

Liebe Leserinnen und Leser

Der einmalig warme und sonnige Frühling hat viele Wiesen in eine duftendes, weiss und gelbes gesprenkelte «Blumenmeer» verwandelt.

Der längste «Sonnen-Tag» im Jahr gehört wie das erste halbe Jahr der Vergangenheit an.

Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen beim Lesen der Lektüre und weiterhin schöne, erholsame Sommerabende.

Ihre aaretax Treuhand AG

P.S. Die «NEWS» sind auch auf unser Homepage aufgeschaltet.



«Straflose Selbstanzeige»

Das Zeitfenster für die straflose Selbstanzeige von ausländischen Bankguthaben schliesst sich allmählich.

Ob die straflose Selbstanzeige eines Steuerpflichtigen die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt, beurteilt die kantonale Steuerverwaltung. Dies gilt auch für die Frage, ob diese Selbstanzeige tatsächlich aus eigenem Antrieb erfolgte oder ob die Steuerverwaltung von den zur Anzeige gebrachten Steuerfragen bereits Kenntnis hatte. Die Eidgenössische Steuerverwaltung gibt diesbezüglich

schon einmal die Richtung vor: Für Steuerfaktoren, die dem automatischen Informationsaustausch (AIA) unterliegen, **muss spätestens ab 30. September 2018** angenommen werden, dass die Steuerverwaltung davon Kenntnis hat. Deshalb ist nach Meinung der Eidgenössischen Steuerverwaltung ab diesem Zeitpunkt eine **(straflose) Selbstanzeige** für solche Einkommensfaktoren **nicht mehr möglich**. Für dem AIA unterliegende Steuerfaktoren, die erst nach 2017 bestehen, und für Steuerfaktoren aus Staaten, die dem AIA später beitreten, gilt dies analog für den 30. September des Jahres, in welchem der diesbezügliche Datenaustausch (erstmalig) stattfindet.

MWST AUF LIEGENSCHAFTSVERKÄUFEN

Beim Grundstücksverkauf ist beiden Vertragsparteien zu empfehlen, sich über die Mehrwertsteuerfolgen zu informieren. Und die Verträge sollten so ausgestaltet sein, dass sie der Mehrwertsteuer Rechnung tragen. Anderfalls besteht die Gefahr, dass es nachträglich zu unliebsamen Überraschungen kommt.

Gemäss 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 selbständige Tätigkeit ausübt und unter eigenem Namen nach aussen auftritt.

Grundsätzlich stellen Einnahmen aus Handel und Vermietung von Liegenschaften von der Mehrwertsteuer ausgenommene Umsätze dar. Befindet sich eine Liegenschaft jedoch im Geschäftsvermögen, unterliegen diese Einnahmen der MWST, wenn die Liegenschaft zu einem steuerbaren Zweck genutzt wird.

Verkauf einer Immobilie

Wenn eine Immobilie verkauft wird, bestehen **drei Möglichkeiten**:

- **Verkauf ohne Option**
(Art. 21 Abs. 2 Ziffer 20 MWSTG)
- **Verkauf mit Option**
(Art. 22 Abs. 1 MWSTG)
- **Übertragung im Meldeverfahren**
(Art. 38 MWSTG und Art. 101-105 MWSTV)

Unter gewissen Umständen ist das Meldeverfahren zwingend anzuwenden. Dabei erfüllt der Verkäufer seine Steuerpflicht durch Meldung statt Bezahlung der MWST. Dies geschieht mittels Formular Nr. 764, welches der MWST-Abrechnung derjenigen Periode beizulegen ist, in welcher der Verkauf stattgefunden hat.

Verkauf ohne Option

Wenn der Verkauf ohne Option erfolgt, handelt es sich gemäss Art. 21 Abs. 2 Ziff. 20 MWSTG um eine von der Steuer ausgenommene Leistung und somit ist keine Mehrwertsteuer geschuldet. Dieser Fall tritt unter anderem dann zwingend ein, wenn die Immobilie aus dem Geschäftsvermögen in das Privatvermögen veräussert (überführt) und die

Liegenschaft danach für private Zwecke genutzt wird. In diesen Fällen ist die Option im Sinne von Art. 22 Abs. 2 Bst. b MWSTG ausgeschlossen.

Falls beim Verkäufer der Tatbestand der Nutzungsänderung vorliegt, so muss er zwingend den Eigenverbrauch (Vorsteuerkorrektur) auf den in der Vergangenheit geltend gemachten Vorsteuern im Sinne von Art. 31 MWSTG abrechnen. Bei der Ermittlung des Zeitwertes können die Vorsteuern linear mit 5 % pro Jahr abgeschrieben werden.

Der Verkäufer – auch wenn er mehrwertsteuerpflichtig ist – darf die in direktem Zusammenhang mit dem Verkauf anfallenden Vorsteuern auf den Kosten wie Inserate, Vermittlungshonorar etc. nicht geltend machen.

Werden Immobilien erstellt und/oder umgebaut und veräussert, ist beim Verkauf zwischen einer von der Steuer ausgenommenen Leistung und einer steuerbaren Immobilienlieferung zu unterscheiden. Findet der Abschluss eines beurkundeten Kauf- oder Vorkaufsvertrags vor Baubeginn statt, so stellt der Verkauf eine steuerbare Leistung dar. Erfolgt der Abschluss eines beurkundeten Kauf- oder Vorkaufsvertrags nach dem Baubeginn, so handelt es sich um eine von der MWST ausgenommene Immobilienlieferung.

Beispiel 1

Die Muster AG plant ein schlüsselfertiges Einfamilienhaus auf einer eigenen Baulandparzelle. Aufgrund der Verkaufsdokumentation wird ein Käufer für CHF 1,5 Mio. (davon CHF 0,5 Mio. Landanteil) gefunden. Die Bauarbeiten starten nach Abschluss und Beurkundung des Kaufvertrags.

Da der **Kaufvertrag vor Baubeginn** abgeschlossen wird, handelt es sich um eine **steuerbare Immobilienlieferung**. Die Muster AG muss den Gebäudeanteil von CHF 1,0 Mio. versteuern, kann aber dafür im Gegenzug die entsprechenden Vorsteuern geltend machen. Der Wert des Bodens gehört nicht zur Bemessungsgrundlage und ist daher nicht zu versteuern.

Beispiel 2

Die Muster AG plant ein schlüsselfertiges Einfamilienhaus auf einer eigenen Baulandparzelle. Nach Abschluss der Rohbauarbeiten findet sie einen Käufer für CHF 1,5 Mio. (davon CHF 0,5 Mio. Landanteil).

Da der **Kaufvertrag nach Beginn** der Bauarbeiten abgeschlossen und beurkundet wird, liegt eine **ausgenommene Immobilienlieferung** vor. Die Muster AG muss den Kaufpreis von CHF 1,0 Mio. nicht versteuern. Demzufolge können auch keine Vorsteuern geltend gemacht werden.

Verkauf mit Option

Voraussetzung für eine Option ist, dass der Käufer der Liegenschaft diese für unternehmerische Zwecke (im Sinne der MWST) nutzt. Ist diese Voraussetzung erfüllt, kann der Verkäufer für den Verkauf

optieren und der Verkaufspreis (ohne Wert des Bodens im Sinne von Art. 24 Abs. 6 Bst. c MWSTG) unterliegt der MWST. Der Verkäufer kann dabei zwischen der Option für das ganze Gebäude oder auch nur für Teile davon wählen. Der Verkäufer selber muss somit bei vollständiger Option keinen Eigenverbrauch abrechnen, da kein Tatbestand der Nutzungsänderung vorliegt. Beim Verkauf von bebauten Grundstücken darf der Verkäufer auf den in direktem Zusammenhang mit dem Verkauf stehenden Kosten (Inserate, Vermittlungshonorar, ...) allfällige Vorsteuern ganz oder anteilmässig geltend machen.

Der Käufer selber kann die MWST auf dem Kaufpreis als Vorsteuer geltend machen, sofern die Voraussetzungen im Sinne von Art. 28 und 29 MWSTG gegeben sind. Wenn der Käufer in Zukunft eine Nutzungsänderung vornimmt, muss er zu diesem Zeitpunkt den Eigenverbrauch abrechnen.



Übertragung im Meldeverfahren

Übersteigt die auf dem Veräusserungspreis zum gesetzlichen Satz berechnete Steuer CHF 10 000.– oder erfolgt die Veräusserung an eine eng verbundene Person, so hat die steuerpflichtige Person ihre Abrechnungs- und Steuerentrichtungspflicht in den folgenden Fällen **zwingend** durch Meldung zu erfüllen:

- bei Umstrukturierungen nach den Art. 19 und 61 DBG
- bei anderen Übertragungen eines Gesamt- oder eines Teilvermögens auf eine andere steuerpflichtige Person im Rahmen einer Gründung, Liquidation, einer Umstrukturierung oder eines anderen im FusG vorgesehenen Rechtsgeschäfts.

Die Übertragung muss einen steuerpflichtigen Tatbestand darstellen und der Erwerber mehrwertsteuerpflichtig sein resp. durch die Umstrukturierung mehrwertsteuerpflichtig werden. Falls diese Voraussetzungen erfüllt sind, muss zwingend das Meldeverfahren angewendet werden.

Es besteht aber auch die Möglichkeit, das Meldeverfahren freiwillig anzuwenden (Art. 38 Abs. 2 MWSTG). Unter der Voraussetzung, dass beide Parteien steuerpflichtig sind oder werden, kann das Meldeverfahren freiwillig bei der Übertragung eines Grundstückes oder von Grundstücksteilen angewendet werden.

Erfolgt die Übertragung mittels Meldeverfahren, so muss dies im Vertrag explizit vermerkt werden. Zudem ist das **Formular 764** auszufüllen und bei

der ESTV einzureichen. Im Abrechnungsbild selber ist unter Ziffer 200 der Verkehrswert der zu veräussernden Vermögenswerte zu deklarieren und unter Ziffer 225 vom Entgelt abzuziehen. Für die Einreichung des Formulars 764 ist immer der Verkäufer verantwortlich.

Für den Verkäufer hat das Meldeverfahren letztendlich die gleiche Konsequenz wie beim Verkauf mit Option. Da die Liegenschaft weiterhin für mehrwertsteuerliche Zwecke beim Erwerber genutzt wird, muss der Verkäufer keinen Eigenverbrauch geltend machen. Der Erwerber führt die mehrwertsteuerliche Nutzung wie bis anhin fort, und falls in Zukunft eine Nutzungsänderung eintritt, hat der Erwerber die Nutzungsänderung geltend zu machen.

Aufbewahrung Liegenschaftsunterlagen

Die bei der Ermittlung einer allfälligen Nutzungsänderung anfallenden MWST-relevanten Unterlagen bewahrt die steuerpflichtige Person während 26 Jahren auf (Amortisationsdauer zuzüglich Verjährung). Wir empfehlen Ihnen, sämtliche Unterlagen im Zusammenhang mit Liegenschaften bis zu einem allfälligen Verkauf aufzubewahren.

Fazit

Der Bereich der Mehrwertsteuer bei Liegenschaften bei einem Kauf/Verkauf oder die Vermietung stellt eine sehr komplexe Materie mit vielen Tücken dar. Gerne sind wir bereit, Sie dabei zu unterstützen um für Sie eine optimale Lösung zu suchen. Zögern Sie nicht frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen.