

IMMOBILIEN IM MWST-CHECK

Option und Vorsteuer
richtig beurteilen.

Seite 2

IMPORTIERT, INSTALLIERT, FALSCH VERSTEUERT

So vermeiden Sie Fehler
bei Einfuhrsteuer und
werkvertraglichen Lieferungen.

Seite 4

UNTERNEHMEN ÜBERTRAGEN, MWST- FÄLLEN VERMEIDEN

Voraussetzungen, Fristen
und Haftungsrisiken im Blick.

Seite 6

SPONSORING ODER STEUERBARE WERBUNG?

So gelingt die korrekte
MWST-Abgrenzung.

Seite 10

GEPLANTE MWST-ERHÖHUNG

Was die geplante
Erhöhung beinhaltet.

Seite 12



IN DIESER AUSGABE

IMMOBILIENGESCHÄFTE

MWST-Folgen bei Immobilien richtig beurteilen.

EDITORIAL**Liebe Leserin, lieber Leser**

Ob bei Vermietung, Verkauf oder Bau: Die mehrwertsteuerliche Behandlung von Immobilien hängt stark davon ab, wie eine Liegenschaft genutzt wird. Der Titelbeitrag zeigt, wann eine Option möglich ist, welche Folgen sich für den Vorsteuerabzug ergeben und was bei einer späteren Nutzungsänderung zu beachten ist.

Im zweiten Beitrag lesen Sie, welche typischen MWST-Fehler beim internationalen Handel auftreten und weshalb Einfuhrsteuer, Importeurstellung und Montagen besonders sorgfältig beurteilt werden müssen.

Im dritten Beitrag erhalten Sie einen Überblick über das Meldeverfahren bei Umstrukturierungen und Unternehmensübertragungen. Sie erfahren, wann es obligatorisch oder freiwillig anzuwenden ist und welche Fristen sowie Nachweise entscheidend sind.

Im vierten Beitrag lesen Sie, wie Bekanntmachungsleistungen von steuerbaren Werbeleistungen abzugrenzen sind und worauf es bei Sponsoring und gemeinnützigen Organisationen ankommt.

Zum Schluss erfahren Sie, wie der Bundesrat die geplante MWST-Erhöhung ausgestalten will und welche Belastungen auf Unternehmen zukommen könnten.

Carla Seffinga, WEKA Productmanagement Finanzen und Steuern

MEHRWERTSTEUER BEI IMMOBILIEN RICHTIG ANWENDEN

Ob Verkauf, Vermietung oder Nutzungsänderung: Bei Immobilien entscheidet die konkrete Verwendung über die mehrwertsteuerlichen Folgen. Dieser Beitrag zeigt, wann eine Option möglich ist, wie der Vorsteuerabzug funktioniert und weshalb der Wechsel ins Privatvermögen zu erheblichen Korrekturen führen kann.

■ Von Burkhalter Rechtsanwälte AG**Einleitung**

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.

**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
- die Begründung und Übertragung eines im Grundbuch vorgemerkten Vorkaufsrechts an einem Gebäude
- die Vermietung eines Grundstücks oder von Teilen davon ohne Option
- die Vermietung von im Gemeingebrauch stehenden Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen sowie von Plätzen im Zusammenhang mit einer von der Steuer ausgenommenen Vermietung von Grundstücken oder Teilen davon
- die Vermietung ganzer Parkhäuser oder einzelner Etagen
- die Vermietung von Sportanlagen und ganzen Messe- und Kongressgebäuden
- die Leistungen der Stockwerkeigentümergeinschaft oder Mit-eigentümergeinschaft an die Stockwerkeigentümer oder Miteigentümer für gemeinschaftliche Aufwendungen
- die Vermietung von Markt- und Standplätzen im Freien
- das Einräumen eines im Grundbuch eingetragenen Rechts, auf dem Grundstück eine Mobilfunkantenne zu erstellen und zu betreiben.¹

¹ MWST-Branchen-Info 17, Ziff. 1.2.

DAS MELDEVERFAHREN BEI DER MEHRWERTSTEUER – EIN ÜBERBLICK

Werden im Rahmen von Umstrukturierungen oder Unternehmenstransaktionen Vermögenswerte übertragen, stellt sich regelmässig die Frage, ob und wie dabei mit der Mehrwertsteuer (MWST) abzurechnen ist. Das Gesetz sieht für solche Fälle eine besondere Abrechnungsform vor: das Meldeverfahren nach Art. 38 MWSTG. Der folgende Beitrag fasst die wichtigsten Grundsätze, Voraussetzungen und praktischen Konsequenzen dieses Verfahrens zusammen.

■ **WEKA Redaktionsteam**

Was ist das Meldeverfahren?

Beim Meldeverfahren handelt es sich um eine besondere Form der Abrechnung und Steuerentrichtung gegenüber der ESTV. Anstatt die auf einer Veräusserung geschuldete MWST effektiv abzurechnen und zu bezahlen, meldet die veräussernde Partei die Transaktion lediglich. Im Gegenzug übernimmt die erwerbende Partei für die übertragenen Vermögenswerte sowohl die bisherige Bemessungsgrundlage als auch den zum Vorsteuerabzug berechtigenden Verwendungsgrad der Veräusserin. Für die im Meldeverfahren abgewickelten Transaktionen gelten grundsätzlich dieselben Regeln wie für gewöhnliche Leistungen – eine Veräusserung liegt beispielsweise auch dann vor, wenn Vermögenswerte im Rahmen behördlicher Anordnungen (z. B. eines Zwangsvollstreckungsverfahrens) übertragen werden. Rechtliche Grundlagen bilden Art. 38 MWSTG sowie die Art. 101–105 MWSTV. Das Meldeverfahren kann sowohl obligatorisch als auch freiwillig zur Anwendung kommen.

Grundvoraussetzung: Steuerpflicht beider Parteien

Damit das Meldeverfahren überhaupt zur Anwendung gelangen kann, müssen sowohl die veräussernde als auch die erwerbende Partei zum Zeitpunkt der Transaktion mehrwertsteuerpflichtig sein bzw. auf eine allfällige Befreiung von der Steuerpflicht verzichtet haben.

Als erfüllt gilt diese Voraussetzung auch, wenn

- die Erwerberin erst durch die Übernahme des Vermögens steuerpflichtig wird oder
- ein Betreibungs- oder Konkursamt im Namen und auf Rechnung der steuerpflichtigen Schuldnerin die Veräusserung vornimmt.

Am Meldeverfahren können ebenfalls steuerpflichtige Unternehmen aus Liechtenstein, steuerpflichtige ausländische Unternehmen sowie MWST-Gruppen beteiligt sein – nicht jedoch Mitglieder derselben MWST-Gruppe untereinander, da es sich hierbei um blosse Gruppeninnersätze handelt.

Übernimmt eine noch in Gründung befindliche Gesellschaft einen Betrieb und nimmt sie ihre unternehmerische Tätigkeit bereits vor der zivilrechtlichen Gründung auf, sind ihr die in dieser Übergangsphase erzielten Umsätze zuzuordnen; die entsprechende Deklaration erfolgt mit der ersten MWST-Abrechnung nach Eintragung ins MWST-Register. Das obligatorische Meldeverfahren gelangt dabei auch dann zur Anwendung, wenn die neue Gesellschaft im Handelsregister zum massgebenden Zeitpunkt noch nicht eingetragen war.

Obligatorische Anwendung des Meldeverfahrens

Das Meldeverfahren ist zwingend anzuwenden, wenn eine der folgen-

den zwei Voraussetzungen (Art. 38 Abs. 1 MWSTG) erfüllt ist – und zusätzlich die auf dem Veräusserungspreis zum gesetzlichen Steuersatz berechnete Steuer **CHF 10 000.– übersteigt** oder die Veräusserung an eine **eng verbundene Person** erfolgt:

a) Direktsteuerliche Umstrukturierung nach Art. 19 oder 61 DBG

Eine solche liegt vor, wenn die Veräusserung nach den direktsteuerlichen Grundsätzen steuerneutral erfolgt, also die Voraussetzungen von Art. 19 DBG (natürliche Personen) oder Art. 61 DBG (juristische Personen) erfüllt sind. Die zivilrechtliche Ausgestaltung – ob nach den Vorschriften des OR oder nach FusG – ist dabei unerheblich; es können auch einzelne zivilrechtliche Zwischenschritte mehrwertsteuerlich unberücksichtigt bleiben. Auch eine nicht vollständig steuerneutrale Übertragung (Aufwertung über dem bisherigen Buchwert) gilt weiterhin als Umstrukturierung im Sinne dieser Bestimmung.

Eine allfällige Verletzung der Sperrfrist nach Art. 19 Abs. 2 bzw. Art. 61 Abs. 2/4 DBG führt nicht zu einer Rückabwicklung des Meldeverfahrens. Liegt ein von den Steuerbehörden bewilligtes Ruling vor, welches die Umstrukturierung bestätigt, geht die ESTV grundsätzlich von einem obligatorischen Anwendungsfall aus, sofern beide Parteien steuerpflichtig sind.