

Quellenbesteuerung

von Hypothekarzinsen an Personen ohne
Wohnsitz oder Aufenthalt in der Schweiz



I. Steuerpflichtige Personen

Natürliche Personen und juristische Personen (z.B. Banken), welche die Kriterien für eine unbeschränkte Steuerpflicht in der Schweiz hinsichtlich der direkten Steuern nicht erfüllen und die als Gläubiger oder Nutznießer Zinsen erhalten, die durch ein Grundstück im Kanton Luzern gesichert sind, unterliegen der Quellensteuer. Die Quellensteuerpflicht setzt voraus, dass der Zinsschuldner seinen steuerrechtlichen Wohnsitz oder Aufenthalt bzw. seinen Sitz, seine tatsächliche Verwaltung, Betriebsstätte oder feste Einrichtung in der Schweiz hat.

II. Steuerbare Leistungen

Steuerbar sind alle Leistungen, die durch ein Grundstück im Kt. Luzern grundpfandrechtlich oder die durch die Verpfändung entsprechender Grundpfandtitel faustpfandrechtlich gesichert sind und die nicht Kapitalrückzahlungen darstellen (vor allem Hypothekarzinsen). Steuerbar sind auch Leistungen, die nicht den Steuerpflichtigen selber, sondern Dritten zufließen.

III. Steuerberechnung

Die Quellensteuer beträgt 20% der Bruttolleistungen (17% Staats und Gemeindesteuern; 3% direkte Bundessteuern). Sie wird nicht erhoben, wenn die steuerbaren Leistungen weniger als Fr. 300.— im Kalenderjahr betragen.

IV. Vorbehalt der Doppelbesteuerungsabkommen

Aufgrund der bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ergeben sich folgende Einschränkungen: Aus zahlreichen Doppelbesteuerungsabkommen ergeben sich Einschränkungen der Quellensteuer auf an Gläubiger im Ausland bezahlte Hypothekarzinszahlungen. Verschiedene Doppelbesteuerungsabkommen enthalten zudem Sonderregelungen (unter anderem für Zinszahlungen an Banken, Finanzinstitute, Vorsorgeeinrichtungen, Einrichtungen der Exportförderung oder von verbundenen Gesellschaften).

V. Vorbehalt des AIA-Abkommens mit der EU (SR 0.641.926.81)

Sind die Bedingungen gemäss Art. 9 Abs. 2 des AIA-Abkommens mit der EU erfüllt, entfällt die Quellenbesteuerung.

VI. Abrechnung und Ablieferung an das zuständige Steueramt

1. Die Quellensteuern werden im Zeitpunkt der Auszahlung, Überweisung, Gutschrift oder Verrechnung der Zinsen fällig. Der Schuldner der steuerbaren Leistung hat den Steuerbetrag gegenüber der steuerpflichtigen Person in Abzug zu bringen.

2. Der/Die Zinsschuldner/in hat dem Steueramt der Gemeinde, in welcher das Grundstück liegt, innert 30 Tagen das vollständig ausgefüllte Abrechnungsformular unter Angabe von Name, Vorname und (ausländischer) Adresse des/der Hypothekargläubigers/Hypothekargläubigerin, ausbezahlttem Hypothekarzins, Quellensteuersatz und Höhe der in Abzug gebrachten Quellensteuern einzureichen. Er/Sie hat Anspruch auf eine Bezugsprovision von 1% der abgelieferten Quellensteuern.
3. Die Quellensteuern sind innert 30 Tagen nach Erhalt der Rechnung dem zuständigen Gemeindesteueramt zu überweisen. Für verspätet abgelieferte Quellensteuern werden Verzugszinsen berechnet.
4. Der/Die Zinsschuldner/in haftet für die korrekte Erhebung und Ablieferung der Quellensteuern.
5. Die vorsätzliche oder fahrlässige Unterlassung der Quellensteuererhebung gilt als Steuerhinterziehung.

VII. Ausweis über den Steuerabzug

Dem/Der Steuerpflichtigen ist unaufgefordert eine Bescheinigung über die Höhe der in Abzug gebrachten Quellensteuern auszustellen.

VIII. Rechtsmittel

Ist der/die Steuerpflichtige oder der/die Zinsschuldner/in mit dem Quellensteuerabzug nicht einverstanden, können sie bis Ende März des Folgejahres einen Entscheid der Veranlagungsbehörde verlangen.

IX. Auskünfte

Auskünfte erteilt das Steueramt der Gemeinde, in welcher das Grundstück liegt.

Stand: 01.01.2026

Finanzdepartement
Dienststelle Steuern
Buobenmatt 1
Postfach 3464
6002 Luzern