

Mehrwertsteuer bei Immobilien

Per 1. Juli 2013 tritt eine Praxisänderung im Immobilienbereich in Kraft, welche eine wesentliche Auswirkung entfalten kann. Denn diese Änderungen betreffen diesmal nicht nur MWST-pflichtige Personen, sondern sämtliche Verkäufer von neu erstellten oder umgebauten Bauwerken und Objekten, unabhängig davon, ob sie bei der Erstellung oder beim Umbau Eigenleistungen erbringen oder nicht. D.h. dass auch private Immobilieneigentümer erfasst werden.

Werden für den Verkauf bestimmte Bauwerke neu erstellt oder bestehende Objekte umgebaut, ist beim Verkauf zu unterscheiden, ob es sich um eine steuerbare Immobilienlieferung oder um einen von der Steuer ausgenommenen Immobilienverkauf handelt. Wird ein Grundstück veräussert, auf dem vom Verkäufer ein Neubau erstellt oder ein Umbau realisiert wird und findet der Abschluss des entsprechenden Kauf- oder Vorvertrages sowie Werkvertrag vor dem Baubeginn (Spatenstich) statt, liegt eine steuerbare Immobilienlieferung vor. In diesem Fall ist die Mehrwertsteuer auf dem Verkaufspreis abzüglich Bodenwert geschuldet. In allen anderen Fällen handelt es sich um eine von der Steuer ausgenommene Immobilienlieferung. Die steuerliche Qualifikation ist dabei immer pro Objekt, z.B. Eigentumswohnung, vorzunehmen. Als Umbau gilt, wenn die Umbaukosten mehr als 50% des Gebäudeversicherungswertes betragen.

Für alle Bauwerke mit Baubeginn ab 1. Juli 2013 gilt zwingend die neue Praxis, wonach auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses abgestellt wird.

Richtige Vorbereitung für die MWST-Kontrolle lohnt sich

Wer bereits eine MWST-Kontrolle hatte, weiss, dass sich eine gute Vorbereitung lohnt.

Mit der schriftlichen Ankündigung der MWST-Kontrolle beginnt für die ESTV eine zweijährige Frist zu laufen, in welcher die Kontrolle durchgeführt werden muss. Nach der Kontrolle vor Ort wird das Prüfungs-

ergebnis besprochen und die Steuerpflichtigen erhalten das Kontrollergebnis schriftlich. Innerhalb Monatsfrist folgt die Einschätzungsmittelung (Verfügung). Gegen diese kann nur noch schriftlich Einsprache erhoben werden.

Allfällige Korrekturen bzw. Verhandlungsmöglichkeiten ausserhalb eines Rechtsverfahrens können deshalb am einfachsten vor Erhalt der Einschätzungsmittelung erreicht werden, d.h. bei der Besprechung der Prüfungsergebnisse.

Eine gute Vorbereitung lohnt sich darum immer. Zusätzlich zu den ordentlichen Buchhaltungsunterlagen sollten jeweils folgende Unterlagen vorhanden sein:

- MWST-Journale
- Umsatzabstimmung
- Nachweis zu steuerbefreiten Umsätzen, wie z.B. Exportbelege
- Vorsteuerkürzungsberechnungen

Mit dem Abschluss der Kontrolle sind idealerweise alle Fragen des MWST-Prüfers beantwortet. Zur guten Vorbereitung einer allfälligen MWST-Kontrolle gehört auch die jährliche obligatorische Jahresabstimmung (vgl. Marty News Juli 2011). Mit dieser werden die MWST-Abrechnungen der vergangenen Steuerperiode ergänzt bzw. korrigiert (Frist von 180 Tagen nach Geschäftsjahresabschluss plus 60 Tage Einreichfrist). Wurden zwar Mängel berichtet, aber nicht alle erkannt oder wurden trotz Mängeln gar keine Berichtigungsabrechnungen eingereicht, kann dies steuerstrafrechtliche Konsequenzen haben.

Beim Verkauf der Einzelfirma Steuern sparen

Beim Verkauf ihrer Einzelfirma müssen Inhaber den Liquidationsgewinn als Einkommen versteuern, zusätzlich zum ordentlichen Gewinn den ihr Unternehmen im Jahr des Verkaufs erzielt. Der allfällige Liquidationsgewinn entspricht dem Buchgewinn, d.h. der Differenz zwischen dem Verkaufspreis und den Buchwerten in der Bilanz. Zusätzlich zur Einkommenssteuer werden auf diesem Gewinn AHV-Beiträge fällig.

Liquidationsgewinne werden seit der Einführung der Unternehmenssteuerreform II bei der direkten Bundessteuer nur noch zu einem Fünftel des ordentlichen Steuersatzes besteuert, wenn der Selbständig-erwerbende mindestens 55 Jahre alt ist oder invalid wird. Die Kantone kennen analoge Regelungen.

Es gibt für Selbständige einige Alternativen, um bei einem Verkauf ihres Unternehmens die Steuerbelastung zu reduzieren. So besteht z.B. die Möglichkeit, Einkäufe in die Pensionskasse zu tätigen. Das steuerbare Einkommen lässt sich damit deutlich senken. Viele Inhaber von Einzelfirmen nutzen diese Option nicht, denn entweder haben sie keine zweite Säule aufgebaut oder aber sie ist ungenügend. Selbständige haben zudem die Möglichkeit, sich freiwillig einer Pensionskasse anzuschliessen.

Eine weitere Alternative zur Steuerreduktion kann ein Wechsel der Gesellschaftsform in eine Aktiengesellschaft oder GmbH sein. Nach einer Sperrfrist von fünf Jahren kann der Inhaber die Aktien seiner Unternehmung steuerfrei an einen Nachfolger verkaufen. Weiter können Inhaber von Aktiengesellschaften oder GmbH bei einer Pensionskasse einen separaten Vorsorgeplan errichten, in welchem nur sie selber versichert sind. Somit können sie ihr Einkaufspotenzial in die Pensionskasse erhöhen. Und Nacheinkäufe sind vom steuerbaren Einkommen abziehbar.

Selbständige ohne Pensionskasse, welche ihre Erwerbstätigkeit aufgeben, können zudem einen Abzug für einen fiktiven Einkauf in die Pensionskasse bei der Steuerbehörde beantragen. Damit kann der steuerbare Liquidationsgewinn weiter reduziert werden. Dies funktioniert jedoch nur, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Vorsorge des Selbständig-erwerbenden ungenügend ist.

Heiz- und Nebenkosten

Die Nebenkosten sind das Entgelt für die Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen. Diese Kosten werden i.d.R. dem Mieter separat in Rechnung gestellt. Zusammen mit dem Nettomietzins bilden diese „Infrastrukturkosten“ den Bruttomietzins. Heiz- und Nebenkosten sind jedoch nur geschuldet, wenn diese im

Mietvertrag besonders vereinbart wurden. Ansonsten gelten sie als im Mietzins inbegriffen. Einige anfallende Kosten - vor allem Unterhalt und Reparaturen - können dem Mieter nicht überwältzt werden. In der Praxis werden häufig die zwei folgenden Abrechnungssysteme angewandt.

Akontozahlungen: Der Mieter leistet monatlich mit dem Nettomietzins Vorauszahlungen für die im Mietvertrag ausgeschiedenen Nebenkosten, welche am Schluss der Abrechnungsperiode mit den tatsächlich angefallenen Kosten verglichen werden. Der Differenzbetrag ist jeweils zurückzuerstatten bzw. zu bezahlen. I.d.R. wird der 30. Juni als Abrechnungsstichtag definiert, da zu diesem Zeitpunkt nicht mehr geheizt wird. Die Höhe der Akontozahlungen wird meistens mit dem Mietvertrag geregelt, und es gilt diesbezüglich die Vertragsfreiheit. Entgegen der verbreiteten Ansicht hat das Bundesgericht klar festgehalten, dass die vertraglich vereinbarten Akontozahlungen nichts über die Höhe der effektiven Kosten aussagen. Der Mieter hat also immer damit zu rechnen, dass noch grössere Nachzahlungen zu leisten sind.

Pauschale: Die Nebenkosten können im Mietvertrag auch als fester Betrag vereinbart werden. Jede Nebenkostenposition muss jedoch auch bei der pauschalen Abrechnungsmethode separat aufgelistet werden. Der Vorteil besteht einzig darin, dass keine jährliche Abrechnung erstellt werden muss. Allerdings kann auch keine Nachforderung gestellt werden, falls die Kosten in der Abrechnungsperiode nicht gedeckt sind.

Gerne beantworten wir Ihre Fragen.

IMPRESSUM

MARTY NEWS: Information für Kunden und Geschäftspartner

Marty Treuhand AG

Waldstätterstrasse 12
Postfach 3349
6002 Luzern
Tel. +41 41 556 66 80

Bärenmatte 1
6403 Küsnacht
Tel. +41 41 850 30 11

Mail: marty@marty-treuhand.ch
www.marty-treuhand.ch