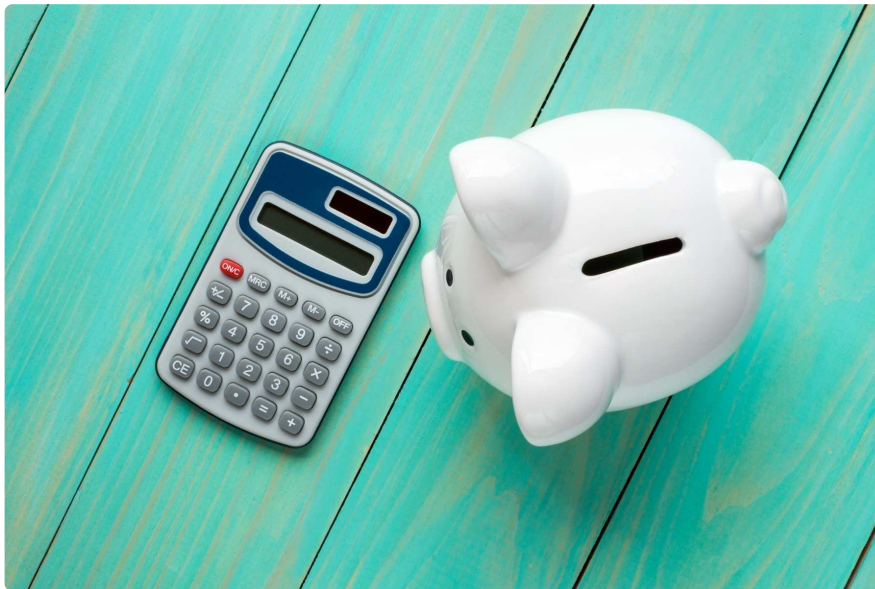


# Antwort auf Artikel “Besteuerung von Immobilien in Kroatien, deren Eigentümer in der Schweiz leben”

**Autor:** croatis.ch **Datum:** 13. veljače 2022.



**Herr Dalibor Legac ist Leiter des Bereichs zur Vermeidung der Doppelbesteuerung bei der Steuerverwaltung in Zagreb. Libra bat ihn um einen Kommentar zur schweizerischen Besteuerung von bereits in Kroatien versteuerten Immobilien. Seine Antwort bringen wir hier ungekürzt:**

Bezugnehmend auf den Text in Ihrer Zeitschrift muss ich betonen, dass wir nicht dazu befugt sind, schweizerische Steuervorschriften zu interpretieren. Auch wird aus dem Artikel nicht ganz klar, mit welcher Steuerform oder welchen Steuerformen Ihr Mitarbeiter annimmt, dass er doppelt oder dreifach besteuert wurde. Aus diesem Grund kann ich mich dazu hier nur allgemein äussern.

Das «Abkommen zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und der Republik Kroatien zur Vermeidung der Doppelbesteuerung auf dem Gebiet der Steuern vom Einkommen und vom Vermögen» regelt die Vermeidung der Doppelbesteuerung von Kroaten, die in der Schweiz leben (Amtsblatt «Narodne Novine» - Internationale Verträge, Nummer 8/99). In diesem Abkommen ist die Besteuerung von Immobilien durch zwei Artikel geregelt, nämlich mit Artikel 6 «Einkünfte aus Immobilien» für Einkünfte, die eine in einem Vertragsstaat ansässige Person aus Immobilien bezieht, und Artikel 22 «Vermögen» für Vermögen, das aus Immobilien besteht. Artikel 6, Absatz 1 schreibt vor: Einkünfte (inklusive solche aus land- und forstwirtschaftlichen Betrieben), die eine in einem Vertragsstaat ansässige Person aus unbeweglichen Vermögen bezieht, das im anderen Vertragsstaat liegt, **kann** im anderen Staat besteuert werden. Artikel 22, im Absatz 1 schreibt vor: Unbewegliches Vermögen im Sinne des Artikels 6, das einer in einem Vertragsstaat ansässigen Person gehört und im anderen Vertragsstaat liegt, **kann** im anderen Staat besteuert werden. Die Vermeidung der Doppelbesteuerung ist mit dem Artikel 23 «Vermeidung der Doppelbesteuerung» geregelt, welcher für den Fall des schweizerischen Steuerresidenten im Absatz 2a vorschreibt: Bezieht eine in der Schweiz ansässige Person Einkünfte oder hat sie Vermögen, und **können** diese Einkünfte oder dieses Vermögen gemäss dieses Abkommens in Kroatien besteuert werden, so **nimmt** die Schweiz, vorbehaltlich des Unterabsatzes b), diese Einkünfte oder dieses Vermögen von der Besteuerung **aus**; sie **kann** aber bei der Festsetzung der Steuer für das übrige Einkommen oder das übrige Vermögen ihres Residenten denjenigen Steuersatz anwenden, der dann anzuwenden wäre, wenn die betreffenden Einkünfte oder das betreffende Vermögen nicht von der Besteuerung ausgenommen wären.

Daraus geht hervor, dass unabhängig davon, ob es sich um die Besteuerung von Einkünften aus Immobilien gemäss Artikel 6 oder um die Besteuerung von Immobilien-Vermögen gemäss Artikel 22 des Abkommens handelt, die Schweizerische Eidgenossenschaft nicht dazu berechtigt ist, eine Immobilie ihres Steuerresidenten, die sich in der Republik Kroatien befindet, zu besteuern. Sie kann diese aber bei der Festsetzung des Steuerfusses für die Besteuerung des restlichen Einkommens oder Vermögens ihres Steuerresidenten berücksichtigen, falls dies in den schweizerischen Steuervorschriften vorgeschrieben ist.

Mit freundlichen Grüssen

Dalibor Legac

[https://narodne-novine.nn.hr/clanci/medunarodni/1999\\_07\\_8\\_160.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/medunarodni/1999_07_8_160.html)

[www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19994264/index.html](http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19994264/index.html)

Quelle: Libra

---

**Izvor:** <https://croatis.ch/besteuerung-von-immobilien-in-kroatien-deren-eigentuemer-in-der-schweiz-leben-2/>

© 2026 Croatis.ch