



Willy Ackermann
Partner awitgroup ag
dipl. Steuerexperte
dipl. Immobilienreu-
händer

Mehrwertsteuer und Immobilien

Die Übertragung sowie Nutzung oder Vermietung von Grundstücken sind grundsätzlich von der MWST ausgenommene Rechtsvorgänge.

Es gibt aber Ausnahmen, womit sich nicht alle Liegenschaften im Nichtsteuerbereich befinden. Die Betriebsliegenschaft oder vermietete Geschäftsräume mit Option sind typische Beispiele von Liegenschaften des Steuerbereiches.

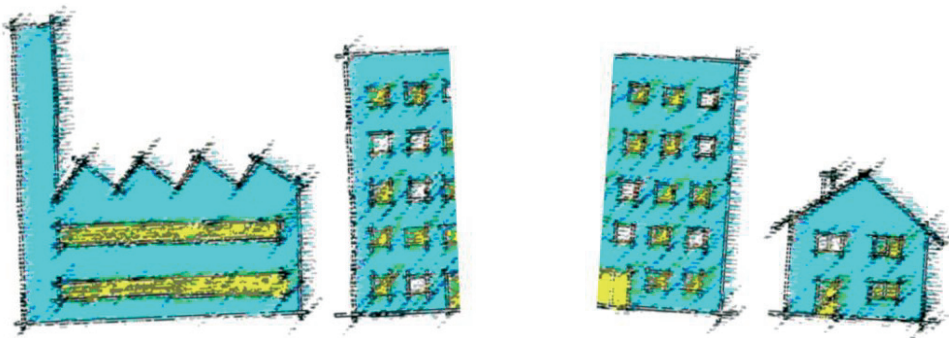
1. Eigennutzung und Vermietung

Steuerbereich

- Eigennutzung von Betriebsliegenschaften
- Vermietete Geschäftsräume mit Option
- Vermietete Parkplätze, sofern nicht Nebenleistung oder nicht im Gemeingebrauch stehend
- Vermietete Wohn- und Schlafräume zur Beherbergung von Gästen in Hotels, Ferienhäusern und -wohnungen usw.

Nichtsteuerbereich

- Eigennutzung von Betriebsliegenschaften für von der MWST ausgenommene Zwecke
- Eigennutzung für Wohnzwecke
- Vermietete Wohnungen und Häuser
- Vermietete Parkplätze, sofern als Nebenleistung oder im Gemeingebrauch stehend



Liegenschaften können vollumfänglich dem Steuerbereich (Fabrik) oder dem Nichtsteuerbereich (Einfamilienhaus) angehören. In der Praxis ergeben sich oftmals gemischte Nutzungen. Die korrekte Zuweisung bildet die Basis für alle Mehrwertsteuererfolge und ist dementsprechend sehr wichtig.

2. Nutzungsänderung

Die Veränderung vom Steuer- zum Nichtsteuerbereich oder umgekehrt führt zu einer Nutzungsänderung. Wird eine Liegenschaft neu einem von der Steuer ausgenommenen Zweck (Nichtsteuerbereich) zugeführt, so ist die Eigenverbrauchssteuer geschuldet. Im umgekehrten Fall besteht der Anspruch auf Einlageentsteuerung. Basis für die Berechnung der Eigenverbrauchsbe- oder Einlageentsteuerung bilden alle wertvermehrenden Investitionen seit 1995. Weil ein Abschreibungssatz von linear 5% p.a. zur Anwendung kommt, müssen die Belege mindestens 20 Jahre aufbewahrt werden.

Für die Deklaration einer Nutzungsänderung wird vorausgesetzt, dass alle relevanten Rechnungen vorliegen. Wir empfehlen, die Originalrechnungen für bauliche Massnahmen sowie die entsprechenden Bilanzkonten und Vorsteuerjournale der letzten Jahre seit 1995 für mindestens 20 Jahre in separaten Ordnern aufzubewahren. Aus Beweisgründen ist es ratsam, auch die Belege der werterhaltenden Investitionen zu archivieren. Bei unzureichendem Beweismaterial besteht für die Eigenverbrauchssteuer das Risiko, dass auf dem Wert des Gebäudes abgerechnet wird, was eine beachtliche Steuerlast zur Folge hat.

3. Vorsteuerkürzung

Mit der Nutzungsänderung verändert sich auch die Quote für den Vorsteuerabzug künftiger Investitionen, was sich ebenfalls auf den laufenden Unterhalt und die Betriebskosten auswirkt. Gemäss ständiger Praxis der Eidgenössischen Steuerverwaltung kann die steuerpflichtige Person, die Gebäude sowohl an steuerpflichtige Personen mittels Option (Steuerbereich) als auch an nichtsteuerpflichtige Personen (Nichtsteuerbereich) vermietet, aus Vereinfachungsgründen an Stelle der Vorsteuerkürzung die von der Steuer ausgenommenen Umsätze aus der Vermietung zum Normalsatz versteuern.

Diese Vereinfachung gilt nicht bei der Vermietung von Räumlichkeiten zu Wohnzwecken, womit sich die Anwendung auf gewerblich und industriell genutzte Liegenschaften beschränkt. Die Eidgenössische Steuerverwaltung hat diese bereits bestehende Praxis mit dem Katalog der Praxis-

änderungen ab 1. Juli 2005 offiziell bestätigt.

Die korrekte Vorsteuerkürzung gemischt genutzter Liegenschaften wird in der Praxis oftmals vernachlässigt. Damit nachhaltig die korrekte Deklaration sichergestellt ist, braucht es diesbezüglich eine seriöse Organisation sowie eine strukturierte Ablage, was auch wieder Basis für eine allfällige Nutzungsänderung ist.

4. Verkauf

Die Tatsache, dass Liegenschaften sowohl dem Steuer- oder Nichtsteuerbereich angehören können, hat ebenfalls Auswirkungen auf die Veräusserung. Die Übertragung von Grundstücken ist wie die Nutzung grundsätzlich von der Steuer ausgenommen. Soweit eine Liegenschaft des Nichtsteuerbereichs, wie zum Beispiel ein Einfamilienhaus oder ein Mehrfamilienhaus, veräussert wird, ergeben sich daraus keine Mehrwertsteuerfolgen.

Bei der Veräusserung einer Liegenschaft des Steuerbereichs, insbesondere einer Betriebsliegenschaft oder vermieteten Gewerbeliegenschaft mit optierten Mietverhältnissen, stellt sich das Problem der Eigenverbrauchssteuer. Weil die Veräusserung ein ausgenommener Tatbestand ist, findet eine Verschiebung vom Steuer- zum Nichtsteuerbereich statt. Um diesem Problem zu entgehen, besteht die Möglichkeit, den Verkauf freiwillig der Steuer zu unterstellen, womit die ungewollte Verschiebung vom Steuer- zum Nichtsteuerbereich vermieden werden kann.

Als dritte Form der Übertragung von Grundstücken kennt die Mehrwertsteuer das Meldeverfahren, welches bei der Übertragung eines Teil- oder Gesamtvermögens zur Anwendung kommt. Diese Form ist an gewisse Voraussetzung geknüpft und findet bei Reorganisationen wie insbesondere Fusionen, Spaltungen und Umwandlungen Anwendung.

Bei der Übertragung von Grundstücken des mehrwertsteuerrechtlichen Steuerbereichs ist es somit ausserordentlich wichtig, die geeignete Übertragungsform vor Abschluss des Kaufvertrages kompetent abklären zu lassen.

Willy Ackermann

**Unsere Bulletins finden Sie auch auf der Homepage www.awit.ch
Hinterlegen Sie dort Ihre Adresse, damit wir Sie mit den monatlichen Folgen bedienen können.**

**Haben Sie noch Fragen?
Unser kompetentes Team freut sich, Sie persönlich beraten zu dürfen.**



awitgroup ag
Landquartstrasse 3 / 9320 Arbon
Tel. +41 (0)71 447 88 88 / Fax +41 (0)71 447 88 78
info@awit.ch / www.awit.ch

