



VON GRAFFENRIED
TREUHAND

MWST-INFO 2013/02

AKTUELLE INFORMATIONEN DER VON GRAFFENRIED AG TREUHAND
ZUR MEHRWERTSTEUER

INHALTSVERZEICHNIS

ABGRENZUNG WERKVERRAG / STEUERAUSGENOMMENE IMMOBILIENLIEFERUNG (DEFINITIVE PRAXIS)	SEITE 1
MWST REFORM TEIL B	SEITE 2
SEMINAR- UND KURSANGEBOTE	SEITE 2
AUS DER PRAXIS	SEITE 3

ABGRENZUNG WERKVERTRAG / STEUERAUSGENOMMENE IMMOBILIENLIEFERUNG (DEFINITIVE PRAXIS)

Anfangs April 2013 hat die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) die definitive Fassung der MWST Praxis Info 05 „Änderung und Präzisierung zur MWST Branchen-Info 04 Baugewerbe“ publiziert. Darin hält die ESTV insbesondere die neue Praxis zur Abgrenzung der steuerbaren werkvertraglichen Lieferung von der steuerausgenommenen Immobilienlieferung fest.

Das erfreuliche Vorweg: Wird die definitive Fassung der MWST Praxis Info 05 (MPI 05) mit der am 20. Februar 2013 veröffentlichten Fassung des 2. Entwurfs verglichen, so sind kaum Änderungen festzustellen.

Es fällt aber auf, dass der Umfang von 16 auf 26 Seiten angewachsen ist. Dieser Zuwachs ist aber nicht in erster Linie auf inhaltliche Änderungen und Ergänzungen zurückzuführen, sondern auf die Verwendung einer anderen Schriftgrösse. Inhaltlich wurden in der Ziffer 3 zusätzlich einige Beispiele zu Sachverhalten aufgeführt, bei

denen der Boden nicht dem Investor sondern einer mit ihm eng verbundenen Person gehört.

Massgebendes Kriterium für die Abgrenzung ist bekanntlich der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Findet dieser vor Baubeginn statt, liegt eine steuerbare Lieferung vor. Hierzu wurde präzisiert, dass der Abschluss von Vorverträgen und Reservationszahlungen dann nicht als massgebendes Verkaufsdatum gelten, wenn sie nicht öffentlich beurkundet werden. Grundbucheinträge sind für diese Frage nicht von Bedeutung.

Aufgrund der nun definitiven Praxis ist jetzt sicher der richtige Zeitpunkt, sich vertieft mit dem Thema und den sich noch stellenden Fragen zu befassen. Gerne begrüßen wir Sie an unserem Seminar vom 13. Mai 2013 zum Thema „Bau und Immobilien“ (siehe nachstehendes Seminarangebot).

Von Graffenried AG Treuhand

Waaghausgasse 1, 3000 Bern 7
Telefon 031 320 56 11
Fax 031 320 56 90

Hardturmstrasse 101, 8005 Zürich
Telefon 044 273 55 55
Fax 044 273 66 66

treuhand@graffenried.ch
www.graffenried.ch

MWST REFORM TEIL B

Bei der Mehrwertsteuerreform hatte der Bundesrat dem Parlament zwei alternative Gesetzesentwürfe unterbreitet. Das Parlament beschloss, den politisch weniger umstrittenen Teil A vorzuziehen. Dieser Teil der Reform ist bekanntlich seit dem 1. Januar 2010 in Kraft.

Im Teil B sah der Bundesrat einen Einheitssatz möglichst ohne Umsätze, die von der Steuer ausgenommen sind, vor. Der Nationalrat ist zwar auf den Teil B eingetreten, hat ihn aber mit dem Auftrag an den Bundesrat zurückgewiesen, eine Vorlage mit zwei Steuersätzen und wenigen Steuerausnahmen auszuarbeiten.

Mit der kürzlich verabschiedeten Zusatzbotschaft ist der Bundesrat dem Auftrag des Parlaments nachgekommen. Bezüglich des Umfangs der Anwendung des reduzierten Steuersatzes unterbreitet der Bundesrat dem Parlament zwei Varianten.

Kernstück der Zusatzbotschaft sind die Bestimmungen zu den anzuwendenden Steuersätzen sowie den von der Steuer ausgenommenen Umsätzen.

Steuersätze

Bei den Steuersätzen sieht der Gesetzesentwurf für beide Varianten die Aufhebung des Sondersatzes für die Beherbergungsleistungen vor. Die **Minimalvariante** (Hauptvariante) hält sich strikt an den Auftrag des Nationalrates und unterstellt ausschliesslich die Nahrungsmittel, die Beherbergungsleistungen und neu die gastgewerblichen Leistungen dem reduzierten Satz. Andere bisher zum reduzierten Satz steuerbare Leistungen wie namentlich die Bücher, Zeitungen und Zeitschriften sowie Medikamente wären nach dieser Variante des Entwurfs neu zum Normalsatz steuerbar. Diese Minimalvariante führt – vorab wegen den neu zum reduzierten Satz steuerbaren gastgewerblichen Leistungen – zu einem Steuerausfall, den der Bundesrat mit einer Anhebung des reduzierten Steuersatzes auf 2,8% ausgleichen will.

Bei der **Maximalvariante** würden neben den im Rückweisungsentscheid des Nationalrates ausdrücklich genann-

ten Leistungen auch die bisher zum reduzierten Steuersatz besteuerten Leistungen weiterhin dem reduzierten Steuersatz unterliegen. Die höheren Steuerausfälle müssten mit einer Anhebung des reduzierten Satzes auf 3,8% ausgeglichen werden.

Ausgenommene Umsätze

Bei den ausgenommenen Umsätzen werden die reservierten Dienste der Post, der Verkauf von Postwertzeichen zum aufgedruckten Wert sowie die Leistungen der Schiedsgerichtsbarkeit ersatzlos gestrichen. Einige weitere Ziffern der Ausnahmebestimmung fallen zwar weg, aber die darin enthaltenen Steuerausnahmen werden in einer der neu- resp. umformulierten Ziffern aufgenommen. Zudem wird in Ziffer 30 von Art. 21 Abs. 2 MWSTG eine neue Ausnahme betreffend Bildungs- und Forschungsoperationen eingeführt. Erwähnenswert ist zudem, dass neu alle Steuerausnahmen im Zusammenhang mit Privat- und Sozialversicherungen in einer Ziffer zusammengefasst werden. Ansonsten muss leider festgestellt werden, dass die Steuerausnahmen nicht weiter eingeschränkt worden sind, obwohl die drängendsten Probleme der MWST in den ausgenommenen Umsätzen gefunden werden können.

Inkrafttreten?

Ob diese Vorschläge des Bundesrates je geltendes Recht werden hängt nicht nur von den Beratungen im Parlament ab. Da die in der Verfassung festgehaltenen Steuersätze betroffen sind, gäbe es zwingend eine Volksabstimmung, bei der Volk und Stände zustimmen müssten. Bei einer zügigen Beratung im Parlament wäre ein Inkrafttreten frühestens auf den 1. Januar 2016 denkbar. Angesichts der Brisanz der vorgeschlagenen Änderungen ist aber kaum mit der Einhaltung dieses Termins zu rechnen. Es werden also noch mehrere Jahre vergehen, bis mit einer grösseren Veränderung zu rechnen ist. Wir werden sie an dieser Stelle laufend über die neuesten Entwicklungen informieren.

SEMINAR- UND KURSANGEBOTE

MWST-Grundkurs

Aufgrund wiederholter Anfragen führen wir im Frühjahr wieder einen **Grundkurs** durch. Der Kurs setzt sich aus fünf Halbtages-Modulen zusammen und findet jeweils am Mittwochvormittag (ein Modul pro Woche) an zentraler Lage in **Zürich** statt.

Für Neueinsteiger das ideale Rüstzeug, für Wiedereinsteiger der ideale Refresher und für alle anderen eine gute Gelegenheit, mehr über die MWST zu erfahren.

Kursstart ist am **15. Mai 2013**.

Mehr zum Grundkurs erfahren Sie aus der beiliegenden Ausschreibung.

Bau und Immobilien

Wir führen am **Montag, 13. Mai 2013 (Vormittag)** in **Zürich** ein **Halbtagesseminar** zum Thema **Bau und Immobilien** durch, an welchem wir, nebst anderem, die Praxisänderung vertieft thematisieren werden.

Von Graffenried AG Treuhand

Waaghausgasse 1, 3000 **Bern 7**
Telefon 031 320 56 11
Fax 031 320 56 90

Hardturmstrasse 101, 8005 **Zürich**
Telefon 044 273 55 55
Fax 044 273 66 66

treuhand@graffenried.ch
www.graffenried.ch

Privatanteile

Unser Vertiefungskurs über die Privatanteile, in welchem eine steuerliche und sozialabgaberechtliche Gesamtdarstellung vermittelt wird, erfreut sich grösster Beliebtheit. Wir führen diesen Kurs deshalb am

Dienstag, 4. Juni 2013 (Vormittag) in Zürich

noch einmal durch.

Zusätzliche Informationen zu den Seminaren finden Sie unter folgendem Link:

www.graffenried.ch/Treuhand/MWST-Seminare.

Die Platzzahl ist beschränkt. Eine frühzeitige Anmeldung lohnt sich!

AUS DER PRAXIS

Mit der nunmehr definitiven MWST-Praxis Info 05 besteht für Unternehmen, die ein Gebäude für den nachmaligen Verkauf erstellen wollen, eine rechtssichere Praxis für die Abgrenzung der steuerbaren von der steuerausgenommenen Immobilienlieferung. Aber auch Steuerpflichtige, welche in den Jahren 2010 – 2012 ein solches Gebäude bereits erstellt haben, können von der neuen Praxis profitieren.

Ausgangslage

Die C. Invest AG hat auf einem ihr gehörenden Grundstück in der Gemeinde Grünwil ein Mehrfamilienhaus mit 5 Eigentumswohnungen realisiert. Mit den Aushubarbeiten wurde am 23. Mai 2011 begonnen. Nachdem bereits im April 2011 für zwei Wohnungen Reservationsverträge mit einer Anzahlung von je CHF 10'000 unterzeichnet wurden, ist der Kaufvertrag über die erste Wohnung am 17. Juni 2011 verurkundet worden. In diesem Kaufvertrag wurde eine Anzahlung von 50% des Pauschalpreises für die Stockwerkeinheit vereinbart. Drei weitere Wohnungen konnten auch noch verkauft werden, bei denen die Anzahlung aber jeweils weniger als 30% betrug. Der Käufer einer dieser Wohnungen hatte insbesondere bei den Endausbauten etliche kostenpflichtige Änderungswünsche. Bei der Erstellung der Endabrechnung im November 2012 stellte sich heraus, dass diese Änderungswünsche Mehrkosten von 8% im Vergleich zum Pauschalpreis verursachten. In den Verträgen und Rechnungen gegenüber den Käufern hatte die C. Invest AG nie auf die Steuer hingewiesen.

Beurteilung nach bisheriger Praxis

Beim Verkauf der ersten Wohnung wurde eine Anzahlung von 50% des Pauschalpreises vereinbart. Deshalb qualifiziert der Verkauf dieser Wohnung nach der bisherigen Praxis als steuerbare Immobilienlieferung und auf Grund der Höhe des Umsatzes wurde die C. Invest AG steuerpflichtig. In den bisherigen Abrechnungen hat die C. Invest AG die Vorauszahlung für die erste Wohnung versteuert und die Vorsteuern anteilmässig für diese Wohnung in Abzug gebracht. Die Abrechnung für das 4. Quartal 2012 hat die C. Invest AG noch nicht eingereicht und sucht nun Rat, ob sie wegen der Wohnung mit den vielen Änderungswünsche eine Korrektur der Deklaration vornehmen muss.

Beurteilung nach neuer Praxis

Für Bauwerke, die zwischen dem 1. Januar 2010 und dem 30. Juni 2013 erstellt wurden, besteht ein Wahlrecht zwischen der neuen und der bisherigen Praxis. Ab 1. Juli 2013 kommt nur noch die neue Praxis zur Anwendung. Das Wahlrecht besteht pro Bauwerk und nicht für jedes einzelne Objekt.

Bei der neuen Praxis ist für die Abgrenzung massgebend, ob ein verurkundeter Vertrag bereits vor Baubeginn vorgelegen hat oder nicht. Als Baubeginn sieht die ESTV den Beginn der Aushubarbeiten an. Gemäss Sachverhalt wurde am 23. Mai 2011 mit dem Aushub begonnen. Die Verurkundung für den Verkauf der ersten Wohnung erfolgte erst knapp einen Monat danach, am 17. Juni 2011. Folglich sind die Verkäufe aller fünf Wohnungen als ausgenommene Immobilienlieferung zu qualifizieren. Nach neuer Praxis wäre die C. Invest AG nicht steuerpflichtig geworden. Da die Steuerpflichtigen nach Art. 43 Abs. 2 MWSTG ihre Abrechnungen bis zum Eintritt der Rechtskraft abändern können, kann die C. Invest AG die bereits abgerechnete Steuerforderung zurückfordern. Voraussetzung dazu ist, dass in den Verträgen und auf den Rechnungen nicht auf die Steuer hingewiesen wurde. Gemäss dem Sachverhalt ist dies vorliegend der Fall.

Die C. Invest AG muss also in der Abrechnung für das 4. Quartal 2012 nicht eine Korrektur deklarieren, sondern kann diese Abrechnung mit 0 einreichen. Brieflich kann sie zudem die Löschung aus dem Register der Mehrwertsteuerpflichtigen und die Rückerstattung der bereits bezahlten Steuerforderungen verlangen.

Fazit

Die neue Praxis bringt nicht nur für Investoren, die in Zukunft ein Gebäude für den nachmaligen Verkauf erstellen wollen, Rechtssicherheit bei der Abgrenzung von steuerbarer zur von der Steuer ausgenommenen Immobilienlieferung. Die Investoren, bei denen in der Zeit vom 1. Januar 2010 bis zum 30. Juni 2013 der Baubeginn einer Baute stattfand, können die Qualifikation überprüfen und allenfalls bereits entrichtete MWST wieder zurückfordern. Voraussetzung für eine problemlose Rückerstattung ist, dass in den Verträgen und Rechnungen nicht auf die Steuer hingewiesen wurde.

Von Graffenried AG Treuhand

Waaghausgasse 1, 3000 Bern 7
Telefon 031 320 56 11
Fax 031 320 56 90

Hardturmstrasse 101, 8005 Zürich
Telefon 044 273 55 55
Fax 044 273 66 66

treuhand@graffenried.ch
www.graffenried.ch

IHRE ANSPRECHPARTNER FÜR MEHRWERTSTEUERFRAGEN

Das MWST-Team Von Graffenried AG Treuhand, Bern/Zürich:



Patrick Loosli

MAS FH in Mehrwertsteuer
chem. Sektionschef-Stellvertreter im Inspektorat der Hauptabt. MWST
bei der Eidg. Steuerverwaltung
Telefon 031 320 56 35, patrick.loosli@graffenried.ch



Rolf Hoppler

MAS FH in Mehrwertsteuer, Rechtsanwalt
Telefon 044 273 55 55, rolf.hoppler@graffenried.ch



Roland Schenk

Mehrwertsteuer-Experte FH, Betriebswirtschafter HF
Telefon 031 320 56 34, roland.schenk@graffenried.ch



Pierre Scheuner

dipl. Steuerexperte, Fürsprecher
chem. Teamchef im Rechtsdienst der Hauptabt. MWST bei der Eidg. Steuerverwaltung
Telefon 031 320 56 39, pierre.scheuner@graffenried.ch



Franziska Spreiter

dipl. Steuerexpertin, lic. oec. publ.
Telefon 044 273 55 21, franziska.spreiter@graffenried.ch



Jürg Zimmermann

dipl. Steuerexperte, Betriebsökonom HWV, Zollfachmann mit eidg. Fachausweis
chem. Revisor der Hauptabt. MWST bei der Eidg. Steuerverwaltung
Telefon 044 273 55 21, juerg.zimmermann@graffenried.ch



Sandra Capt

Mehrwertsteuer-Expertin, Betriebswirtschafterin HF
chem. Mitarbeiterin im Rechtsdienst der Hauptabt. MWST bei der Eidg. Steuerverwaltung
Telefon 031 320 56 36, sandra.capt@graffenried.ch



Martin Degiacomi

MWST-Spezialist STS, Treuhänder mit eidg. Fachausweis
Telefon 031 320 56 05, martin.degiacomini@graffenried.ch

Abonnieren Sie unseren Mehrwertsteuer-Newsletter in elektronischer Form kostenlos auf unserer Homepage www.graffenried.ch/treuhand

Von Graffenried AG Treuhand

Waaghausgasse 1, 3000 **Bern** 7
Telefon 031 320 56 11
Fax 031 320 56 90

Hardturmstrasse 101, 8005 **Zürich**
Telefon 044 273 55 55
Fax 044 273 66 66

treuhand@graffenried.ch
www.graffenried.ch