

Immobilienbewirtschaftung: genaue

Die Bewirtschaftung von unternehmerisch nutzbaren oder mit Option vermieteten Immobilien ist aus der Sicht der Mehrwertsteuer anspruchsvoll. Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung sind zwischen Eigentümer und Bewirtschafter genau zu definieren.

RUDOLF SCHUMACHER*

AUSGENOMMENE UND STEUERBARE LEISTUNGEN. Die Überlassung und die Übertragung von Immobilien ist von der Mehrwertsteuer (MWST) ausgenommen (Art. 21 Abs. 2 Ziff. 20 und 21 MWSTG)¹. Nutzt der Eigentümer die Immobilie selbst für unternehmerische Zwecke bzw. werden steuerbare Leistungen nach Art. 21 Abs. 2 Ziff. 21 Bst. a bis f MWSTG erbracht² oder wird für die freiwillige Versteuerung der Leistungen optiert³, ist die MWST bei der Bewirtschaftung zu beachten. Der beauftragte Bewirtschafter ist in diesem Fall mit vielschichtigen Fragen konfrontiert.

STEUERPFLICHT DES EIGENTÜMERS. Der Eigentümer ist gehalten, seine Steuerpflicht selbst festzustellen. Er hat sich – bei Erfüllung der Voraussetzungen – bei der Eidg. Steuerverwaltung (ESTV) registrieren zu lassen⁴. Zwischen dem Eigentümer und den allenfalls regional verschiedenen Bewirtschaftern muss Klarheit darüber bestehen, ob der Eigentümer die für die Klärung der Steuerpflicht erforderlichen Angaben bei den beauftragten Bewirtschaftern beschaffen muss oder ob die Bewirtschafter die erforderlichen Informationen laufend zu erheben und dem Eigentümer unaufgefordert zu melden haben. So ist für den Eigentümer beispielsweise von Bedeutung, wie hoch die Summe der Leistungen aus der Vermietung von Parkplätzen als Hauptleistung⁵ ist. Der beauftragte Bewirtschafter muss über eine allfällige Zugehörigkeit des Auftraggebers zu einer MWST-Gruppe nach Art. 13 MWSTG detailliert informiert sein.

MWST-ABRECHNUNG. Die Abrechnungspflicht obliegt dem steuerpflichtigen Eigentümer. Dieser hat alle steuerbaren Leistungen und Vorsteuern sowie alle weiteren deklarationspflichtigen Angaben aus den verschiedensten Quellen zusammenzuziehen und abzurechnen. Nur im seltenen Fall kann der Bewirtschafter die MWST-Abrechnung für den Eigentümer vorbereiten. In welcher Form der beauftragte Bewirtschafter die erforderlichen Daten dem steuerpflichtigen Eigentümer zur Verfügung zu stellen hat, ist im Auftrag zu regeln.

OPTION. Inwiefern der Bewirtschafter befugt oder durch den Eigentümer zwin-



Die Abgrenzung zwischen Steuerpflicht und Steuerfreiheit ist nicht immer so augenfällig (Macbert / photocase.com).

gend beauftragt ist, optierte Mietverträge nach Art. 22 Abs. 2 Bst. b MWSTG abzuschliessen, ist im Auftrag festzulegen. Der Eigentümer hat mit dem Bewirtschafter diesbezüglich eine Vermietungsstrategie zu erarbeiten, so dass Nutzungsänderungen⁶ im Sinne der MWST möglichst vermieden werden. Wird optiert, ist der Bewirtschafter für die MWST-konforme Rechnungstellung und die MWST-konforme Heiz-, Betriebs- und Nebenkostenabrechnung verantwortlich.

» Der Eigentümer hat mit dem Bewirtschafter eine Vermietungsstrategie zu erarbeiten, so dass Nutzungsänderungen im Sinne der MWST möglichst vermieden werden.«

NUTZUNGSÄNDERUNGEN. Folgt nach einer Vermietung mit Option⁷ oder nach der eigenen unternehmerischen Nutzung eine Vermietung ohne Option, liegt aus der Sicht der MWST eine Nutzungsänderung vor. Die Voraussetzungen für den bisherigen Vorsteuerabzug auf den wertvermehrenden Aufwendungen fallen nachträglich weg. Die Nutzungsänderung löst die Bemessung der Eigenverbrauchsteuer nach

Art. 31 Abs. 3 MWSTG aus. Massgebend für die Berechnung der Eigenverbrauchsteuer ist der Zeitwert. Zur Ermittlung des Zeitwertes wird der bisherige Vorsteuerbetrag für die wertvermehrenden Aufwendungen linear für jedes abgelaufene Jahr um einen Zwanzigstel reduziert. Dabei ist die buchmässige Behandlung nicht von Bedeutung. Eine Nutzungsänderung ergibt sich auch im umgekehrten Fall, wenn einer nicht optierten Vermietung eine Vermietung mit Option folgt.

Diesfalls berechnet sich die Einlagesteuer (nachträglicher Vorsteuerabzug) nach Art. 32 MWSTG analog der Bemessung des Eigenverbrauchs.

Damit wird offensichtlich, dass sich Eigentümer und Bewirtschafter vertraglich einigen müssen, wer einerseits verantwortlich ist, damit die für die MWST relevante Nutzungsänderung festgestellt wird, und andererseits wer zuständig ist für die korrekte Bemessung und Abrechnung der Eigenverbrauchsteuer bzw. der Einlagesteuer. Da die Bemessung auf der Grundlage der bisherigen Vorsteuerbeträge auf den wertvermeh-

Abgrenzung

den Aufwendungen erfolgt, ist weiter zu definieren, wer zuständig ist für die korrekte Aufbewahrung der für die MWST relevanten Unterlagen. Nach Art. 70 Abs. 3 MWSTG sind die Geschäftsunterlagen, die im Zusammenhang mit der Berechnung der Einlageentsteuerung und des Eigenverbrauchs von unbeweglichen Gegenständen benötigt werden, während mindestens 20 Jahren aufzubewahren⁸.

ERWERB IM MELDEVERFAHREN. Der Erwerb einer Immobilie im Meldeverfahren⁹ erfordert die Übernahme der für die MWST relevanten Geschäftsunterlagen bezüglich der durch den Verkäufer getätigten wertvermehrenden Aufwendungen¹⁰. Übernimmt der Bewirtschafter eine durch den Eigentümer im Meldeverfahren erworbene Immobilie zur Verwaltung, ist genau zu regeln, wer für die Aufbewahrung der für die MWST relevanten Geschäftsunterlagen dieser Immobilie verantwortlich ist. Verfügt der beauftragte Bewirtschafter nicht über diese Unterlagen, oder liegen diese nur unvollständig vor¹¹, kann er keine Aufgaben zur Bemessung einer allfälligen Eigenverbrauchssteuer oder Einlageentsteuerung übernehmen.

MANDATSÜBERNAHME BZW. -ÜBERGABE. Wie ausgeführt, sind für die MWST-konforme Bewirtschaftung von Immobilien durch den Beauftragten vielschichtige Unterlagen zu übernehmen; es empfiehlt sich, die Übernahme zu protokollieren. Das glei-

che Vorgehen ist bei der Beendigung eines Mandates zu wählen. Es ist sicherzustellen, dass der Beauftragte keine Aufgaben übernimmt, für deren korrekte Ausführung die Unterlagen und Informationen fehlen. Die Auftragshaftung ist durch zweckdienliche Absprachen und vertragliche Regelungen einzugrenzen. Wird der Eigentümer durch die ESTV geprüft, erfolgen allfällige Nachbelastungen an die Adresse des Steuerpflichtigen. Es obliegt dem Eigentümer, die Auftragshaftung zu prüfen und gegebenenfalls zivilrechtlich geltend zu machen.

MWST-FACHWISSEN. Die Übernahme von Aufgaben im Bereich der MWST setzt genügendes MWST-Fachwissen voraus. Die Materie ist komplex. Änderungen in der Gesetzgebung, der Praxis und der Rechtsprechung müssen aufmerksam verfolgt werden. Formvorschriften sind zu beachten. Vermietungsstrategien sind mit dem Eigentümer festzulegen. Die Ablage ist konzeptionell den Erfordernissen der MWST anzupassen. Bei Personalfluktuierungen kann auch MWST-Fachwissen verloren gehen. In der Praxis zeigt sich, dass bei diesen Schnittstellen der erforderliche Wissenstransfer oft nicht sichergestellt wird, wodurch vermeidbare Haftungsrisiken entstehen können.

ERGEBNIS. Die Bewirtschaftung von mit Option vermieteten oder durch den Eigentümer selbst unternehmerisch genutzten Immobilien ist anspruchsvoll. Die Zutei-

lung von Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung zwischen Eigentümer und beauftragtem Bewirtschafter haben genau zu erfolgen und sind im Auftrag schriftlich zu regeln. ●

¹ Vgl. hierzu die Ausführungen von Rudolf Schumacher, *Immobilien*, Februar und März 2011.

² Vgl. Rudolf Schumacher, *Immobilien*, April 2011.

³ Vgl. Rudolf Schumacher, *Immobilien*, Februar und März 2011.

⁴ Vgl. Rudolf Schumacher, *Immobilien*, Januar 2011 und MWST-Info 02 Steuerpflicht der ESTV. Gegebenenfalls kann bei Nachweis der Unternehmereigenschaft die Registrierung für den Eigentümer bereits vor Erzielung von steuerbaren Leistungen vorteilhaft sein. Dies beispielsweise bei der Erstellung einer unternehmerisch nutzbaren Immobilie. Damit könnte - je nach Konstellation - bereits während der Erstellung der Immobilie der Vorsteuerabzug geltend gemacht werden.

⁵ Vgl. Rudolf Schumacher, *Immobilien*, Januar 2011.

⁶ Vgl. MWST-Info 10 Nutzungsänderungen der ESTV.

⁷ Zur Option vgl. Rudolf Schumacher, *Immobilien*, Februar 2011.

⁸ Diese Frist erhöht sich um 6 Jahre infolge der Kontrollperiode durch die ESTV; bei einer Verjährungsunterbrechung kann eine weitere Ausdehnung erfolgen. Für die Zeit vor der Einführung der MWST per 1. Januar 1995 sind keine Nachweise für die Zwecke der MWST erforderlich.

⁹ Vgl. Rudolf Schumacher, *Immobilien*, März 2011.

¹⁰ Hat bereits der Verkäufer die Immobilie im Meldeverfahren übernommen, sind auch die damals bereits übergebenen Belege zu übernehmen.

¹¹ Z.B. weil beim Erwerb im Meldeverfahren der Käufer diesen Punkt nicht oder zu wenig beachtet hat.



RUDOLF SCHUMACHER

dipl. Wirtschaftsprüfer, Betriebsökonom
HWV, zugelassener Revisionsexperte,
Mitglied MWST-Konsultativgremium, Mitglied
MWST-Kompetenzzentrum der Treuhand-
Kammer, Schumacher swisstat AG, Köniz

ANZEIGE

Die Graffitischutz-Spezialisten

DESAX AG

Graffiti- und Oberflächenschutz
Riedenstrasse 1
CH-8737 Gommiswald

T 055 285 30 85
F 055 285 30 80

info@desax.ch
www.desax.ch



DESAX

schützt Bauten unsichtbar

Verlangen Sie unsere
Referenzliste.