 22. November 2000 die Vollziehungsverordnung zum VStG in verschiedenen Punkten geändert (vgl. www.estv.admin.ch). Aufgrund des überarbeiteten Artikels 55 Buchstabe a VStV haben Stockwerkeigentümergeinschaften im Sinne von Artikel 712a ff. ZGB für den auf Teilhaber mit Domizil im Inland entfallenden Anteil Anspruch auf Rückerstattung der Verrechnungssteuer. Voraussetzung ist, **dass diese von Kapitalerträgen auf Vermögenswerten abgezogen wurde, die ausschliesslich zur Finanzierung der gemeinsamen Kosten und Lasten der Stockwerkeigentümergeinschaft eingesetzt werden** (Art. 712h ZGB). Ferner muss dem Rückerstattungsantrag ein Verzeichnis aller Beteiligten (enthaltend Name, Adresse, Wohnsitz und Beteiligungsquote) beigelegt sein.

Antragstellung bei der ESTV

Nur **echte Stockwerkeigentümergeinschaften im Sinne von Art. 712a ff. ZGB** (d.h. nicht andere Gruppierungen von Personen mit gemeinschaftlichem Grundeigentum) **können die Verrechnungssteuer bei der ESTV zurückfordern**. Der Anspruch der Gemeinschaft beschränkt sich auf den Anteil der Erträge, welche auf **im Inland domizilierte Stockwerkeigentümer** entfallen. Die Gemeinschaft hat ihren Antrag mit **Formular 25** bei der ESTV einzureichen, frühestens nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Erträge, welche der Verrechnungssteuer unterliegen, fällig geworden sind. Diese Regelung **gilt für die nach dem 31. Dezember 2000** fällig gewordenen Erträge.

Damit wir die Rückerstattungsberechtigung grundsätzlich prüfen können, sind einem erstmals eingereichten Rückerstattungsantrag die Statuten bzw. das Reglement der entsprechenden Stockwerkeigentümergeinschaft beizufügen. Ferner **ist jedem Antrag** nebst den Bankbelegen **ein Verzeichnis** (vgl. Beispiel auf der Rückseite) **enthaltend Name, Adresse, Wohnsitz und Wertquote** (in % oder ‰) **sämtlicher Stockwerkeigentümer beizulegen**. Die auf Stockwerkeigentümer mit Wohnsitz im **Ausland** entfallende Quote ist in jedem Fall gemäss Beispiel auf der Rückseite (vom Total der Bruttoerträge) durch den Antragsteller in **Abzug** zu bringen.

Eine Rückerstattung der Verrechnungssteuer an Personen mit Wohnsitz im Ausland ist ausgeschlossen, es sei denn, sie wären bei Ertragsfälligkeit in einem Staat ansässig gewesen, mit welchem die Schweiz ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen hat. In diesem Fall können ausländische Stockwerkeigentümer einzeln ihren Anteil (vollumfänglich oder teilweise) an den Erträgen nach den Bestimmungen eines solchen Abkommens beantragen (weitere Angaben über das zu verwendende Formular etc. können Sie unter www.estv.admin.ch bestellen).

Deklarationspflicht der Stockwerkeigentümer

Der Umstand, dass die ESTV der Gemeinschaft als solches die Rückerstattung der Verrechnungssteuer gewährt, entbindet die einzelnen in der Schweiz wohnhaften Eigentümer nicht von der Deklarationspflicht. Gemäss Urteil des Bundesgerichts vom 27. Januar 2000 «ist die Stockwerkeigentümergeinschaft wie eine nicht-kaufmännische Personengesamtheit zu behandeln. Demnach ist das Vermögen am Erneuerungsfonds bzw. der Anteil daran und dessen Ertrag am Hauptsteuerdomizil der Stockwerkeigentümer steuerbar». Die Stockwerkeigentümer haben ihren Anteil am Vermögen sowie an den Erträgen der Gemeinschaft in ihrer persönlichen Steuererklärung zu deklarieren. Hingegen können die einzelnen Stockwerkeigentümer die nach dem 31. Dezember 2000 abgezogene Verrechnungssteuer nicht mehr selber zurückfordern. Diese ist nunmehr zwingend mittels gemeinsamen Rückerstattungsantrag bei der ESTV geltend zu machen. Allfällige weitere Einzelheiten sind grundsätzlich in den Wegleitungen zur Steuererklärung der kantonalen Steuerbehörden enthalten.

Beispiele

Verzeichnis der Stockwerkeigentümer

Stockwerkeigentümergeinschaft Bühlstrasse 12, 9999 Sonnendorf

Name/Vorname (fiktiv)	Adresse	Wohnsitz (Haupt- steuerdomizil)	Beteiligungs- quote in %	Bemerkungen
Müller Heinrich	Bühlstrasse 12	Sonnendorf CH	185.00	
Meier Jakob	Hauptstrasse 111	Zürich CH	205.00	
XXX	XXX	Los Angeles USA	190.00	
XXX	XXX	Köln D	210.00	
Moser Karl	Bahnweg 1	Burgdorf CH	210.00	
Total			1'000.00	

Davon Ausland **./. 400.00**

Stand per 31.12.2013

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Finanzdepartement EFD
Département fédéral des finances DFF
Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV
Amministrazione federale des contributions AFC

3003 Bern – Eigerstrasse 65 – <http://www.estv.admin.ch>

**Antrag auf Rückerstattung
der Verrechnungssteuer**
Demande en remboursement
de l'impôt anticipé
Istanza di rimborso
dell'imposta preventiva

Form. 25

Dossier-Nr. **0000000**

ESTV 736101

Für die Jahre / Pour les années / Per gli anni: 2012

Datum des Geschäftsabschlusses / Date de clôture des comptes / Data di chiusura dei conti: 31.12.2013

Tel. 031 999 99 99 Ref./Réf./Rif. XY

Antragsteller und genaue Adresse / Requirant et adresse exacte / Istante e indirizzo esatto

Stockwerkeigentümergeinschaft
Bühlstrasse 12, Sonnendorf
p.A. Heinrich Müller
Bühlestrasse 12
9999 Sonnendorf

ESTV - 01.05.2012 - 1.7.25

Die Zahlung ist zu leisten an / Le montant doit être versé sur / L'importo deve essere versato sul

Bank des Begünstigten: **Y-Bank, Bern**
Post:
IBAN Begünstigter: **CH12 0900 0000 3000 4120 3**
Begünstigter: **STWEG Bühlstrasse 12**
PLZ/Ort: **9999 Sonnendorf**
Mitteilung:

Nr. No.	Bezeichnung der Guthaben und Wertschriften Designation des avoirs et titres Designazione dei collocamenti di capitali	Zinssatz Taux Tasso	Guthaben/Nennwert Créance/Valeur nominale Credito/Valore nominale	Ertragsfähigkeit Echéance du rendement Scadenza del reddito	Bruttoertrag in CHF Rendement brut en CHF Reddito lordo in CHF	leer lassen laisser en blanc lasciare in bianco	
1	2	3	4	5	6	7	
	Y-Bank Kto. 987.65.321		15'555.55	31.12.10	290.50		
	Y-Bank Kassenobligationen	4,5	100'000.00	28.10.10	4'500.00		
	Bank Muster AG Kto. 246.810		22'222.25	31.12.10	209.50		
	./. Bruttoertragsanteile der im Ausland wohnhaften Stockwerkeigentümer 400/00)					-2'000.00	
Übertrag aus externen Verzeichnissen / Report des bordereaux externes / Riporto degli elenchi esterni							

Franken/Francis/Franchi Rp./Cts/Ct.

Total Bruttoertrag/Rendement brut total/Totale del reddito lordo 3'000.00

35% Verrechnungssteuer/Impôt anticipé/Imposta preventiva 1'050.00

./. Abschlagszahlungen/Acomptes reçus/Aconti ricevuti

Überweisungsbetrag/Montant à verser/Importo da versare 1'050.00

Datum/Date/Data: 1. Januar 2011

Beilagen/Annexes/Allegati: 3 Belege (Kopien) + Verz

Der Antragsteller bestätigt, dass die Bedingungen zur Rückforderung gemäss Erläuterungen erfüllt sind.
Le requérant confirme que les conditions du droit au remboursement précises sont remplies.
L'istante dichiara di adempiere alle condizioni per il diritto al rimborso secondo spiegazioni.

Rechtsverbindliche Unterschrift/Signature valable/Firma giuridicamente valida