

Mehrwertsteuer: Weitere Publikationen der Eidg. Steuerverwaltung

Basierend auf dem per 1. Januar 2010 in Kraft getretenen MWST-Gesetz und der dazu erlassenen MWST-Verordnung hat die Eidg. Steuerverwaltung ihre Praxisfestlegung betreffend „Liegenschaftsverwaltung / Vermietung und Verkauf von Immobilien“ auf ihrer Homepage nun definitiv aufgeschaltet (vgl. MWST-Branchen-Info 17, <http://www.estv.admin.ch/mwst/dokumentation/00130/00947/01033/index.html?>).

Des Weiteren hat sie ihre Auslegung zum Thema „unternehmerische Tätigkeit“ im Entwurf publik gemacht (vgl. Auszug aus der MWST-Info 02 Steuerpflicht im Entwurf, <http://www.estv.admin.ch/mwst/aktuell>).

Die nachstehenden Kurzausführungen fassen ein paar Highlights aus den eingangs erwähnten Publikationen zusammen.

Liegenschaftsverwaltung / Vermietung und Verkauf von Immobilien

Vorab ist festzustellen, dass die in der Broschüre dargelegte Verwaltungspraxis einen relativ hohen Detaillierungsgrad aufweist und entsprechend umfangreich ausgefallen ist. Immerhin darf auch zur Kenntnis genommen werden, dass – im Vergleich mit den bisherigen Regelungen – die Neuerungen in der Regel zu Gunsten der Steuerpflichtigen ausfallen. Mit Blick auf die Neuregelungen sind insbesondere folgende Aspekte hervorzuheben:

- Der **Wert des Bodens** gehört nicht in die Bemessungsgrundlage, womit das Entgelt für den Verkauf von Boden nicht der Steuer unterliegt. Wesentlich ist dabei, dass beim Verkauf von Boden nicht eine von der Steuer ausgenommene Leistung nach Art. 21 Abs. 2 MWST-Gesetz vorliegt. Entsprechend können die beim Kauf von Boden anfallenden Vorsteuern (z.B. Roh- und Feinerschliessungskosten) im Rahmen der unternehmerischen steuerbaren Tätigkeit geltend gemacht werden.

Kontakt



Makedon Jenni
lic. rer. pol.
MAS in Accounting & Finance
Tel. +41 31 950 09 24
makedon.jenni@t-r.ch

- Wird auf Boden eine Immobilie erstellt, gelten die beim Kauf des Bodens sowie bei der Erschliessung angefallenen vorsteuerbelasteten Kosten als Anlagekosten zur Immobilie (und nicht mehr zum Wert des Bodens). Entsprechend ergeben sich auch hier unterschiedliche Steuerfolgen und Gestaltungsmöglichkeiten. Interessant in diesem Zusammenhang ist u.a. der Umstand, dass die in den Jahren 1995 bis 2010 angefallenen, jedoch nicht geltend gemachten Vorsteuern auf Erschliessungskosten, Abbruch- und Altlastensanierungskosten, per 1. Januar 2010 nachträglich auf dem Zeitwert **entsteuert** werden können (sog. Einlageentsteuerung).
- Der **Verkauf** von unternehmerisch genutzten Immobilien oder Teilen davon kann grundsätzlich über drei Übertragungsvarianten erfolgen: Verkauf ohne Option, Verkauf mit Option und Verkauf im Meldeverfahren. Die steuerlichen Auswirkungen sind – je für den Verkäufer und den Käufer – unterschiedlich und beeinflussen die Preisbestimmung.
- Bei **Immobilienvermietungen** im unternehmerisch genutzten Rahmen spricht nach wie vor vieles für eine Optionsstrategie.
- Eine graduelle Klarstellung ist zudem im Falle eines vorübergehenden **Leerstandes** (z.B. wegen Unvermietbarkeit) auszumachen. Dennoch ist die Frage des Vorsteuerabzugsrechts vor allem bei geänderter Verwendungsabsicht von Leerständen genau zu prüfen.
- Graduell gelockert wurden zudem die Voraussetzungen für den Nachweis der direkten Stellvertretung, z.B. bei der Vermittlung von Ferienhäusern und – wohnungen.

Zu beachten ist, dass die genannten Praxisfestlegungen ihre Gültigkeit ab dem 1. Januar 2010 entfalten.

„Unternehmerische Tätigkeit“ aus Sicht MWST

Im Hinblick auf die Beurteilung der subjektiven MWST-Pflicht und des Vorsteuerabzugsrechts (z.B. von Non-Profit-Organisationen) ist der Tatbestand der „unternehmerischen Tätigkeit“ von zentraler Bedeutung. Leider verpasste es der Gesetzgeber resp. der Verordnungsgeber, klare Leitlinien zur „unternehmerischen Tätigkeit“ zu erlassen; auch fehlten bisher klare Auslegungskriterien seitens der Eidg. Steuerverwaltung. Im Sinne eines **Arbeitspapiers** hat nun die Eidg. Steuerverwaltung die mehrwertsteuerrechtliche Umschreibung des Begriffs der „unternehmerischen Tätigkeit“ zu Papier gebracht. Die Broschüre liegt lediglich im Entwurf vor (vgl. Link zuvor), womit der Inhalt noch keine rechtsverbindliche Wirkung entfaltet. Dennoch lassen sich hieraus vorderhand erste Trends Erkenntnisse ableiten:

- Ob eine natürliche Person selbstständig im Sinn des MWST-Gesetzes ist oder nicht, beurteilt sich grundsätzlich nach dem gleichen Massstab wie im Sozialversicherungs- und Einkommenssteuerrecht.
- In sachlicher Hinsicht soll die Steuerpflicht grundsätzlich sämtliche im Inland erzielten Leistungen des Unternehmensträgers umfassen (sog. Einheit des Unternehmens). Nicht von der Steuerpflicht umfasst werden lediglich die nicht-unternehmerischen Tätigkeitsbereiche (z.B. private oder hoheitliche Tätigkeit). Zu beachten sind diese Aspekte insbesondere bei Einzelunternehmen.
- Fehlt die Ausrichtung auf die Erzielung von Einnahmen aus Leistungen ist aus MWST-Sicht besondere Vorsicht geboten. Interessante Fragestellungen ergeben sich nämlich dann, wenn Tätigkeiten grösstenteils durch sog. Nicht-Entgelte wie Spenden, Subventionen, Querfinanzierungen, Kapitaleinlagen u.ä. gedeckt werden.

Eine kritische Auseinandersetzung im Abgrenzungsbe- reich „unternehmerische Tätigkeit“ ist angezeigt.

Zusammenfassung

Aus den kürzlich aufgeschalteten Publikationen der Eidg. Steuerverwaltung sind einmal mehr interessante Entwicklungen im MWST-Bereich zu entnehmen. Da die mehrwertsteuerrechtliche Behandlung von Immobilien unter dem neuen MWST-Gesetz eine klare Erweiterung der Handlungsalternativen darstellt, bleibt die Thematik anspruchsvoll und bietet Optimierungschancen, die es zu packen gilt. Nicht spruchreif dagegen sind die Ideen rund um die mehrwertsteuerrechtliche Definition und Festlegung der „unternehmerischen Tätigkeit“. Die diesbezügliche Brisanz bleibt uns somit erhalten.

Für ergänzende Auskünfte stehen Ihnen unsere [MWST-Spezialisten](#)

Makedon Jenni
Daniel Leuenberger
Marc Thomet

gerne zur Verfügung.