

PRIVATE NUTZUNG VON IMMOBILIEN

Neue Praxis ab 1. Januar 2014

Wird bei der Übertragung und/oder der Überlassung von Grundstücken oder Grundstücksteilen die Leistung durch den Empfänger ausschliesslich für private Zwecke genutzt, ist die Option für die Versteuerung dieser Leistung ausgeschlossen. Die Eidg. Steuerverwaltung (ESTV) hat ihre Praxis zur «Nutzung für private Zwecke» in der MWST-Praxis Info (MPI) 07 neu definiert.

1. BISHERIGE PRAXIS

Nach Art. 22 Abs. 2 Bst. b Mehrwertsteuergesetz (MWSTG) ist die Option (freiwillige Versteuerung) der Leistungen nach Art. 21 Abs. 2 Ziff. 20 (Übertragung) und Ziff. 21 MWSTG (Überlassung) ausgeschlossen, wenn der Gegenstand durch den Empfänger ausschliesslich für private Zwecke genutzt wird. Unter *Nutzung für private Zwecke* wird gemäss der bis 31. Dezember 2013 gültigen Praxis verstanden:

→ Wohnen (Wohnsitz oder Wochenaufenthalt), → Kauf einer Ferienwohnung für die ausschliessliche Nutzung durch den Käufer für seine eigenen Ferien- und/oder Erholungszwecke, → Vermietung eines Hobbyraumes oder Kellers an eine Privatperson, → Vermietung einer Sporthalle für ein Familienfest, → Vermietung eines Tennisplatzes, einer Kegel- oder Bowlingbahn an eine Privatperson oder → Vermietung von Partyräumen für private Veranstaltungen ausserhalb des Hotel- und Gastgewerbes.

Diese Praxis führt zu Auslegungs- und Abgrenzungsschwierigkeiten und zu einer gemischten Verwendung (Art. 30 MWSTG), wenn infolge Nutzung für private Zwecke für einzelne Leistungen nicht optiert werden kann.

2. NEUE PRAXIS

Mit der am 14. November 2013 durch die ESTV publizierten MPI 07 *Option für die Versteuerung der von der Steuer ausgenommenen Leistungen im Zusammenhang mit Immobilien*, welche für die ab 1. Januar 2014 erbrachten Leistungen gültig ist, wird die bisherige Praxis aufgegeben.



RUDOLF SCHUMACHER,
DIPL. WIRTSCHAFTSPRÜFER,
BETRIEBSÖKONOM HWV,
MITGLIED MWST-
KOMPETENZZENTRUM DER
TREUHAND-KAMMER,
MITGLIED MWST-
KONSULTATIVGREMIIUM,
LIEBEFELD/BE

Unter der Nutzung für private Zwecke im Sinne von Art. 22 Abs. 2 Bst. b MWSTG wird die *Nutzung für Wohnzwecke* verstanden. Der Begriff «Wohnzwecke» umfasst somit neu nicht mehr alle unter der vorstehenden Ziff. 1 aufgeführten Leistungen (z. B. die Vermietung eines Hobbyraums). Für diese Leistungen kann neu optiert werden. Begründet der Käufer oder der Mieter einer Wohnung/Ferienwohnung am Ort der Mietsache keinen Wohnsitz im Sinne von Art. 23 ff. Zivilgesetzbuch (ZGB) und/oder keinen Wochenaufenthalt, kann für den Kauf (ohne Wert des Bodens) bzw. die Vermietung optiert werden. Als Wochenaufenthalter gelten gemäss den Ausführungen der ESTV Personen, die an den Arbeits-, Ausbildungs- oder Studientagen am Arbeits-, Ausbildungs- oder Studienort übernachten und die freien Tage (in der Regel Wochenenden) regelmässig an einem anderen Ort verbringen. Somit kann für die Leistungen optiert werden, soweit der Käufer/Mieter keinen Nachweis seines zivilrechtlichen Wohnsitzes oder Aufenthalts am Ort der Immobilie vorlegt.

Kann infolge der neuen Praxis für eine Leistung neu optiert werden, ist der Anspruch auf Einlageentsteuerung nach Art. 32 MWSTG zu klären. Je nach Verwendungszweck ist neu die Option beim Kauf eines Ferienhauses/einer Ferienwohnung mit nicht ausschliesslich privater Nutzung im Sinne der neuen Praxis zu prüfen. Zu beachten ist dabei, dass beim Kauf mit Option der Wert des Bodens im Kaufvertrag auszuschneiden ist. Mit diesen Abklärungen und Massnahmen ist für bisher nicht steuerpflichtige Personen auch die Frage der Registrierung als Steuerpflichtiger verbunden. Ebenso ist zu prüfen, ob bei einer Registrierung noch weitere steuerbare Leistungen zur Abrechnung kommen müssen (z. B. Entgelte aus der Vermietung von Parkplätzen als Hauptleistung und weitere steuerbare Leistungsentgelte), für welche bisher eine Befreiung von der Steuerpflicht nach Art. 10 Abs. 2 MWSTG gegeben war.

Keine Änderung erfährt die bisherige Praxis zur Vermietung einer Wohnung/eines Hauses zur Beherbergung von Gästen (zum Sondersatz steuerbare Beherbergungsleistung). Mit der neuen Praxis entfällt die bisherige Möglichkeit der stillen Versteuerung von Leistungen bei Sportanlagen (vgl. MPI 07 Ziff. 4.3). Wird neu für diese Leistungen nicht optiert, ist der Tatbestand der Nutzungsänderung (Eigenverbrauch)

zu prüfen. Wurde bisher die stille Versteuerung nicht angewendet und wird neu optiert, ist die Nutzungsänderung (Einlageentsteuerung) zu prüfen. Die publizierte Praxisänderung bewirkt eine Vielzahl von (gleichlautenden) Änderungen in den Ausführungen von verschiedenen MWST-Infos und MWST-Branchen-Infos (vgl. Ausführungen in der MPI 07).

3. FAZIT

Für die von der neuen Praxis betroffenen Leistungen ist ab 1. Januar 2014 nur noch die neue Praxis anwendbar. Wird

mit der neuen Praxis neu die Option gewählt, können sich administrative Vereinfachungen ergeben. Allenfalls ergibt sich die Möglichkeit der Einlageentsteuerung. Die mit der neuen Praxis verbundenen steuerplanerischen Aspekte beim Kauf und der Bewirtschaftung von Immobilien sind auszuloten. ■