



VON GRAFFENRIED
TREUHAND

MWST-INFO 2014/04

AKTUELLE INFORMATIONEN DER VON GRAFFENRIED AG TREUHAND
ZUR MEHRWERTSTEUER

INHALTSVERZEICHNIS

TEILREVISION DES MWSTG	SEITE 1
„ZOLL-FLASH“: FREIHANDELSABKOMMEN MIT CHINA	SEITE 2
MWST-BROSCHÜRE (NEUAUFLAGE 2014)	SEITE 4
SEMINAR- UND KURSANGEBOTE	SEITE 4
AUS DER PRAXIS	SEITE 4

TEILREVISION DES MWSTG

Anfangs Juni hat der Bundesrat die Vernehmlassung für die Teilrevision des Mehrwertsteuergesetzes eröffnet. In der Presse wurde praktisch nur über die Änderung bei der Besteuerung von Parkplätzen berichtet. Neben technischen Anpassungen enthält der Entwurf aber einige weitreichende Änderungen, die nicht unbedingt zu Gunsten der Steuerpflichtigen ausfallen, zudem wird mit rund 30'000 zusätzlichen Steuerpflichtigen gerechnet.

Das am 1. Januar 2010 in Kraft getretene revidierte Mehrwertsteuergesetz war der Teil A eines grossen Reformprojekts. Die Vorlage für Teil B wurde vom Parlament bereits mehrmals an den Bundesrat zur Überarbeitung zurückgewiesen. Der jetzt vorliegende Entwurf für eine Teilrevision ist nur noch ein kleines Überbleibsel des ursprünglichen Teils B und hat mit diesem nicht mehr viel gemeinsam.

Einige Bestimmungen der MWSTV, wie z.B. der Vorsteuerabzug auf im Ausland erbrachten grundsätzlich von der Steuer ausgenommenen Umsätzen, werden aus gesetzestechnischen Gründen ins MWSTG überführt. Eine materielle Änderung ist damit aber nicht verbunden. Weitere Änderungen betreffen die subjektive Steu-

erpflicht, wo zur Bestimmung der Umsatzlimite neu auf den weltweiten Umsatz abgestellt wird. Zudem sollen auch sog. Kleinsendungen, die von der Einfuhrsteuer befreit sind, die Steuerpflicht auslösen können und so der Inlandsteuer unterstellt werden. Damit sollen gleich lange Spiesse für in- und ausländische Anbieter geschaffen werden. Änderungen erfahren sollen auch die von der Steuer ausgenommenen Umsätze. Jegliche Vermietung von Parkplätzen, die nicht im Zusammenhang mit einer steuerausgenommenen Raumvermietung steht, soll steuerbar sein, unabhängig davon ob sich der Parkplatz auf privatem oder öffentlichem Grund befindet. Erst 2010 eingeführt, soll die Steuerausnahme für Bekanntmachungsleistungen an und von gemeinnützigen Organisationen wieder aufgehoben werden. Wiedereingeführt werden soll dahingegen die Margenbesteuerung, wobei diese auf den An- und Verkauf von Kunstgegenstände, Antiquitäten und Sammlungstücken beschränkt bleiben würde.

Die Vorlage soll rasch ins Parlament gebracht werden und es wird ein Inkrafttreten auf den 1. Januar 2016 ins Auge gefasst. Ob dieser enge Fahrplan realistisch ist, wird sich noch weisen müssen.

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





Am 1.7.2014 tritt das schon beinahe als Jahrhundertereignis gefeierte bilaterale Freihandelsabkommen (FHA) zwischen der Schweiz und China in Kraft. Ein paar wesentliche Punkte stellen wir nachfolgend in geraffter Form dar.

Umfang und Dauer des Zollabbaus



Während die Schweiz mit Inkrafttreten des FHA Schweiz-China praktisch alle Zölle für chinesische Waren **sofort** auf CHF 0.- abbaut¹, lässt sich China wesentlich mehr Zeit und baut seine Zölle für Schweizer Waren in vielen Fällen **zeitlich gestaffelt** ab. Je nach Warengattung kann der Zollabbau auf chinesischer Seite 5, 10 oder auch 15 Jahre dauern und erfolgt in einigen Fällen auch nicht vollständig, sondern auf einen Restzollansatz.

Nachfolgend eine kleine Auswahl an Beispielen:



- Armbanduhr der Zolltarifnummer 9101.19

		
bisher	CHF 1.10/Stk.	20% vom Zollwert
ab 1.7.2014	CHF 0.-/Stk.	16.4% vom Zollwert (danach nicht linearer Abbau während zehn Jahren auf einen Restzoll von 8%)

- Webmaschine der Zolltarifnummer 8446.10

		
bisher	CHF 9.40/100 kg brutto	8% vom Zollwert
ab 1.7.2014	CHF 0.-/100 kg brutto	7.2% vom Zollwert (danach linearer Abbau während zehn Jahren auf einen Restzoll von 0%)

- Lokomotiven der Zolltarifnummer 8601.10

		
bisher	CHF 7.70/100 kg brutto	3% vom Zollwert
ab 1.7.2014	CHF 0.-/100 kg brutto	0% vom Zollwert

Direktversandregel

Die Zollpräferenzen werden gegenseitig nur gewährt, wenn die Waren **direkt** von einem Vertragsland ins andere gelangen. So wird z.B. die Zollpräferenz für chinesische Ware bei der Einfuhr in die Schweiz nicht (mehr) gewährt, wenn diese zuvor in der EU im zollrechtlich freien Verkehr gestanden hat, d.h. in der EU verzollt worden ist.

Ursprungsnachweise und Kumulation

Für Schweizer Ursprungswaren im Sinne des FHA Schweiz-China muss vom Exporteur ein Ursprungs-

nachweis mit speziellem Formular **EUR 1 CN²** erstellt werden:

MOVEMENT CERTIFICATE EUR.1			
1. Exporter (Name, full address, country)	EUR.1 N° A 000.000 <small>See notes overleaf before completing this form</small>		
	2. Certificate used in preferential trade between		
3. Consignee (Name, full address, country) (Optional)	and		
	<small>(insert appropriate countries, group of countries or territories)</small>		
4. Country, in which the goods are considered as originating	5. Country of destination		
6. Transport details (Optional)	7. Remarks		
8. Item number; marks and numbers; number and kind of packages; ⁽¹⁾ description of goods	9. Gross weight (kg) or other measure (l, m ³ , etc.)	10. Invoices (Optional)	
11. CUSTOMS ENDORSEMENT Declaration certified Export document (2) Form No. _____ Stamp From _____ Customs Office _____ Issuing country _____ Date _____ (Signature)		12. DECLARATION BY THE EXPORTER I, the undersigned, declare that the goods described above meet the conditions required for the issue of this certificate. Place and date: _____ (Signature)	

Zu beachten sind, im Unterschied zu anderen Abkommen, zusätzliche formelle Bestimmungen. Im Feld 8 ist neben der Warenbeschreibung auch die **sechsstellige Zolltarifnummer** (HS-Nummer) zu vermerken, die einzelnen Warenpositionen sind fortlaufend zu **nummern** und das erfüllte **Ursprungskriterium** zu vermerken. Ausserdem sind die Felder 3 und 10 – trotz dem Hinweis «optional» – **zwingend** auszufüllen.

Ursprungerklärungen auf der Handelsrechnung können **nur** von Ermächtigten Ausfuhrern (**EA**) ausgestellt werden³. Wer diesen Status nicht hat, muss – ungeachtet des Warenwertes – das Formular EUR 1 CN verwenden.

Weil es sich beim FHA um ein **bilaterales** Abkommen handelt, ist auch nur die **bilaterale Kumulation** möglich. Das bedeutet, dass importierte Vormaterialien nur dann mit Vormaterialien schweizerischen Ursprungs gleichgesetzt werden, wenn sie **chinesischen** Ursprungs sind.

Ausgeschlossen ist demgegenüber die **diagonale Kumulation**. Das bedeutet, dass beispielsweise Waren mit EU-Ursprung, die aufgrund des FHA **Schweiz-EU** mit Zollpräferenz in die Schweiz importiert wurden, **nicht** als Vormaterialien schweizerischen Ursprungs im Sinne des FHA **Schweiz-China** gelten. Grund dafür ist, dass die FHA Schweiz-China und Schweiz-EU **nicht** miteinander vernetzt bzw. verbunden werden können. Ur-

² erhältlich über <http://www.ezv.admin.ch/shop/05625>

³ wobei auch hier von anderen FHA **abweichende** Bestimmungen zu beachten sind

¹ Einzig für gewisse **Agrar**produkte werden weiterhin Zölle erhoben.

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

sprungswaren der EU gelten somit im Sinne des FHA Schweiz-China als **Drittland**waren.

Die Übergangsphase

Im Zuge des Übergangs zum FHA Schweiz-China könnten sich vorab für **Schweizer Importeure** von chinesischen Produkten Friktionen ergeben.

Bis anhin gewährte die Schweiz China **einseitig** Zollpräferenzen aufgrund des **Allgemeinen Präferenzsystems (APS)** zugunsten der Entwicklungsländer. China...ein Entwicklungsland? Doch recht erstaunlich.

Wie auch immer: Zahlreiche chinesische Industrieprodukte konnten im Rahmen des APS mit einem Ursprungsnachweis **Form. A** mit Zollpräferenz in die Schweiz importiert werden.

Mit Inkrafttreten des FHA Schweiz-China wird die Gewährung von Zollpräferenzen gegenüber China im Rahmen des APS aufgehoben.

Für Einfuhren ab dem 1.7.2014 werden die Form. A als Ursprungsnachweise nicht mehr anerkannt. Es muss zwingend ein Ursprungszeugnis gemäss nachstehender Abbildung vorliegen, um in den Genuss einer Zollpräferenz zu kommen:

CERTIFICATE OF ORIGIN										
1. Exporter (Name, full address, country)		No. 000.000								
2. Consignee (Name, full address, country)		Certificate of Origin used in FTA between CHINA and SWITZERLAND								
3. Transport details (as far as known) Departure Date Vessel / Flight/ Train/ Vehicle No. Port of loading Port of discharge		4. Remarks See notes overleaf before completing this form								
5. Item number (Max 20)	6. Marks and numbers	7. Number and kind of packages; Description of goods	8. HS code (Six digit code)	9. Origin criterion	10. Gross mass (kg) or other measure (liters, m ³ , etc.)	11. Invoices (Number and date)				
12. ENDORSEMENT BY THE AUTHORISED BODY It is hereby certified, on the basis of control carried out, that the declaration of the exporter is correct. Place and date, signature and stamp of authorised body						13. DECLARATION BY THE EXPORTER The undersigned hereby declares that the details and statement above are correct, that all the goods were produced in (country) and that they comply with the origin requirements specified in the FTA for the goods exported to (Importing country). Place and date, signature of authorised signatory				

Weil für die Übergangsphase übergangsrechtliche Bestimmungen im FHA fehlen, kann das namentlich für Waren, die China **vor** dem 1.7.2014 verlassen haben und erst **danach** in die Schweiz gelangen, zu Problemen führen.

Klar ist, dass zwingend ein Ursprungszeugnis gemäss vorstehender Abbildung vorgelegt werden muss, was bedeutet, dass der chinesische Lieferant unter Umständen **nachträglich** ein Ursprungszeugnis ausstellen muss (nachträglich ausgestellte Ursprungszeugnisse **müssen** im Feld 4 den Vermerk «ISSUED RETROSPECTIVELY» tragen).

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

Fehlt anlässlich der Einfuhr ein Ursprungszeugnis, kann die Ware **provisorisch** verzollt werden.

Nach gängiger Verwaltungspraxis ist ein Ursprungsnachweis innerhalb von zwei Monaten nachzureichen.

Aufgrund der **besonderen Situation** beim FHA Schweiz-China gewährt die EZV für provisorische Veranlagungen, die bis am **31.12.2014** beantragt werden, ausnahmsweise eine Frist von **sechs Monaten** zur Nachreichung eines Ursprungszeugnisses. Sicher eine vernünftige und willkommene Massnahme.

KORRIGENDUM zum Zoll-Flash der MWST-Info 2014/03

Im letzten Zoll-Flash hat sich ein **Fehler** eingeschlichen, der einigen unserer aufmerksamen Lesern aufgefallen ist. Wir bitten, diesen Fehler zu entschuldigen und bedanken uns für die Rückmeldungen.

Falsch war die Aussage, dass der Wert der Fleischwaren (wie übrigens auch anderer **zollrechtlicher** Freimengen (z.B. für Butter und Fette) für die Berechnung der Wertfreigrenze von CHF 300.- **nicht** zu berücksichtigen sei. Nachstehend die relevanten Aussagen in einer Übersicht:

Berechnung der für die **MWST** (Einfuhrsteuer) relevanten **Wertfreigrenze** von CHF 300.-:

<u>Bisher</u>	<u>ab 1.7.2014</u>
Zu berücksichtigen sind alle eingeführten Waren mit Ausnahme alkoholischer Getränke und Tabakfabrikaten	Zu berücksichtigen sind alle eingeführten Waren (inkl. alkoholische Getränke und Tabakfabrikate)

Dadurch ergibt sich eine Änderung für das **Beispiel B**, das wir nachstehend in berichtigter Fassung nochmals darstellen.

Beispiel B

Frau Ineichen reist nach ihren Ferien in Frankreich wieder in die Schweiz ein. Sie hat 3 kg Würste für CHF 45.- und eine Ledertasche im Wert von CHF 280.- mit dabei.

<u>Bisher</u>	<u>ab 1.7.2014</u>
Frau Ineichen muss Einfuhrsteuer entrichten, weil die Wertfreigrenze mit CHF 325.- überschritten ist. Die Einfuhr der Tasche ist zum Normal-satz, die Würste zum reduzierten Satz steuerbar. Zollabgaben sind indessen keine geschuldet, weil die Freimenge von 3.5 kg eingehalten ist.	Frau Ineichen muss Einfuhrsteuer entrichten, weil die Wertfreigrenze mit CHF 325.- überschritten ist. Die Einfuhr der Tasche ist zum Normal-satz, die Würste zum reduzierten Satz steuerbar. Ausserdem sind Zollabgaben geschuldet, weil die Freimenge für Fleisch (1 kg) überschritten ist. Für die Mehrmenge von 2 kg ist ein Zoll von CHF 17.-/je kg geschuldet. Frau Ineichen muss also CHF 34.- an Zollabgaben entrichten.

MWST-BROSCHÜRE (NEUAUFLAGE 2014)

Bestellen Sie **kostenlos** unsere bewährte und aktualisierte Gesetzesbroschüre (Stand 1. Januar 2014) im handlichen A5-Format. Abgedruckt sind das Mehrwertsteuergesetz und die Mehrwertsteuerverordnung sowie verschiedene weitere Verordnungen.

Erschlossen werden diese Texte mit einem detaillierten Inhaltsverzeichnis und einem ebenfalls überarbeiteten, ausführlichen Stichwortverzeichnis.

Bestellen Sie diese Broschüre einfach auf unserer Homepage:

www.graffenried.ch/Treuhand/MWST-Broschüre

SEMINAR- UND KURSANGEBOTE

Grundlagen- und Vertiefungsseminare 2014

Viele der heute angebotenen Mehrwertsteuerseminare zielen darauf ab, den Teilnehmern in einem bestimmten Bereich vertiefte Kenntnisse zu vermitteln. Sie bauen darauf auf, dass die Grundlagen der Mehrwertsteuer bekannt sind. Seminare zu grundlegenden Themen sind selten. Wir bieten Ihnen sowohl Grundlagen- als auch Vertiefungsseminare:

Grundkurs (in 5 Halbtages-Modulen)

Eine systematische Darstellung der Schweizer Mehrwertsteuer mit praktischen Anwendungsbeispielen. In fünf halbtägigen Modulen vermitteln Ihnen unsere Dozenten die Grundlagen der Mehrwertsteuer. Dieses Seminar war auch in diesem Frühjahr ausgebucht. Wir starten deshalb eine Wiederholung **ab dem 29. Oktober 2014** in Zürich.

Ort der Leistung (Halbtagesseminar)

Dieses grundlegende Thema spielt in vielen Mehrwertsteuerfragen eine zentrale Rolle. So entscheidet der Ort der Leistung über den Ort der Besteuerung und damit auch über die Steuerpflicht des Leistungserbringers. In unserem Vertiefungsseminar am **Mittwoch, 27. August 2014 (Vormittag)** in Zürich gehen wir spezifisch auf die korrekte Bestimmung des Ortes der Leistung und den sich daraus ergebenden Konsequenzen ein.

Bau und Immobilien (Halbtagesseminar)

Immobilien und Mehrwertsteuer sind ein Dauerthema. Mit einer guten Steuerplanung lassen sich unnötige Steu-

erbelastungen und unliebsame Überraschungen vermeiden. In unserem Vertiefungsseminar am **Mittwoch, 27. August 2014 (Nachmittag)** in Zürich erfahren Sie die neusten Entwicklungen im Bereich Immobilien und Mehrwertsteuer.

Aktuelles aus dem Steuerrecht (Halbtagesseminar)

In diesem Seminar am **Dienstag, 18. November 2014 (Vormittag)** legen wir den Fokus auf **direkte Steuern**. Wir präsentieren Ihnen Aktualitäten praxisnah anhand von Fallbeispielen. Unter anderem sind Spesen und Privatanteile im Lohnausweis, geldwerte Leistungen und gemischte Schenkung einer Immobilie einige der Themen dieses Seminars.

Praxisentwicklung und Neuerungen 2014

Auch fünf Jahre nach Einführung des revidierten Mehrwertsteuergesetzes besteht in verschiedenen Bereichen Klärungsbedarf. Die ESTV ist nicht untätig geblieben und hat Praxisfestlegungen und Praxispräzisierungen vorgenommen. Dieses traditionelle Mehrwertsteuerseminar findet am **Dienstag, 9. Dezember 2014 (Vormittag)** in Bern und am **Mittwoch, 10. Dezember 2014 (Vormittag und Nachmittag)** in Zürich statt.

Zusätzliche Informationen zu den Seminaren finden Sie unter folgendem Link:

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

AUS DER PRAXIS

Bei der Erstellung und der Sanierung von Immobilien fallen meist hohe Vorsteuerbeträge an. Auch wenn der Vorsteuerabzug im Zeitpunkt der Erstellung oder der Sanierung nicht vorgenommen werden darf, weil die Voraussetzungen nicht gegeben sind, kann sich die Möglichkeit zum (teilweisen) Abzug erst zu einem viel späteren Zeitpunkt aufgrund einer Nutzungsänderung ergeben. Bei einer Veräusserung der Liegenschaft kann dieser Anspruch untergehen,

wenn dies bei der mehrwertsteuerlichen Abwicklung nicht entsprechend berücksichtigt wird.

Sachverhalt

Die steuerpflichtige Real Estate AG mit Sitz in Aarau ist Eigentümerin eines 1980 erstellten Wohn- und Geschäftshauses mit zehn Stockwerken (inkl. Erdgeschoss). In den obersten vier Etagen sind Wohnungen untergebracht, welche von der Real Estate AG für Wohnzwecke

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

an Privatpersonen vermietet werden. Die restlichen sechs Stockwerke werden als Büroräume genutzt. Während das Erdgeschoss und der 1. Stock an ein nicht steuerpflichtiges Gemeinwesen ohne Option vermietet werden, erfolgt die Vermietung der oberen vier Stockwerke (Büros) mit Option an ein steuerpflichtiges Beratungsunternehmen.

2005 hat die Real Estate AG die sechs Etagen mit den Büros einer umfassenden Sanierung unterzogen. Von den angefallenen Vorsteuern von CHF 144'000 hat die Real Estate AG den auf die vier mit Option vermieteten Etagen entfallenden Anteil von CHF 96'000 als Vorsteuer in Abzug gebracht. Im Juli 2010 verkauft die Real Estate AG die Liegenschaft für CHF 20.48 Mio. an die Bürowelt AG. Der Verkauf erfolgt teiloptiert; vom Verkaufspreis entfallen CHF 5 Mio. auf den Boden, CHF 6 Mio. auf die Wohnungen in den Etagen 6 bis 9, CHF 3 Mio. auf die Büros im Erdgeschoss und 1. Stock und CHF 6.48 Mio. (inkl. 8% MWST) auf die Büros in den Etagen 2 bis 5. Nur auf diesem letzten Betrag wird im Vertrag und der Rechnung auf die Steuer offen hingewiesen. Ende März 2014 kündigt das Gemeinwesen die nichtoptierte Miete des Erdgeschosses und des 1. Stocks per Ende September 2014. Die Bürowelt AG beabsichtigt, die freigewordene Fläche möglichst rasch an einen neuen Mieter mit Option zu vermieten. Die Bürowelt AG will wissen, ob aufgrund der Nutzungsänderung eine Einlageentsteuerung auf den seinerzeit (2005) nicht geltend gemachten Vorsteuern möglich sei.

Mehrwertsteuerliche Beurteilung

Bei der Sanierung der Liegenschaft im Jahre 2005 hat die Real Estate AG die für das Erdgeschoss und den 1. Stock angefallenen Vorsteuern (CHF 48'000) zu Recht nicht geltend gemacht, da diese Etagen ohne Option vermietet wurden. Für von der Steuer ausgenommene Umsätze ist der Vorsteuerabzug ausgeschlossen (Art. 29 MWSTG). Bei einer späteren Nutzungsänderung könnte die Real Estate AG eine Einlageentsteuerung auf dem Zeitwert geltend machen. Zur Bestimmung des Zeitwertes ist der Vorsteuerbetrag für jedes abgelaufene Kalenderjahr seit der Ingebrauchnahme linear um 5% zu verringern (Art. 31 Abs. 3 MWSTG).

Bei der Veräusserung der Liegenschaft hat die Real Estate AG eine Teiloption gewählt. Die bereits optiert vermieteten Büros werden mit Option veräussert, während dem die nicht optiert vermieteten Liegenschaftsteile auch ohne Option veräussert werden. Damit findet bei der Veräusserung der Liegenschaft keine Nutzungsänderung statt. Die von der Real Estate AG auf dem Wert der Etagen 2 bis 5 offen ausgewiesene Steuer kann die Bürowelt AG als Vorsteuer geltend machen. Auf dem Kaufpreis für das Erdgeschoss und den 1. Stock überwälzt die Real Estate AG der Bürowelt AG die Mehrwertsteuer nicht offen, weshalb sich die Frage eines Vorsteuerabzuges gar nicht stellt. Aber auch bei der späteren Nutzungsänderung im Jahre 2014 kann die Bürowelt AG keine Einlageentsteuerung vornehmen, weil ihr bei der Veräusserung der Liegenschaft keine Vorsteuer überwälzt wurde. Indem die Veräusserung dieses Gebäudeteils als von der Steuer aus-

genommener Umsatz behandelt wurde, können Vorsteuern, die vor der Veräusserung angefallen sind, nicht mehr geltend gemacht werden.

Anders würde der Sachverhalt aussehen, wenn die Real Estate AG eine der beiden anderen Möglichkeiten einer Übertragung gewählt hätte.

Die Verkäuferin hätte auch auf dem Verkaufspreis der zwei untersten Etagen die Steuer ausweisen und so optieren können. Dies hätte bei der Verkäuferin eine Nutzungsänderung zur Folge, d.h. die Real Estate könnte die bisher nicht geltend gemachte Vorsteuer zum Zeitwert (CHF 48'000 abzügl. 25% = CHF 36'000) geltend machen. Dafür müsste der Verkaufspreis von CHF 3 Mio. versteuert werden (CHF 240'000). Bleibt das Mietverhältnis mit dem Gemeinwesen für das Erdgeschoss und den 1. Stock unverändert, könnte die Käuferin diese Steuer (vorerst) nicht als Vorsteuer abziehen. Die Zahlen sprechen auf den ersten Blick für sich. Einer Ersparnis von CHF 36'000 steht eine Mehrbelastung von CHF 240'000 gegenüber. Die Mehrbelastung lässt sich aber reduzieren, wenn die beiden untersten Etagen zu einem späteren Zeitpunkt optiert vermietet werden können und demzufolge eine Nutzungsänderung eintritt. Finanziell lohnt sich diese Variante aber nur, wenn die Nutzungsänderung kurz nach dem Erwerb der Liegenschaft erfolgt.

Eine weitere Möglichkeit wäre gewesen, die Liegenschaft im Meldeverfahren zu übertragen. In diesem Fall wäre auf dem Verkaufspreis keine Steuer geschuldet (und auch nicht auszuweisen). Im Zeitpunkt der Veräusserung wäre es auch zu keiner Nutzungsänderung gekommen, sofern die Käuferin die Liegenschaft weiterhin gleich nutzt wie der Veräusserer. Bei einer Änderung der Nutzung durch die Käuferin würde eine Nutzungsänderung steuerlichen Konsequenzen resultieren. Vorliegend könnte die Bürowelt AG eine Einlageentsteuerung auf dem Zeitwert vornehmen, sobald sie für die untersten Etagen einen Mieter hat, an den sie mit Option vermieten kann. Voraussetzung dafür ist, dass der Verkäufer der Käuferin die notwendigen Unterlagen oder eine entsprechende Bestätigung von der ESTV übergibt, welche über die bisherige Nutzung und die angefallenen Vorsteuern Auskunft gibt. Ob sich dieser Aufwand lohnt muss im Einzelfall geprüft werden.

Fazit

Bei der Veräusserung von Liegenschaften ist aus mehrwertsteuerlicher Sicht immer grosse Vorsicht geboten. Zudem sind bei der Wahl der mehrwertsteuerlichen Abwicklung nicht nur die momentane Situation sondern auch zukünftig mögliche Entwicklungen zu berücksichtigen. Grundsätzlich entscheidet der Verkäufer als Leistungserbringer, wie der Verkauf der Liegenschaft erfolgt, die allfälligen Folgen bei einer späteren Nutzungsänderung trägt aber der Käufer. Eine gründliche Klärung der Vor- und Nachteile der möglichen mehrwertsteuerlichen Varianten bevor die Veräusserung vollzogen wird, kann spätere Überraschungen und Enttäuschungen bei späteren Nutzungsänderungen verhindern und dient als Grundlage für die Verhandlungen mit dem Verkäufer.

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, Fachmann im Finanz- und Rechnungswesen
ehem. 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
ehem. 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
ehem. Revisor der Hauptabt. MWST bei der Eidg. Steuerverwaltung
Telefon 044 273 55 21, juerg.zimmermann@graffenried.ch



Sandra Capt

Mehrwertsteuer-Expertin, Betriebswirtschafterin HF
ehem. 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