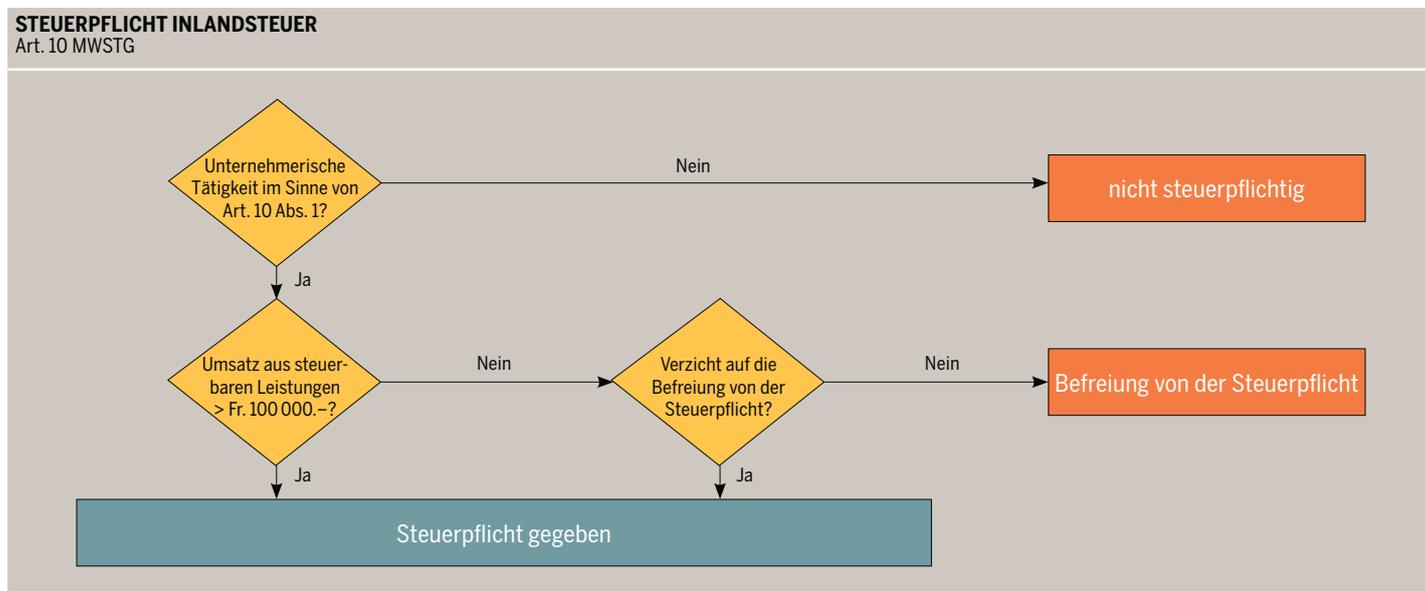


# Umgang mit Parkplätzen

Die Vermietung von nicht im Gemeingebrauch stehenden Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen ist steuerbar, ausser es handle sich um eine unselbständige Nebenleistung zu einer von der Steuer ausgenommenen Immobilienvermietung.



RUDOLF SCHUMACHER\* •

**STEUERPFLICHT.** Mit der Einführung des neuen Mehrwertsteuergesetzes (MWSTG) per 1. Januar 2010 hat der Gesetzgeber die Steuerpflicht in Art. 10 MWSTG neu geregelt. Von der Steuerpflicht befreit ist, wer im Inland innerhalb eines Jahres weniger als 100 000 CHF Umsatz<sup>1</sup> aus steuerbaren Leistungen erzielt, sofern nicht auf diese Befreiung verzichtet wird (vgl. Abbildung).

Für (noch) nicht mehrwertsteuerpflichtige Eigentümer ist es eine zentrale Aufgabe, jährlich mindestens einmal die Summe der grundsätzlich bei der MWST steuerbaren Leistungen zu ermitteln. Damit ist sicherzustellen, dass beim Erreichen der Umsatzgrenze die obligatorische Steuerpflicht bei der Eidg. Steuerverwaltung (ESTV) rechtzeitig beantragt werden kann. Die erforderlichen Informationen hat der Eigentümer von seinen Beauftragten (z. B. den Liegenschaftsverwaltungen) zu erhalten. Nur diese können ermitteln, welche Umsätze aus der Bewirtschaftung der Immobilien der MWST grundsätzlich obligatorisch unterliegen. Es empfiehlt sich diese Informationspflicht im Bewirtschaftungsvertrag entsprechend zu regeln.

**AUSGENOMMENE UND STEUERBARE UMSÄTZE AUS DER BEWIRTSCHAFTUNG VON IMMOBILIEN.** Der Gesetzgeber hat mit Art. 21 Abs. 2 Ziff. 20 MWSTG die Umsätze aus der Übertragung von Immobilien von der

MWST ausgenommen. Zudem sind die Umsätze aus der Überlassung (Vermietung) von Grundstücken und Grundstücksteilen zum Gebrauch oder zur Nutzung nach Art. 21 Abs. 2 Ziff. 21 MWSTG von der MWST ausgenommen. Steuerbar sind jedoch – unabhängig von einer allfälligen Option nach Art. 22 MWSTG – verschiedene vom Gesetzgeber in Art. 21 Abs. 2 Ziff. 21 MWSTG abschliessend aufgezählte Umsätze aus Immobilien.

**„ Umsätze aus der Überlassung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen sind steuerbar, ausser es handle sich um eine unselbständige Nebenleistung zu einer von der MWST ausgenommenen Immobilienvermietung.“**

**STEUERBARE VERMIETUNG VON PLÄTZEN FÜR DAS ABSTELLEN VON FAHRZEUGEN.** Fahrzeuge werden als Motorfahrzeuge, welche über eine eigene Antriebsquelle verfügen und sich frei auf dem Boden bewegen können, definiert. Ein Fahrzeug kann auch vorliegen, wenn die Antriebsquelle

fehlt, es jedoch der Fortbewegung des Benutzers mittels Fahren (Rollen am Boden) dient (Anhänger, Fahrräder).

Die Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen ist steuerbar, wenn es sich um eine Hauptleistung handelt. Vermietet der Eigentümer die Plätze ohne die gleichzeitige, von der MWST ausgenommene Immobilienvermietung als Hauptleistung, sind diese steuerbar, soweit der Eigentümer steuerpflichtig ist (obligatorisch steuerpflichtig oder durch Verzicht auf die Befreiung). Daraus folgt, dass Immobilieneigentümer alleine durch die Vermietung von Parkplätzen obligatorisch steuerpflichtig werden können.

Mit Art. 19 MWSTG sind die für die Beurteilung dieser Fragen wesentlichen Definitionen erfolgt:

- Voneinander unabhängige Leistungen werden selbständig behandelt.
- Nebenleistungen, werden steuerlich gleich behandelt wie die Hauptleistung.

Nebenleistungen sind Leistungen, die im Vergleich zur Hauptleistung nebensächlich sind, die Hauptleistung wirtschaftlich ergänzen, verbessern oder abrunden und dadurch mit ihr zusammenhängen und üblicherweise zusammen mit der Hauptleistung vorkommen. Damit eine Nebenleistung zu einer Hauptleistung vorliegt, müssen Vermieter bzw. Mieter

für die Haupt- und Nebenleistung je die gleichen Subjekte sein.

Es können die folgenden Fallkonstellationen vorliegen:

- Der Parkplatz wird als Nebenleistung zu einer von der MWST ausgenommenen Hauptleistung vermietet: Haupt- und Nebenleistung sind von der MWST ausgenommen.
- Der Parkplatz wird nicht als Nebenleistung, sondern als Hauptleistung vermietet: Der Parkplatz unterliegt obligatorisch der MWST, sofern der Eigentümer steuerpflichtig ist.
- Der Parkplatz wird als Nebenleistung zu einer freiwillig der MWST unterstellten (optierten) Hauptleistung vermietet: Der Parkplatz unterliegt der MWST als Nebenleistung wie die Hauptleistung.

Aus diesen Ausführungen wird offensichtlich, dass für einen Parkplatz alleine nie die freiwillige Versteuerung (Option) gewählt werden kann. Entweder liegt eine obligatorisch der MWST unterliegende Hauptleistung vor oder die Vermietung des Parkplatzes ist als Nebenleistung zu qualifizieren, welche wie die Hauptleistung zu behandeln ist.

**PRÜFSPUR.** Wird eine Parkplatzvermietung als Nebenleistung definiert und somit ohne MWST fakturiert, ist der ESTV bei einer Kontrolle nachzuweisen, welcher Hauptleistung der Parkplatz als Nebenleistung zuzurechnen ist. Als Prüfspur

» Die Prüfung der obligatorischen Steuerpflicht kann anhand der Umsätze des Jahres 2010 angezeigt sein.«

wird die Spur von der Erfassung des Buchungstatbestandes über die Verarbeitung im Rechner bis zur letztendlichen Darstellung der Information, nämlich in Bilanz, Erfolgsrechnung und umgekehrt, verstanden. Somit ist sicherzustellen, dass über die Kontrollperiode, welche in der Regel das laufende Jahr und die fünf vergangenen Jahre umfasst, jederzeit nachgewiesen werden kann, welcher Hauptleistung eine nicht mit der MWST abgerechnete Parkplatzvermietung als Nebenleistung zuzuweisen ist. Dies kann

z. B. mit den historischen Mieterspiegeln, den Mietverträgen oder anderen Nachweisen erfolgen.

**ERGEBNIS.** Der Koordinationsbedarf zwischen Eigentümer und Immobilienverwaltung ist vielschichtig. Die Verantwortlichkeiten für eine korrekte Abrechnung allfälliger MWST ist zwischen Auftraggeber und beauftragter Verwaltung genau zu definieren. Wird ein Eigentümer neu steuerpflichtig, sind die mietrechtlichen Bestimmungen der Anzeige und der Überwälzung der zusätzlichen MWST zu beachten. Die Prüfung der möglichen obligatorischen Steuerpflicht von bisher nicht MWST-pflichtigen Immobilieneigentümern kann anhand der Umsätze (Mietträge) des Jahres 2010 angezeigt sein. ●

<sup>1</sup>Für nicht gewinnstrebige, ehrenamtlich geführte Sport- oder Kulturvereine oder gemeinnützige Institutionen im Inland gilt die Befreiung bis 150 000 CHF (Art. 10 Abs. 2 Bst. c. MWSTG).



**RUDOLF SCHUMACHER**

dipl. Wirtschaftsprüfer, Betriebsökonom HWV, zugelassener Revisionsexperte, Mitglied MWST-Konsultativgremium, Mitglied MWST-Kompetenzzentrum der Treuhänderkammer, Schumacher swisntax AG, Köniz

ANZEIGE

## Home in One. Alle Ihre Vermögensversicherungen unter einem Dach.

Home in One – ein einziger Vertrag für Ihre Hausrat-, Gebäude- und Privathaftpflichtversicherung. Keine lückenhafte und überflüssige Deckung mehr. Dies alles zu einem optimalen Preis und dazu noch die kostenlose Assistance für den Notfall.

[www.vaudoise.ch](http://www.vaudoise.ch)



Schaut voraus.