

MWST & IMMOBILIEN

Steuerliche Aspekte beim Bau, Verkauf und bei der Vermietung von Immobilien.

Seite 2

MEHRWERTSTEUERLICHE FALLSTRICKE IM SCHWEIZER SPORT

Die komplexen Regelungen der Mehrwertsteuer für internationale Sportler in der Schweiz.

Seite 6

SCHLÜSSEL ZUR STEUERKONFORMITÄT

Effiziente Buchführung für Mehrwertsteuerpflichtige.

Seite 9



IN DIESER AUSGABE

MWST-PLANUNG FÜR BAUHERREN

Steuerliche Fallstricke vermeiden.

EDITORIAL**Liebe Leserin, lieber Leser**

Die Mehrwertsteuerregelungen im Immobiliengeschäft sind komplex und erfordern eine genaue Betrachtung. Der Titelbeitrag bietet einen fundierten Überblick über die grundlegenden Aspekte der Mehrwertsteuerproblematik beim Bau, Verkauf und bei der Vermietung von Immobilien.

Sportler/-innen und Sportteams aus dem Ausland könnten überrascht sein, wenn sie in die Schweiz reisen, um an Sportveranstaltungen teilzunehmen und plötzlich mit Mehrwertsteuerfragen konfrontiert werden. Die Mehrwertsteuerpflicht wird für sie oft übersehen, kann aber finanzielle Konsequenzen haben. Im zweiten Beitrag zeigen wir, was Sportler/-innen beachten müssen, besonders wenn sie ausserhalb der Schweiz ansässig sind.

Eine zuverlässige Buchhaltung ist von entscheidender Bedeutung, um Steuerpflichten korrekt abzuwickeln und unerwünschte Prüfungsfolgen zu vermeiden. Besonders im Bereich der Mehrwertsteuer spielt die Buchhaltung eine zentrale Rolle. Der dritte Beitrag bietet einen Überblick über verschiedene Buchhaltungsarten und ihre Bedeutung für die MWST-Abrechnung.

Ich wünsche eine aufschlussreiche Lektüre.

Carla Seffinga, WEKA Productmanagement
Finanzen und Steuern

MEHRWERTSTEUER IM IMMOBILIENGESCHÄFT

Die Mehrwertsteuerregelungen im Immobiliengeschäft sind komplex und bedürfen einer genauen Betrachtung. Von der Bau- über die Verkaufs- bis zur Vermietungsphase stellen sich zahlreiche steuerliche Fragen. Dieser Beitrag bietet einen fundierten Überblick über die grundlegenden Aspekte der Mehrwertsteuerproblematik bei Bau, Verkauf und Vermietung von Immobilien, um Unternehmen und Privatpersonen in diesem Bereich rechtlich zu orientieren.

■ Von Burkhalter Rechtsanwälte AG**Einleitung**

Der vorliegende Beitrag befasst sich zur Hauptsache mit der Mehrwertsteuer-Problematik beim Bau, Verkauf und bei der Vermietung von Immobilien im Geschäftsvermögen. Es werden nur die Grundzüge dargestellt, und die vorliegenden Informationen dienen als Erstinformation. Im Einzelfall ist es empfehlenswert, den konkreten Fall im Detail überprüfen zu lassen.

In der Hauptsache werden die Steuerfolgen

- beim Bau von Immobilien,
 - beim Verkauf von Immobilien und
 - bei der Vermietung von Immobilien
- aufgezeigt.

Im Sinne von Art. 10 Abs. 1 MWSTG ist steuerpflichtig, wer unabhängig von Rechtsform, Zweck und Gewinnabsicht ein Unternehmen betreibt. Ein Unternehmen betreibt, wer eine auf die nachhaltige Erzielung von Einnahmen aus Leistungen ausgerichtete berufliche oder gewerbliche selbstständige Tätigkeit ausübt und unter eigenem Namen nach aussen auftritt. Somit kann nur eine Person im Sinne der Mehrwertsteuer steuerpflichtig werden, die ein Unternehmen betreibt und Leistungen im Inland erbringt sowie den Sitz der wirtschaftlichen Tätigkeit oder eine Betriebsstätte in der Schweiz hat.

Aus dieser Legaldefinition geht hervor, dass Personen mit Liegenschaften im Privatvermögen nicht mehrwertsteuerpflichtig werden aufgrund der fehlenden unternehmerischen Tätigkeit.

Hingegen können Immobilienhändler und Gesellschaften mit Immobilien mehrwertsteuerpflichtig werden, weshalb in gewissen Konstellationen die Mehrwertsteuer anfallen kann – sofern hierfür optiert wird. Der vorliegende Beitrag befasst sich mit den möglichen steuerbaren Leistungen bei Immobilien, der Möglichkeit der Option sowie den Mehrwertsteuer-Folgen beim Halten von Immobilien im Privatvermögen. Schliesslich werden die Problematik der Nutzungsänderung und die möglichen Steuerfolgen beim Bau, Verkauf und bei der Vermietung von Immobilien des Geschäftsvermögens dargestellt.

**Von der Steuer
ausgenommene Leistungen**

Im Sinne von Art. 21 Abs. 2 Ziff. 20 und 21 MWSTG gelten folgende Leistungen im Zusammenhang mit Immobilien als von der Steuer ausgenommen:

- der Verkauf von Immobilien ohne Option
- die Übertragung und Bestellung von dinglichen Rechten an Grundstücken

SPORTLER, SPORTLERINNEN UND SPORTTEAMS IN DER SCHWEIZ MIT DOMIZIL IM AUSLAND UND DIE MEHRWERTSTEUER

Sportler, Sportlerinnen und Sportteams mit einem Wohnsitz oder Sitz im Ausland können sich beim Betreten der Schweizer Sportarena unerwartet mit einer zusätzlichen Hürde konfrontiert sehen: der Mehrwertsteuer. Die Mehrwertsteuerpflicht für solche international tätigen Athleten wird oft unterschätzt und kann unerwartet zu finanziellen Verpflichtungen führen. Dieser Beitrag wirft einen Blick auf die potenzielle Mehrwertsteuerpflicht für Sportler/-innen und Teams in der Schweiz, insbesondere für jene, die ihren Wohnsitz im Ausland haben.

■ Von Dr. Julian Kläser

Einleitung

Der vorliegende Beitrag befasst sich mit der potenziellen Mehrwertsteuerpflicht von Sportlern, Sportlerinnen und Sportteams in der Schweiz, deren Bedeutung in der Praxis häufig verkannt wird. Insbesondere Sportler/-innen und Sportteams mit Domizil (hiernach auch mit Wohnsitz bzw. Sitz gleichgesetzt) im Ausland sind sich oftmals nicht bewusst, dass Ihre Aktivitäten (beispielsweise die Teilnahme an einem Wettkampf in der Schweiz) eine Mehrwertsteuerpflicht in der Schweiz auslösen kann. Die Mehrwertsteuerpflicht betrifft Sportler/-innen mit Domizil im Inland und diejenigen mit Domizil im Ausland gleichermassen. Die mehrwertsteuerliche Einordnung der erzielten Einkünfte ist auch oftmals mit Tücken verbunden.

Mehrwertsteuerpflicht im Allgemeinen

Ein Unternehmen im mehrwertsteuerlichen Sinne betreibt, wer eine auf die nachhaltige Erzielung von Einnahmen aus Leistungen ausgerichtete berufliche oder gewerbliche Tätigkeit selbstständig ausübt und unter eigenem Namen nach aussen auftritt. Ferner wird eine gewisse Planmässigkeit des Handelns und eine gewisse Dauer impliziert. Steuerpflichtig wird für gewöhnlich der Sportler/-innen



selbst, da dieser nach aussen hin als Leistungserbringer auftritt. Je nach Vertragsausgestaltung kann aber auch nicht der Sportler selbst, sondern sein Team, die Managementgesellschaft, der Sportverband oder der zuständige Sportfunktionär steuerpflichtig werden, sofern er oder sie als Leistungserbringer nach aussen auftritt und nicht nur die Preisgelder vereinnahmt (vgl. Art. 20 MWSTG).

Ein Sportler mit Wohnsitz bzw. Sitz im Ausland ist in der Schweiz mehrwertsteuerpflichtig, wenn er an einer

Sportveranstaltung im Inland teilnimmt und innerhalb eines Jahres im In- und Ausland einen Gesamtumsatz von mindestens CHF 100 000.– aus Leistungen erzielt, die nicht von der Steuer ausgenommen sind (vgl. Art. 21 Abs. 2 MWSTG). Die Steuerpflicht von Sportlern mit Wohnsitz im Ausland beginnt mit der erstmaligen Erbringung einer entgeltlichen Leistung im Inland (vgl. Art. 14 Abs. 1 lit. b MWSTG).

Sportler mit Wohnsitz bzw. Sitz im Ausland, welche die Voraussetzun-