

DEFINITIVE MWST-BRANCHEN-INFO 17 VOM 27.03.2012

Liegenschaftsverwaltung/Vermietung und Verkauf von Immobilien“

Im veröffentlichten 2. Entwurf der MBI 17 vom 26. Oktober 2011¹ führte die ESTV aus, dass diese Version nun von der HAK² verabschiedet wurde und sich nur noch Anpassungen aufgrund des Übersetzungsprozesses ergeben könnten. Grosse inhaltliche Veränderungen mussten aufgrund dieser Aussage nicht mehr erwartet werden.

Der Umfang der nun definitiven MBI 17 ist wesentlich grösser als der 2. Entwurf. Bei der Durchsicht stellt man fest, dass dieser Mehrumfang sowohl auf einige fachliche Änderungen als auch auf zusätzliche sinnvolle Präzisierungen und Beispiele zurückzuführen ist. Es erstaunt, dass trotz Hinweis der ESTV noch fachliche Änderungen hinzugekommen sind, lobenswert ist hingegen die Ausweitung der Info durch präzisierende Beispiele. Die MBI 17 wird dank diesen zusätzlichen Beispielen anwenderfreundlicher und hebt sich von den bisherigen Infos ab, die in der Regel eher zu kurz gehalten sind und deshalb viele Fragen bzw. Antworten offen sind, die in den früheren Publikationen zum MWSTG 2001 beantwortet wurden. Es ist zu hoffen, dass dieses Vorgehen in kommenden Publikationen weiter gepflegt wird und so die Qualität der früheren Publikationen wieder erreicht werden kann. Der grössere Umfang der Infos ist das kleinere Übel!

Auf einige im Einzelfall wichtige vorgenommene Änderungen und Präzisierungen wird nachfolgend eingegangen.

MBI 17, Ziff. 1.3, Boden (Art. 24 Abs. 6 Bst. c MWSTG)

Seit längerer Zeit steht fest, dass es sich beim Verkauf von Boden nicht um eine ausgenommene Leistung handelt und die entsprechenden Entgelte in der periodischen Abrechnung deshalb nicht unter Ziff. 200 und 230 sondern unter den Ziff. 200 und 280 mit entsprechendem Hinweis „Wert des Bodens“ zu deklarieren sind. Dies deshalb, weil der Wert des Bodens aufgrund von Art. 24 Abs. 6 Buchstabe c MWSTG nicht in die Bemessungsgrundlage gehört. Gleich zu behandeln sind beim Baurechtsgeber die Entgelte aus der Einräumung eines Baurechts (Baurechtzinsen). Festzustellen ist zudem, dass für diese Leistungen somit die Option im Sinne von Art. 22 MWSTG nicht möglich ist.

Im Rahmen der unternehmerischen Tätigkeit können die beim Kauf von Boden anfallenden Vorsteuern vorerst geltend gemacht werden. Zum Vorsteuerabzug berechtigten ebenfalls die vor steuerbelasteten Kosten für die Erschliessung des Bodens (Roh- und/oder Feinerschliessung, Sondierungsarbeiten, Parzellierungskosten, Kosten für die Vermarchung, Abbrucharbeiten, Bodensanierung etc.), soweit die Gemeinde diese Erschliessung dem Eigentümer überlässt und dieser die Bauarbeiten selber ausführt oder durch einen Dritten vornehmen lässt.

¹ Siehe Art. vom 31.01.2012 unter Fachinfo

² Hauptabteilungskonferenz MWST

Der Vorsteuerabzug kann jedoch von vornherein auf Aufwendungen beim Kauf und der Erschliessung von Boden nicht vorgenommen werden, wenn beim Kauf bzw. der Erschliessung eindeutig feststeht, dass der Boden ganz oder teilweise für Bauten für von der Steuer ausgenommene und nicht optierbare Vermietungen oder Verkäufe sowie für private oder nicht-unternehmerische Zwecke verwendet wird. Wird in solchen Fällen der Vorsteuerabzug trotzdem vorgenommen, führt dies zu einer Vorsteuerkorrektur mit Verzugszinsfolgen.

Ist der Boden für unternehmerische Tätigkeiten bestimmt, wird aber letztendlich für ausgenommene Zwecke verwendet und für diese nicht optiert, dann ist die geltend gemachte Vorsteuer zu korrigieren (ohne Verzugszinsfolgen).

Sofern die Roherschliessung durch die öffentliche Hand erfolgt, ist ein Vorsteuerabzug ausgeschlossen, da es sich bei der Erschliessung durch die öffentliche Hand um eine hoheitliche Tätigkeit im Sinne von Art. 3 Buchstabe g MWSTG handelt. Die Gemeinde ist in diesem Bereich nicht unternehmerisch tätig und kann somit auf ihren Kosten keinen Vorsteuerabzug vornehmen. Für hoheitliche Tätigkeiten ist die Option gemäss Art. 22 MWSTG ausgeschlossen.

Ab dem 01.01.2010 besteht somit grundsätzlich die Möglichkeit einer Einlageentsteuerung auf dem Zeitwert der Aufwendungen im Zusammenhang mit den Boden, wie Totalabbruch, Roherschliessung, Altlastensanierung usw., die vor dem 01.01.2010 angefallen sind.

MBI 17, Ziff. 6.5 Vorsteuerabzug auf Immobilien bei Einzelunternehmungen

Auf den im Privatbesitz befindlichen Liegenschaften, die nicht in der Geschäftsbuchhaltung figurieren und deren Investitionen und Aufwendungen nicht über die Geschäftsbuchhaltung bezahlt wer-

den, ist der Vorsteuerabzug möglich, soweit diese für unternehmerische, zum Vorsteuerabzug berechtigende Zwecke verwendet werden. Die geltend gemachten Vorsteuern sind in der Geschäftsbuchhaltung jedoch entsprechend zu verbuchen: Vorsteuerkonto (Aktiven) an Privatkonto (Bilanzkonto). Die Unterlagen sind – wie im Zusammenhang mit Liegenschaften üblich – während 26 aufzubewahren.

MBI 17, Ziff. 6.6 Zahlungen des Mieters (Kleinreparaturen)

Im Sinne einer Vereinfachung werden Kleinreparaturen dem Schadenersatz gleichgestellt. Darunter fallen sämtliche vom Vermieter dem Mieter in Rechnung gestellten Ersatz- und Reparaturkosten, zu deren Bezahlung der Mieter vertraglich verpflichtet ist und die nicht zwingend auf eine unsachgemässe Behandlung des Mietobjekts zurückzuführen sind. Auf den entsprechenden Aufwendungen kann der Vermieter den Vorsteuerabzug vornehmen, sofern er für die Mieteinnahmen optiert hat.

Dem Vermieter steht es jedoch frei, die Kleinreparaturen nicht als Schadenersatz zu behandeln, sondern zum Normalsatz zu versteuern.

MBI 17, Ziff. 9.11 ff. Fahrnisbauten (Veräusserung oder Vermietung)

Nicht im Grundbuch eingetragene Fahrnisbauten wie Hütten, Buden, Baracken, Tribünen, Festhallen und Zelte gelten nicht als Bauwerke im Sinne der MWST. Deren Veräusserung oder Vermietung sind daher als Lieferungen von beweglichen Gegenständen zum Normalsatz zu versteuern.

Vermietung von Fahrnisbauten durch einen Bauunternehmer (Ziff. 9.11.1)

Das Zurverfügungstellen (Vermietung) von Übernachtungsmöglichkeiten in Fahrnisbauten an auf einer Baustelle tätiges Personal ist ausnahmslos zum Normalsatz steuerbar – unabhängig davon,

ob es sich um das eigene Personal oder um dasjenige von Drittfirmen handelt.

Werden jedoch solche Unterkünfte an andere Personen (Touristen, Vereine etc.) „vermietet“, so liegen zum Sondersatz steuerbare Beherbergungsleistungen vor (Art. 25 Abs. 4 MWSTG).

Vermietung von Fahrnisbauten durch einen Dritten (Ziff. 9.11.2)

Das Zurverfügungstellen von Übernachtungsmöglichkeiten (d.h. Unterkunft mit/ohne Frühstück) in Fahrnisbauten an auf einer Baustelle tätige Personen ist zum Sondersatz steuerbar. Zum Normalsatz steuerbar sind jedoch zusätzlich erbrachte Leistungen wie Zimmerreinigung und Waschen der Bettwäsche und dergleichen sowie gastgewerbliche Leistungen (Verpflegung und Getränke).