

Vermietung von Ferienwohnungen

Die Vermietung von Räumen zur Beherbergung von Gästen ist grundsätzlich steuerbar. Die Zuordnungen zum unternehmerischen bzw. nicht unternehmerischen Bereich und die Frage nach der obligatorischen oder freiwilligen Steuerpflicht sind zentral.



Die Vermietung von Gästezimmern, Ferienwohnungen und Zeltplätzen ist grundsätzlich steuerpflichtig (Foto: Maria Vaorin / photocase.com).

RUDOLF SCHUMACHER* •

GESETZLICHE GRUNDLAGEN UND PRAXIS. Art. 21 Abs. 2 Ziff. 21 Bst. a des Mehrwertsteuergesetzes (MWSTG) erklärt die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen zur Beherbergung von Gästen sowie in Bst. b die Vermietung von Campingplätzen als steuerbar. Bei der Hotellerie und bei Campingplätzen ist diese Bestimmung wohl einleuchtend, bei Ferienwohnungen dagegen ist die mögliche Steuerpflicht für die Betroffenen immer wieder überraschend. Die nachstehenden Ausführungen fokussieren sich auf die Ferienwohnungen (do. Ferienhäuser und -zimmer).

Für die Praxis ist die von der Eidg. Steuerverwaltung (ESTV) publizierte MWST-Branchen-Info 17 Liegenschaftsverwaltung/Vermietung und Verkauf von Immobilien massgebend. Für die Berechnung der relevanten Umsatzgrenzen sind auch die Umsätze mit Parkplätzen als Hauptleistung dazu zu zählen.¹ Eine voraussichtlich ab 1. Januar 2014 gültige Praxisänderung ist bei der ESTV in Vorbereitung (MWST-Praxis-Info 07). Dabei soll die Option (freiwillige Versteuerung) für die Entgelte mit Ferienwohnungen möglich werden, soweit der Mieter am

Ort der Ferienwohnung keinen zivilrechtlichen Wohnsitz oder Aufenthalt begründet (und somit nicht für Wohnzwecke im Sinne der Auslegung durch die ESTV mietet). Diese noch nicht definitive Änderung ist nicht Gegenstand der nachfolgenden Ausführungen.

ABGRENZUNG VERMIETUNG / PARAHOTELLERIE. Eine von der MWST ausgenommene Vermietung nach Art. 21 Abs. 2 Ziff. 21 MWSTG liegt vor, wenn die vermieteten Räumlichkeiten als Wohnsitz im Sinne von Art 23 Zivilgesetzbuch (ZGB) oder als Wochenaufenthaltssitz (mit Aufenthaltsbewilligung) dienen. Bei Vermietung von Ferienwohnungen an eine juristische Person liegt eine von der MWST ausgenommene (optierbare) Vermietung vor, wenn die Mieterin am Ort der Immobilie einen Geschäftssitz oder eine mindestens drei Monate dauernde Betriebsstätte begründet. Die Vermietung an ein Hotel stellt eine von der MWST ausgenommene Vermietung dar; dabei ist die Option nach Art. 22 MWSTG möglich. Liegt keine von der MWST ausgenommene Vermietung der Ferienwohnung vor, ist von einer (steuerbaren) Beherbergungsleistung (Parahotellerie) auszugehen.

OBLIGATORISCHE STEUERPFlicht. Massgebend ist Art. 10 MWSTG. Voraussetzung für die obligatorische Steuerpflicht ist eine unternehmerische Tätigkeit. Diese liegt grundsätzlich bei einer auf die nachhaltige Erzielung von Einnahmen aus steuerbaren Leistungen ausgerichteten beruflichen oder gewerblichen Tätigkeit mit Aussenauftritt vor. Wer pro Kalenderjahr nicht einen der MWST unterliegenden Umsatz von 100 000 CHF erreicht, ist von der obligatorischen Steuerpflicht befreit, sofern nicht auf die Befreiung freiwillig verzichtet wird (Art. 11 MWSTG). Bei juristischen Personen und Personengesellschaften sind die Ferienwohnungen generell dem unternehmerischen Bereich zuzuordnen.

Ist der Einzelunternehmer bereits MWST-pflichtig, stellt sich die Frage, ob die in seinem Eigentum stehende Ferienwohnung dem unternehmerischen oder dem nicht unternehmerischen Bereich zuzuordnen ist. Die ESTV hat zu dieser Frage die Praxis festgelegt. Werden in diesem Fall mit Ferienwohnungen (und/oder Parkplätzen) jährlich insgesamt Bruttomietzinseinnahmen (inkl. Nebenkosten und -leistungen) von mehr als 40 000 CHF erzielt, stellt die Vermie-

tung der Ferienwohnung (und/oder der Parkplätze) einen eigenen Betriebsteil dar.

Die gesamten Entgelte aus der Vermietung von Ferienwohnungen und/oder Parkplätzen unterliegen damit der MWST und sind im Rahmen seiner bestehenden Abrechnungspflicht abzurechnen. Anwendbar ist bei Ferienwohnungen der Sondersatz für Beherbergungsleistungen von 3,8%²; bei der Vermietung von Parkplätzen als Hauptleistung gilt der ordentliche Satz von 8%. Für die übrigen (nicht bereits steuerpflichtigen) Eigentümer von Ferienwohnungen gilt die Umsatzgrenze von 100 000 CHF.

» Insbesondere bei Neubauten, Umbauten und Sanierungen von für die Vermietung bestimmten Ferienwohnungen ist zu prüfen, ob die Steuerpflicht – soweit diese im Rahmen der gegebenen Praxis der ESTV möglich ist – anzustreben ist.«

FREIWILLIGE STEUERPFLICHT. Wer eine unternehmerische Tätigkeit ausübt, kann auf die Befreiung von der Steuerpflicht (Umsatzgrenze von 100 000 CHF) verzichten und sich als Steuerpflichtiger registrieren lassen (mit dem Anspruch auf Vorsteuerabzug). Wird mit Ferienwohnungen und/oder Parkplätzen die Umsatzgrenze von 40 000 CHF (inkl. Nebenkosten und -leistungen) nicht erreicht, ist eine freiwillige Registrierung nicht möglich, da die unternehmerische Tätigkeit nicht gegeben ist. Bei der Überlassung der Ferienwohnung an ein Hotel liegt demgegenüber eine von der MWST ausgenommene (optierbare) Vermietung vor. Die freiwillige Steuerpflicht (ohne Umsatzgrenze) ist gegeben, wenn die Mietentgelte freiwillig versteuert werden (Option).

VORSTEUERABZUG. Besteht keine Steuerpflicht, entfällt der Anspruch auf Vorsteuerabzug auf den Investitionen und den laufenden Aufwendungen. Soweit die Leistungen steuerbar sind, besteht Anspruch auf Vorsteuerabzug. Bei gemischter Verwendung ist der Vorsteuerabzug entsprechend zu korrigieren.³ Dabei ist zu

beachten, dass die effektive Abrechnungsmethode zu wählen ist, da die Saldosteuerersatzmethode nicht den gewünschten Vorsteuerabzug auf den wertvermehrenden Aufwendungen bewirkt. Somit stellt sich die Frage, ob insbesondere bei Neubauten, Umbauten und Sanierungen von Ferienwohnungen/ -häusern die Steuerpflicht – soweit diese im Rahmen der gegebenen Praxis der ESTV möglich ist – anzustreben ist. Der Anspruch auf Vorsteuerabzug besteht auf den mit 8% Umsatzsteuer belasteten Aufwendungen; die Umsätze aus der Parahotellerie sind dagegen zu 3,8% steuerbar (bei einer Vermietung mit Option z. B. an ein Hotel zu 8%).

NUTZUNG FÜR PRIVATE ZWECKE. Wird bei einer steuerpflichtigen Einzelunternehmung eine (oder mehrere) Ferienwohnungen dem unternehmerischen Bereich zugeordnet, geht die ESTV im Sinne einer annäherungsweise Ermittlung davon aus, dass eines dieser Objekte während zweier Monate im Jahr für private Zwecke verwendet wird.⁴ Für diese Zeit ist für die vorzunehmende Vorsteuerkorrektur infolge privater Verwendung ein Mietwert nach Art. 31. Abs. 4 MWSTG zu berechnen.⁵

ÜBERLASSUNG AN ENG VERBUNDENE PERSONEN. Wird eine im Inland gelegene und dem unternehmerischen Bereich zugeordnete Ferienwohnung an eng verbundene Personen im Sinne von Art. 3 Bst. h MWSTG unentgeltlich überlassen oder zu einem Vorzugspreis vermietet, so muss der steuerpflichtige Eigentümer hierfür einen Mietwert versteuern, der unter unabhängigen Dritten vereinbart würde.⁶

FAZIT. Die Umsätze aus der Vermietung von Ferienwohnungen und/oder Parkplätzen können der MWST unterlie-

gen, womit die Steuerpflicht begründet wird. Heikle Abgrenzungskriterien sind zu beachten. Soweit die Leistungen der MWST unterliegen, besteht bei Abrechnung nach der effektiven Methode Anspruch auf Vorsteuerabzug. Die steuerplanerischen Möglichkeiten sind somit zu beachten. ●

¹ Für für die Vermietung von Parkplätzen, welche dem Privatvermögen zuzuordnen sind, gelten die gleichen Abgrenzungskriterien. Vgl. hierzu die Ausführungen der MWST-Branchen-Info 17 Liegenschaftsverwaltung/Vermietung und Verkauf von Immobilien, Ziff. 7.

² Die Behandlung der dem Sondersatz unterliegenden Leistungen und Nebenleistungen/-kosten vgl. Ziff. 7.2.1 MWST-Branchen-Info 17.

³ Vgl. dazu die detaillierten Ausführungen in der MWST-Info 09 Vorsteuerabzug und Vorsteuerkorrekturen.

⁴ Art. 31 Abs. 2 MWSTG.

⁵ Die ESTV anerkennt als solchen Wert den Durchschnitt der bei den direkten Bundessteuern gültigen Jahresrentenwerte der einzelnen Objekte mit einem Zuschlag von 25%. Vgl. die Ausführungen in Ziff. 7.1.3 MWST-Branchen-Info 17.

⁶ Vgl. hierzu weitergehende Ausführungen unter Ziff. 7.1.2 MWST-Branchen-Info 17.



* RUDOLF SCHUMACHER

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

ANZEIGE

Trockag
Wann's ums Trockne geht!

- Wasserschadensanierungen
- Bauaustrocknungen
- Isolationstrocknungen
- Mikrowellen-Trocknung
- **24 Std. Notservice**

www.trockag.ch

Dietikon	043 322 40 00
Boniswil	062 777 04 04
Chur	081 353 11 66
Horw	041 340 70 70
Muttenz	061 461 16 00

Partner