

Immobilien und Mehrwertsteuer (MWST)

ÜBERBLICK ÜBER DIE MWST-GESTALTUNG UND -FOLGEN BEI IMMOBILIEN					
Sachverhalt	Gegenstand	Voraussetzungen	Vorteil	Nachteil	
Kauf / Erstellung	Allgemeines	Prüfung, ob auf dem Kauf optiert werden soll? Die spätere Abrechnung des Eigenverbrauchs hat zum dereinst aktuellen MWST-Satz zu erfolgen			
	Liegenschaftenerwerb <ul style="list-style-type: none"> ohne Option 		Nutzt der Käufer später um, wird der Kaufpreis nicht im Eigenverbrauch mitberücksichtigt	Im Falle einer allf. Umnutzung ist die Eigenverbrauchssteuer geschuldet	
	Optiert zugekaufte Liegenschaft <ul style="list-style-type: none"> mit Option 	Optionsgesuch durch Verkäufer mit Form Nr. xx		Kaufpreis muss bei einer späteren Umnutzung im Eigenverbrauch mitberücksichtigt werden	
	Im Meldeverfahren	Meldeverfahren nach MWSTG 38		Verkäufer muss keine Eigenverbrauchssteuer abrechnen; bei einer späteren Umnutzung durch den Käufer wird der Kaufpreis nicht beim Eigenverbrauch berücksichtigt, sondern nur die <ul style="list-style-type: none"> Grossrenovationen seit 1.1.1995 Wertvermehrende Aufwendungen Vorsteuerabzugsberechtigte Investitionen 	
		Liegenschaften-Belege zu einer Grossrenovation (Aufbewahrungsdauer: 20 resp. 25 Jahre) <ul style="list-style-type: none"> Übergabe an den Käufer 		Dokumentierungsfähigkeit bei späterer Nutzungs- oder Handänderung (Nachweis für spätere Eigenverbrauchssteuer)	Ohne Liegenschaften-Belege wird der Kaufpreis zum Nachteil des Käufers bei einem späteren Eigenverbrauch mitberücksichtigt
		Bautenerstellung / Vorsteuerabzug			

		<ul style="list-style-type: none"> Vornahme zulässig, falls die Räumlichkeiten für steuerbare oder steuerbefreite Umsätze verwendet werden 		
		Erstellung einer gemischt genutzten Baute / Vorsteuerabzug <ul style="list-style-type: none"> Vornahme nur insoweit zulässig, als auf die zum Abzug berechnete Verwendung entfällt; Aufteilung nach der Fläche (Planungs- und Baukosten) resp. in begründeten Fällen nach Rauminhalt 		
		Boden / Vorsteuerabzug <ul style="list-style-type: none"> nicht zulässig 		
Unterhalt	Allgemein	Einzelfirma, KollG + KommG: <ul style="list-style-type: none"> Immobilie muss buchmässig Geschäftsvermögen sein Gemischte Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> Aufwendungen sind direkt zuzuordnen und nur da, wo sie nicht direkt zuteilbar sind, nach Flächen aufzuteilen StWEG <ul style="list-style-type: none"> Für Vorsteuerabzug des StWE-Eigentümers muss die StWEG steuerpflichtig sein 		
	Hauswartarbeiten	Bestandes- oder Neubeuten zum Weiterverkauf oder zur entgeltlichen Überlassung: <ul style="list-style-type: none"> Kein Eigenverbrauch 		
	Buchführung	Für jede Immobilie mit Optierung ist ein Verzeichnis mit dem anwendbaren		

		<p>Vorsteuerschlüssel für Unterhalt + NK zu erstellen und die zugehörigen Unterlagen aufzubewahren, damit die Steuerfolgen (Eigenverbrauchssteuer bzw. Einlagensteuer) festgestellt werden können.</p> <p>Bei der Buchführung ist pro Liegenschaft mit folgenden Konten die Ausscheidung bilanziell vorzunehmen::</p> <ul style="list-style-type: none"> • Immobilien-Anlagekosten • Immobilien-Wertberichtigung • Wertvermehrende Aufwendungen • Werterhaltende Aufwendungen • Nebenkosten <ul style="list-style-type: none"> ○ Heizkosten ○ Übrige NK 		
Verkauf / Vermietung / Umnutzung / Überführung	Betriebsliegenschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Optierungsgesuch • Kauf- und Mietvertrag müssen formellen Anforderungen genügen • Mieter + Käufer müssen steuerpflichtig sein • Mieträume müssen für ganz oder teilweise steuerbare Umsätze genutzt werden 	<p>Keine Eigenverbrauchssteuer geschuldet</p> <p>Späterer Verkauf oder Überführung ins Privatvermögen; Bei effektiver Abrechnungsmethode ist Eigenverbrauchssteuer geschuldet</p> <p>Eigenverbrauch = Gebäudezeitwert, max. zum Wert der Aufwendungen, die ehem. zum Vorsteuerabzug berechtigten</p> <p>Kein Aufwendungsnachweis möglich: Eigenverbrauch = Marktwert gemäss Schätzungs-Gutachten</p>	

	Leerstand vorübergehend	= keine Nutzungsänderung	Keine Eigenverbrauchsabrechnung	
	Leerstand von mehr als 12 Monaten	= Nutzungsänderung		Eigenverbrauchsabrechnung
	Mieterwechsel: von steuerpflichtigem Mieter zu nicht steuerpflichtigem und nach 12 Monaten wieder zu steuerpflichtigem	Eigenverbrauchs-Abrechnung	Abrechnung des Eigenverbrauchs auf den nicht optierten Mieteinnahmen	
	Nebenkosten	Varianten: <ul style="list-style-type: none"> • Nebenkosten mit laufender Vorsteuerkürzung • Nebenkosten mit vollem Vorsteuerabzug + nachträglicher Vorsteuerkorrektur 		
	Untervermietung	Unabhängig davon, ob der Hauptvermieter optiert hat, kann jeder Mieter als Untervermieter für seine Weitervermietung an den Untermieter optieren		
	Parkplatz-Vermietung	als selbständige Leistung steuerbar; nicht steuerbar, wenn unselbständige Nebenleistung einer von der MWST ausgenommenen Immobilie-Vermietung		
	Belegeaufbewahrung	20 Jahre + 10 Jahre der Verjährungsfrist (MWSTG 91 Abs. 5)		
	Betriebsliegenschaften <ul style="list-style-type: none"> • Kauf im Meldeverfahren • Kauf ohne Option 	Eigenverbrauch	Nachweisbelege vorhanden: max. vom Wert der Aufwendungen der ehem. zum Vorsteuerabzug berechnete ./ . 5 % Abschreibung p.a.	Nachweisbelege nicht vorhanden: Zeitwert (ohne Land)
	Betriebsliegenschaften <ul style="list-style-type: none"> • Verkauf an Steuerpflichtige (mit 	Einlagenentsteuerung	Nachweisbelege vorhanden: max. vom Wert der Aufwendungen, der ehem. zum Vorsteuerabzug	Nachweisbelege nicht vorhanden:

	Option) • Vermietung an Steuerpflichtige (mit Option)		berechtigte ./ . 5 % Abschreibung p.a.	
Nutzungsänderung	in Gebrauch genommene Liegenschaften + Dienstleistungen	Eigenverbrauch	Zeitwert	Aktueller MWST-Steuersatz
		Einlageentsteuerung	Zeitwert + Wert der aktivierten Dienstleistungen / ursprünglicher MWST-Steuersatz	
	Ermittlungsart	gemäss MWSTG		
Wohnimmobilien	Vermietung / Verkauf • Von der MWST ausgenommene Umsatz ohne Vorsteuerabzugsberechtigung	<ul style="list-style-type: none"> Keine Steuerpflicht Keine Abrechnungspflicht 		
Betriebsliegenschaft	Betriebliche Nutzung • Vorsteuerabzugsberechtigung	<ul style="list-style-type: none"> Steuerpflicht Abrechnungspflicht 	Liegenschaftenunterhalt: Vorsteuerabzugsberechtigung	Buchführungspflicht mit entsprechendem Konten-Plan
Wohn- und Gewerbeliegenschaft (gemischte Nutzung)	Gemische Nutzung • Vorsteuerabzugskürzung	<ul style="list-style-type: none"> Steuerpflicht für betriebliche und ggf. optierte Umsätze Abrechnungspflicht 	Vermietung: Steuerbare Umsätze (mit Option/Gesuch) / Vorsteuerabzugsberechtigung Verkauf: Steuerbare Umsätze (mit Option/Gesuch) / Vorsteuerabzugsberechtigung Liegenschaften-Unterhalt: Vorsteuerabzugsberechtigung mit Kürzung	Vermietung: Von der Steuer ausgenommene Umsätze (ohne Option): Keine Vorsteuerabzugsberechtigung Verkauf: Von der Steuer ausgenommene Umsätze (ohne Option): Keine Vorsteuerabzugs-Berechtigung Buchführungspflicht mit Entsprechendem Konten-Plan