

**VON GRAFFENRIED**
TREUHAND**MWST-INFO 2016/06**AKTUELLE INFORMATIONEN DER VON GRAFFENRIED AG TREUHAND
ZUR MEHRWERTSTEUER**INHALTSVERZEICHNIS**

TEILREVISION MWSTG	SEITE 1
DER AKTUELLE GERICHTSENTSCHEID	SEITE 2
SEMINAR- UND KURSANGEBOTE	SEITE 3
VERMIETUNG VON PARKPLÄTZEN	SEITE 3
AUS DER PRAXIS	SEITE 5

TEILREVISION MWSTG

Über die letzte Differenz im Zusammenhang mit der Teilrevision des Mehrwertsteuergesetzes wurde am 19. und 20. September 2016 - zum dritten Mal - in den beiden Kammern des Parlaments debattiert. Sowohl der Nationalrat als auch der Ständerat hielten an ihren jeweiligen Positionen fest. Somit musste die Vorlage durch die Einigungskonferenz. Den Antrag der Einigungskonferenz hiessen beide Räte am 29. September 2016 gut.

Offen war die Frage, ob die Vorsteuer während der Bauphase (Neu- und Umbauten) in Abzug gebracht werden darf. Aus Sicht des Bundes- und Ständerates soll der Vorsteuerabzug ausgeschlossen sein, wenn die Liegenschaft bzw. die einzelnen Objekte davon zu Wohnzwecken genutzt werden **oder** genutzt werden sollen. Der Nationalrat wollte - „analog den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen“ - den Gesetzestext "genutzt werden" unverändert stehen lassen. An dieser Stelle sei erwähnt, dass die ESTV in ihrer aktuellen Praxis den Vorsteuerabzug auf Bauten, welche für Wohnzwecke genutzt werden oder genutzt werden sollen, nicht zulässt, da die Option (freiwillige Versteuerung) gemäss Art. 22 Abs. 2 Bst. b MWSTG ausgeschlossen ist, wenn der Mieter oder Käufer der Liegenschaft diese zu Wohnzwecken nutzt. Der Bundes- und Ständerat wollen den Wortlaut des Gesetzes an die aktuelle Praxis der ESTV anpassen. Die Praxis

der ESTV stützt sich auf Art. 39 MWSTV ab, wonach eine Option auch dann möglich ist, wenn noch gar keine Leistungen erbracht werden. Die Bestimmung behält aber für diesen Fall den Ausschluss der Option nach Art. 22 Abs. 2 MWSTG ausdrücklich vor. Aufgrund dieses Verordnungsartikels ist unseres Erachtens auch nach aktuell gültigem Recht der Vorsteuerabzug auf den Leistungsbezügen (z.B. Baukosten) von vornerein ausgeschlossen, wenn die Liegenschaft bzw. die einzelnen Objekte davon für Wohnzwecke genutzt werden oder eben **genutzt werden sollen**.

Durch die Annahme des Antrages der Einigungskonferenz ist die Teilrevision des Mehrwertsteuergesetzes nun unter Dach und Art. 22 Abs. 2 Bst. b des teilrevidierten MWSTG wird um den Wortlaut „oder genutzt werden soll“ ergänzt. Somit werden faktisch die Bestimmungen des aktuell gültigen Art. 39 MWSTV im Gesetz verankert.

Die Teilrevision des Mehrwertsteuergesetzes tritt voraussichtlich - trotz Umweg über die Einigungskonferenz - auf den 1. Januar 2018 in Kraft. Wir werden in unseren Dezemberseminaren über die diversen Änderungen informieren.

Von Graffenried AG TreuhandWaaghausgasse 1, 3001 **Bern**
Telefon 031 320 56 11
Fax 031 320 56 90Hardturmstrasse 101, 8005 **Zürich**
Telefon 044 273 55 55
Fax 044 273 66 66treuhand@graffenried.ch
www.graffenried.ch

Werden Urteile vom Bundesverwaltungsgericht beim Bundesgericht angefochten, sind die Chancen, dass das Bundesgericht anders entscheidet, sehr gering. Erfreulicherweise gibt es aber auch Ausnahmen. So hat das Bundesgericht in seinem Urteil vom 29. August 2016 (2C_1115/2014) das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aufgehoben und die Beschwerde des Steuerpflichtigen gutgeheissen. Im konkreten Fall ging es um die Frage, ob eine Kunstsammlung eines Unternehmens einen nicht unternehmerischen Bereich darstellt und deshalb auf der Anschaffung von Kunstwerken kein Vorsteuerabzug vorgenommen werden kann.

Sachverhalt

Die X. AG ist eine gemischte Holding, die neben dem Halten von Beteiligungen auch den Zentraleinkauf (zentralisierter Einkauf mit anschliessendem Weiterverkauf an die Tochtergesellschaften im In- und Ausland und von diesen an konzernfremde Dritte) wahrnimmt. Im Weiteren hält die X. AG einen grösseren Bestand an Kunstwerken, die von einer Kuratorin betreut werden. Die Kunstwerke werden am Hauptsitz in den publikumsöffentlichen Bereichen einem breiteren Publikum unentgeltlich zugänglich gemacht. Weiter überlässt die X. AG die Kunstwerke den Tochtergesellschaften unentgeltlich als Leihgabe. Anlässlich einer Kontrolle durch die ESTV wurde die Einlageentsteuerung von sieben zwischen 2007 und 2009 erworbenen Kunstwerken mit der Begründung verweigert, der Bereich Kunst und Kultur sei nicht unternehmerisch begründet. Eine Beschwerde der X. AG beim Bundesverwaltungsgericht blieb erfolglos, weshalb die X. AG mit einer Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht (nachfolgend BGer) gelangte.

Die Erwägungen des Bundesgerichts

Subjektiv mehrwertsteuerpflichtig wird eine Person, die ein Unternehmen betreibt. Steuerpflichtig wird nicht das Unternehmen, sondern der Unternehmensträger. Mit der Revision des MWSTG (In Kraft seit 01.01.2010) wurde der bisherig notwendige Konnex zwischen Eingangsleistung und steuerbarer Ausgangsleistung aufgegeben. Neu genügt es für den Vorsteuerabzug, wenn die steuerbelastete Aufwendung von der steuerpflichtigen Person im Rahmen ihrer unternehmerischen zum Vorsteuerabzug berechtigenden Tätigkeit verwendet wird. Umstritten ist vorliegend, ob die X. AG neben dem zweifellos unternehmerischen Bereich mit den Kunstwerken einen nichtunternehmerischen Bereich unterhält, für den ein Vorsteuerabzug ausgeschlossen ist. Das BGer erinnert an den Grundsatz der „Einheit des Unternehmens“. Ob neben dem unternehmerischen Bereich auch ein nicht unternehmerischer Bereich besteht kann nach der neuen Konzeption nicht leichthin angenommen werden. Von einer nicht unternehmerischen Unternehmenseinheit kann erst ausgegangen werden, wenn die Trennung ausreichend vollzogen werden kann, sei dies aufgrund einer

nach aussen deutlich erkennbaren separaten Tätigkeit oder einer klaren Zweckbestimmung, die von jener der unternehmerischen Tätigkeit abweicht.

Das BGer stellt fest, dass die X. AG einen auffallend aktiven Aussenauftritt verfolgt, auch wenn die Gegenstände mit denen sie handelt kaum ein breites Publikum ansprechen dürften. Sie nutzt umso häufiger die Gelegenheit, um Imagewerbung zu betreiben. Als Sponsorin tritt sie vor allem im sportlichen Umfeld auf, womit sie herkömmliche unternehmensbezogene Marketing- und Kommunikationsziele verfolgt. Aus diesem Sponsoring fallen Vorsteuern an, deren Abzug von der ESTV unbeanstandet geblieben ist.

Nach dem Bundesgericht werden die Kunstwerke für zwei Tätigkeiten verwendet. Einerseits für den Verleih an andere Konzerngesellschaften. Auch wenn die Ausleihungen bisher ohne Rechnungstellung erfolgten so handelt es sich nach dem BGer um steuerbare Lieferungen und damit um eine Tätigkeit im unternehmerischen Bereich. Andererseits werden die Kunstwerke am Hauptsitz der X. AG in publikumsöffentlichen Bereichen ausgestellt. Hier liegt kein Leistungsaustausch vor. Aber auch hier dienen die Aufwendungen, wie beim Sponsoring, der Imagewerbung. Wieweit die neurechtliche mehrwertsteuerliche Praxis mit der direktsteuerlichen Sichtweise des geschäftsmässig begründeten Aufwands zu synchronisieren ist, lässt das BGer offen. In einer Gesamtbeurteilung kommt das BGer zum Schluss, dass die sieben Kunstwerke, um die es hier geht, auch bei der Ausstellung in den publikumsöffentlichen Bereichen des Hauptsitzes der X. AG für einen unternehmerischen Zweck verwendet werden. Die X. AG tritt an namhaften schweizweit Aufmerksamkeit erheischenden Sportanlässen als Sponsorin auf. Die ESTV hat dies als in den Rahmen der allgemeinen unternehmerischen Tätigkeit fallend qualifiziert, bestreitet dasselbe aber im Bereich der Kunstaktivitäten. Ob die Steuerpflichtige ganz allgemein als Sponsorin von sportlichen Anlässen auftritt oder die dem breiten Publikum zugänglichen Bereiche des Hauptsitzes mit qualitativ hochwertiger Kunst ausstattet, ist letztlich einerlei. Es ist bundesrechtswidrig, wenn der Kunstsammlung von vornherein die unternehmerische Relevanz abgesprochen wird. Das BGer heisst die Beschwerde der X. AG gut und hebt das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts auf.

Fazit

Auch wenn die Chancen mit einer Beschwerde ans BGer Erfolg zu haben statistisch gesehen eher klein sind, kann sich ein Gang ans BGer trotzdem lohnen. Die Frage, ob das was direkt-steuerlich als geschäftsmässig begründeter Aufwand zugleich auch mehrwertsteuerlich als unternehmerisch gilt, lässt das Bundesgericht offen. „Luxusgüter“ wie Kunstsammlungen können zwar nicht per se als nicht unternehmerisch bezeichnet werden, aber unternehmerisch genutzt sind diese Gegenstände auch nur dann, wenn sie nicht ausschliesslich den Bedürfnissen der Entscheidungsträger des Unternehmens dienen.

Von Graffenried AG Treuhand

Waaghausgasse 1, 3001 Bern
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

SEMINAR- UND KURSANGEBOTE

Privatanteile (Halbtagesseminar)

Dienstag, **1. November 2016** (Nachmittag) in **Zürich**

Mittwoch, **30. November 2016** (Nachmittag) in **Bern**

Aufgrund grosser Nachfrage wiederholen wir dieses Vertiefungsseminar und vermitteln eine **steuerliche und sozialabgaberechtliche Gesamtdarstellung**. Ein besonderes Augenmerk richten wir auf die per 1. Januar 2016 in Kraft getretenen Änderungen im Bereich von Geschäftsfahrzeugen (Auswirkungen von „FABI“).

Praxisentwicklung und Neuerungen 2016

Dienstag, **6. Dezember 2016** (Vormittag) in **Bern**

Montag, **12. Dezember 2016** (Vormittag sowie Nachmittag) in **Zürich**

In diesem traditionellen Mehrwertsteuerseminar geben wir einen Überblick über die wichtigsten Entwicklungen, Praxisänderungen der ESTV, Gerichtsentscheide (unter-

nehmerische Tätigkeit) sowie Änderungen ausländischer Steuerbehörden.

MWST-Grundkurs 2017 (in 5 Halbtages-Modulen)

ab **30. Mai 2017** (jeweils dienstagsvormittags) in **Bern**

ab **31. Mai 2017** (jeweils mittwochs vormittags) in **Zürich**

Unsere bisherigen Grundkurse waren immer ausgebucht. Deshalb starten wir im 2017 eine neue Serie, in welcher unsere Dozenten die Grundlagen der Mehrwertsteuer mit praktischen Beispielen vermitteln.

Zusätzliche Informationen zu den Seminaren finden Sie unter folgendem Link:

www.graffenried.ch/treuhand/mehrwertsteuer-seminare

VERMIETUNG VON PARKPLÄTZEN

Nicht deklarierte steuerbare Umsätze aus Parkplatzvermietungen sind einer der häufigsten Gründe für eine Steuernachbelastung anlässlich einer MWST-Kontrolle. Dies hat mitunter damit zu tun, dass das Thema Parkplätze und MWST sehr komplex ist. Wir wollen Ihnen deshalb mit nachfolgenden Ausführungen eine Übersicht über die Thematik verschaffen und Ihnen die verschiedenen steuerlichen Aspekte und Stolpersteine aufzeigen.

Definition Parkplatz und Fahrzeug

Unter dem Begriff „Parkplatz“ versteht die ESTV jegliche markierten und unmarkierten Plätze für das Abstellen von Fahrzeugen (z.B. Einzelgaragen, Autounterstände, offene oder abschliessbare Garagenboxen, Einstellhallenplätze z.B. in Tiefgaragen oder Parkhäusern). Aber auch Boots- und Trockenplätze (z.B. auf Wiesen, Kies- und Sandplätzen) gelten für die Belange der MWST als Parkplätze. Als Fahrzeuge gelten hauptsächlich Automobile, Motorräder, Motorfahrräder, Fahrräder, Anhänger, Baumaschinen, landwirtschaftliche Maschinen, aber auch Boote und Flugzeuge.

Um eine korrekte steuerliche Beurteilung bei der Vermietung von Parkplätzen vornehmen zu können, ist zu unterscheiden, ob es sich beim fraglichen Parkplatz um einen

- im Gemeingebrauch stehenden Parkplatz oder um
- einen nicht im Gemeingebrauch stehenden Parkplatz handelt.

Im Gemeingebrauch stehende Parkplätze: Von der Steuer ausgenommene Vermietung

Die Vermietung von im Gemeingebrauch stehenden Parkplätzen für das Abstellen von Fahrzeugen ist im

Sinne von Art. 21 Abs. 2 Ziff. 21 Bst. c MWSTG von der Steuer ausgenommen.

Im Gemeingebrauch stehen **ausschliesslich** folgende Parkplätze, welche sich im Eigentum der öffentlichen Hand befinden oder von dieser im Baurecht übernommen worden sind.

- **Parkplätze am Strassenrand**, die nicht zu bestimmten Gebäuden bzw. Einrichtungen gehören;
- **Parkplätze auf öffentlichen Plätzen ohne Zugangssperre¹**, die nicht zu bestimmten Gebäuden bzw. Einrichtungen gehören.

Nicht im Gemeingebrauch stehende Parkplätze: Steuerbare Vermietung

Alle anderen Parkplätze², welche nicht im Gemeingebrauch stehen, unterliegen beim steuerpflichtigen Vermieter grundsätzlich der Steuer zum Normsatz von derzeit 8%.

Gegenausnahme

Nicht im Gemeingebrauch stehende Parkplätze: Von der Steuer ausgenommene Vermietung

Bis hierher wäre die Unterscheidung zwischen im Gemeingebrauch stehenden und nicht im Gemeingebrauch stehenden Parkplätzen und somit auch die Unterscheidung zwischen einer von der Steuer ausgenommenen

¹ Als Zugangssperren gelten beispielsweise Barrieren, Poller oder Personen, die bei der Ein- oder Ausfahrt die Parkgebühr einkassieren. Sonstige bauliche Massnahmen wie Bepflanzungen oder das Vorhandensein einer Ein- und Ausfahrt gelten nicht als Zugangssperren.

² z.B. Parkplätze in Parkhäusern, Parkplätze auf öffentlichen Plätzen mit einer Zugangssperre, Parkplätze, die zu bestimmten Gebäuden beziehungsweise Einrichtungen gehören, von Gemeinwesen auf zugemieteten Grundstücken bewirtschaftete Parkplätze, Parkplätze in Park+Ride-Anlagen.

Von Graffenried AG Treuhand

Waaghausgasse 1, 3001 **Bern**

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

und einer steuerbaren Parkplatzvermietung relativ problemlos möglich. Doch ganz nach dem Grundsatz „Keine Regel ohne Ausnahme“ sieht das MWSTG in Art. 21 Abs. 2 Ziff. 21 Bst. c bei den nicht im Gemeingebrauch stehenden Parkplätzen wiederum eine Steuerausnahme vor, **wenn es sich bei der Parkplatzvermietung um eine unselbständige Nebenleistung zu einer von der Steuer ausgenommenen Immobilienvermietung handelt.**

Folgende Voraussetzungen müssen **kumulativ** erfüllt sein, damit eine unselbständige Nebenleistung zu einer von der Steuer ausgenommenen Immobilienvermietung vorliegt:

- beim Vermieter und beim Mieter beider Objekte handelt es sich jeweils um die gleichen Rechtspersonen;
- die Parkplätze stehen dem Mieter während der ganzen im Mietvertrag vereinbarten Zeitdauer zur Verfügung;
- die Nebenleistung (= Parkplatzvermietung) ist im Vergleich zur Hauptleistung (= Immobilienvermietung) nebensächlich;
- die Nebenleistung ergänzt, verbessert oder rundet die Hauptleistung wirtschaftlich ab und hängt dadurch mit ihr zusammen;
- die Nebenleistung kommt üblicherweise mit der Hauptleistung vor;
- ein örtlicher beziehungsweise räumlicher Zusammenhang mit dem Grundstück resp. dem Gebäude und den Parkplätzen ist gegeben. Diese Voraussetzung ist erfüllt, wenn die Parkplätze Teil eines einheitlichen Gebäudekomplexes sind oder sich in unmittelbarer Nähe des Grundstücks befinden (z.B. Mehrfamilienhausüberbauung mit gemeinsamer Tiefgarage).

Die Vermietung eines Parkplatzes in der Tiefgarage einer Überbauung zusammen mit einer Wohnung in dieser Überbauung ist somit zweifelsfrei von der Steuer ausgenommen. Doch wie verhält es sich, wenn nicht eine Wohnung sondern z.B. ein Bastel- oder Lagerraum zusammen mit einem Parkplatz in dieser Überbauung vermietet werden? Kann die Vermietung des Bastel- oder Lagerraums noch eine Hauptleistung darstellen und der Parkplatz eine Nebenleistung dazu? Ein Sachverhalt, der gang und gäbe ist aber trotzdem von der ESTV steuerlich in ihren Publikationen leider nirgends abgebildet wird. Somit bleibt in Fällen, in denen keine eindeutige Qualifikation des Parkplatzes als unselbständige Nebenleistung zu einer Hauptleistung vorgenommen werden kann, nur die jeweilige Beurteilung des Einzelfalles.

Steuerliche Behandlung von Parkplätzen für das Personal, für Kunden und Lieferanten

Einfach und klar geregelt ist die steuerliche Behandlung von Parkplätzen für das Personal, für Kunden und Lieferanten. Bei der unentgeltlichen Zurverfügungstellung von Parkplätzen an die Angestellten ist basierend auf Art. 47 Abs. 3 MWSTV keine Steuer geschuldet, selbst dann

nicht, wenn diese Parkplätze den Angestellten zur alleinigen, zeitlich uneingeschränkten Benützung dienen. Dasselbe gilt für die Parkplätze, die den Kunden und Lieferanten gratis zur Verfügung gestellt werden.

Bei der entgeltlichen Zurverfügungstellung der Parkplätze an diese Personengruppen unterliegt das Entgelt hingegen der Steuer zum Normalsatz.

Abgrenzung zwischen Geschäfts- und Privatvermögen bei Parkplätzen

In der Praxis kommt es immer wieder vor, dass Privatpersonen aus der Vermietung von Parkplätzen (und notabene auch Ferienwohnungen und -häusern) steuerbare Umsätze erzielen und sich somit die Frage stellen müssen, ob sie durch diese Vermietungen obligatorisch steuerpflichtig werden.

Während Parkplätze im Eigentum von juristischen Personen und Personengesellschaften als Geschäftsvermögen gelten und somit dem unternehmerischen Bereich zugeordnet werden, sind diese bei Einzelunternehmungen primär dem Privatvermögen, d.h. dem nicht unternehmerischen Bereich zuzuordnen.

Die ESTV erachtet solche Vermögenswerte für die Belange der MWST insbesondere dann als Geschäftsvermögen (= unternehmerischer Bereich) einer Einzelunternehmung, wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- Die Vermietung von Parkplätzen stellt einen eigenen Betrieb oder Betriebsteil dar. Dies ist erfüllt, wenn aus solchen Vermietungen jährlich insgesamt Bruttomietzinseinnahmen (inkl. Nebenkosten) von mehr als CHF 40'000 (inkl. MWST) erzielt werden.
- Die Parkplätze bilden Gegenstand eines gewerbsmässigen Handels mit Liegenschaften.
- Die Parkplätze dienen dem Unternehmen als Betriebsreserve.
- Die Parkplätze dienen dem Unternehmen als Sicherheit für die ihm gewährten Betriebskredite.

Die Vermietung von steuerbaren Parkplätzen im Umfang von jährlich mehr als CHF 40'000 inkl. MWST stellt bei einer Privatperson somit einen eigenen Betrieb oder Betriebsteil dar. Wird die Umsatzgrenze von CHF 100'000 innerhalb eines Jahres aus solchen Parkplatzvermietungen überschritten, löst dies die obligatorische Steuerpflicht der Privatperson bzw. Einzelunternehmung aus.

Fazit

Die Vermietung von Parkplätzen stellt insbesondere an LiegenschaftseigentümerInnen bzw. deren Treuhandgesellschaften und Liegenschaftsverwaltungen hohe Anforderungen. Diese haben aufgrund verschiedener Kriterien nicht nur zu prüfen, wie die jeweiligen Umsätze steuerlich zu behandeln sind, sondern sind auch gefordert, wenn es darum geht, die Frage nach der obligatorischen Steuerpflicht des Parkplatzvermieters zu beantworten.

Von Graffenried AG Treuhand

Waaghausgasse 1, 3001 Bern
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

Die Immobilien AG ist Eigentümerin mehrerer Liegenschaften bzw. Wohneinheiten und Parkplätzen, welche sie durch verschiedene Verwaltungsgesellschaften verwalten lässt. Werden die Erträge, welche durch die einzelnen Verwaltungsgesellschaften eingefordert werden, nicht „konsolidiert“, sind oft unerwünschte Steuernachbelastungen die Folge, wie im vorliegenden Praxisfall ersichtlich wird.

Sachverhalt

Die bis anhin nicht im Register der MWST-pflichtigen Personen eingetragene Immobilien AG ist Besitzerin von mehreren Liegenschaften in der ganzen Schweiz. Diese Liegenschaften bzw. die einzelnen Objekte davon werden ausschliesslich von der MWST ausgenommen - insbesondere für Wohnzwecke - vermietet. Neben den Wohnungen vermietet die Immobilien AG auch Parkplätze an Wohnungsmieter und an Dritte.

Mit der Verwaltung der Liegenschaften hat die Immobilien AG vier voneinander unabhängige Liegenschaftsverwaltungsgesellschaften beauftragt. Die einzelnen Gesellschaften verwalten die Objekte im Namen und auf Rechnung der Immobilien AG. Da nicht sämtliche Parkplätze an die Wohnungsmieter vermietet werden können, hat die Immobilien AG auch Kunden, welche lediglich Parkplätze mieten.

Mehrwertsteuerliche Beurteilung

Ist der Mieter des Parkplatzes gleichzeitig auch Mieter einer Wohnung, unterliegt der Umsatz aus der Parkplatzvermietung als Nebenleistung zur Wohnungsmiete nicht der MWST. Werden jedoch lediglich Parkplätze vermietet, handelt es sich dabei um Hauptleistungen, welche zum Normalsatz von derzeit 8 % steuerbar sind.

Problematik

Die von den verschiedenen Verwaltungsgesellschaften eingeforderten - grundsätzlich steuerbaren - Parkplatzmieten erreichen isoliert betrachtet die Umsatzgrenze von CHF 100'000 aus steuerbaren Leistungen im Inland nicht. Deshalb ist es für die einzelne Verwaltungsgesellschaft nicht ersichtlich, ob die Immobilien AG subjektiv MWST-pflichtig wird. Massgebend für die Steuerpflicht ist jedoch der gesamte Jahresumsatz aus steuerbaren Leistungen. Somit müssen die Einnahmen der vier Verwaltungsgesellschaften addiert werden um die MWST-Pflicht der Immobilien AG abschliessend prüfen zu können.

Im vorliegenden Fall hat jede Verwaltungsgesellschaft für die Immobilien AG jährlich rund CHF 40'000 aus der steuerbaren Parkplatzvermietung von Dritten vereinahmt. Die Rechnungen an die Mieter erfolgten ohne Ausweis der MWST. Der Gesamtumsatz aus den steuerbaren Parkplatzvermietungen beträgt kumuliert jährlich Total CHF 160'000, was die subjektive MWST-Pflicht der Immobilien AG auslöst bzw. bereits in der Vergangenheit ausgelöst hätte.

Folgen/Fazit

Oft werden Treuhandgesellschaften mit der Führung der Buchhaltung solcher Immobiliengesellschaften beauftragt. Viele dieser Gesellschaften besitzen Liegenschaften in mehreren Kantonen in der Schweiz und haben deshalb in der Regel diverse Verwaltungsgesellschaften mit der Verwaltung der einzelnen Objekte beauftragt. Der zuständige Buchhalter bzw. die Treuhandgesellschaft, welche mit der Führung der Buchhaltung beauftragt wird, muss die Einnahmen aus den steuerbaren Leistungen jeder einzelnen Verwaltungsgesellschaft kumulativ betrachten um die Steuerpflicht korrekt ermitteln zu können.

Im vorliegenden Fall hat die ESTV der Immobilien AG die MWST auf den Umsätzen aus den steuerbaren Parkplatzvermietungen fünf Jahre³ rückwirkend belastet. Eine Steuernachbelastung an die einzelnen Parkplatzmieten war nur teilweise möglich. Die überwiegende Anzahl der Mieter sind nicht MWST-pflichtige Privatpersonen, welche nicht bereit sind, die MWST nachträglich noch zu bezahlen.

³ Die Festsetzungsverjährung beträgt gemäss Art. 42 Abs. 1 MWSTG 5 Jahre

Von Graffenried AG Treuhand

Waaghausgasse 1, 3001 Bern
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, LL.M. VAT, 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, LL.M. VAT, Rechtsanwalt
Telefon 044 273 55 55, rolf.hoppler@graffenried.ch



Christian Begert

CAS FH in internationaler Mehrwertsteuer, DAS FH in Mehrwertsteuer
Fachmann im Finanz- und Rechnungswesen mit eidg. Fachausweis
Telefon 031 320 56 34, christian.begert@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 und
Mitarbeiter der Zollverwaltung
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.degiacomi@graffenried.ch

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

Von Graffenried AG Treuhand

Waaghausgasse 1, 3001 **Bern**
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