

MWST – neue Stolpersteine beim Verkauf von Bauten

LIEGENSCHAFTSVERKAUF **ODER** WERKVERTRAG?

Der Bau einer Liegenschaft stellt alle Beteiligten vor grosse Herausforderungen. Dabei wird der Fokus meistens auf bautechnische Aspekte und die Sicherstellung der Finanzierung gelegt. Die korrekte Abwicklung der Mehrwertsteuer rückt oft in den Hintergrund, obwohl gerade dort hohe finanzielle Risiken für den Bauherrn lauern.



Thomas Koller
Partner
Treuhand
Zürich



Otmar Sieber
Partner
Steuer- und
Rechtsberatung
St.Gallen

Die richtige Handhabung der Mehrwertsteuer im Immobilienbereich ist sehr komplex und oft nur mit Hilfe eines Steuerexperten zu meistern. Daran ändert auch das auf Januar 2010 in Kraft gesetzte revidierte MWST-Gesetz (MWSTG) nichts. Im Gegenteil: Die neue Praxis der Eidg. Steuerverwaltung (ESTV) birgt neue Stolpersteine und Abgrenzungsprobleme.

BAUEN MIT UND OHNE MWST-BELASTUNG

Aus Sicht der MWST sind folgende Situationen zu unterscheiden: Wenn eine Bauunternehmung ein Haus auf eigene Rechnung erstellt und anschliessend verkauft, ist der daraus erzielte Umsatz von der MWST ausgenommen. Wird die Bauunternehmung jedoch vom Bauherrn beauftragt, ein Haus zu bauen, so gilt der entsprechende Umsatz als steuerbare werkvertragliche Lieferung. Ein allfälliger Landpreis ist immer von der MWST ausgenommen.

Die Unterscheidung zwischen von der Steuer ausgenommenem Liegenschaftsverkauf und steuerbarem Bauen auf fremde Rechnung ist in der Praxis oft nicht eindeutig. Unter den bis



31. Dezember 2009 geltenden Bestimmungen wurde auf die Situation bei Baubeginn abgestellt. Lagen bei Baubeginn gültige Kaufverträge vor, dann war der Verkauf des Gebäudes im Sinne einer werkvertraglichen Lieferung steuerbar. Andernfalls war der Verkaufserlös von der MWST ausgenommen. In diesem

Fall musste jedoch im alten Recht der sogenannte baugewerbliche Eigenverbrauch abgerechnet werden.

AUFHEBUNG DES BAUGEWERB- LICHEN EIGENVERBRAUCHS

Mit dem neuen MWSTG wurde der baugewerbliche Eigenverbrauch mit

ABBILDUNG 1

KRITERIEN FÜR AUSGENOMMENE GRUNDSTÜCKLIEFERUNG

- Der Käufer erwirbt ein fertig geplantes und projektiertes Objekt (Änderungswünsche des Käufers bis maximal 5% des Pauschalpreises möglich).
- Es wird ein zuvor festgesetzter Pauschalpreis für Boden und Gebäude bezahlt.
- Der Käufer kann auf Bau, Ausgestaltung des Gebäudes und Leistungserbringer keinen Einfluss nehmen.
- Es liegt nur ein Vertrag für Boden und Gebäude vor.
- Nutzen und Gefahren gehen erst nach Fertigstellung auf den Käufer über.
- Die Bezahlung erfolgt erst nach bezugsbereiter Fertigstellung (Anzahlung maximal 30% des Kaufpreises).

Wirkung ab 1. Januar 2010 aufgehoben. Damit hat beim Verkauf von neu erstellten Bauten die Abgrenzung von steuerbarer Werklieferung und nicht steuerbarem Grundstücksverkauf eine viel grössere Bedeutung, da Eigenleistungen des Bauunternehmers beim steuerausgenommenen Grundstücksverkauf nicht mehr besteuert werden. Aufgrund dieser Gesetzesänderung hat die ESTV die bisherige Praxis für diese Abgrenzung mit Wirkung ab 1. Juli 2010 entscheidend geändert. Neu liegt eine ausgenommene Grundstückslieferung nur dann vor, wenn die in der Abbildung 1 aufgeführten Bedingungen kumulativ erfüllt sind. Ist eine der Bedingungen nicht erfüllt, so ist der Verkaufspreis des Gebäudes MWST-pflichtig.

STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN DER NEUEN REGELUNG

Liegt aufgrund der erwähnten Abgrenzungskriterien Liegenschaftsverkauf vor, so ist der Kaufpreis für Land und Gebäude wie erwähnt von der Steuer ausgenommen. Andererseits steht dem Bauherrn aber auch kein Vorsteuerabzug auf Materialbezüge und Fremdleistungen für dieses Bauvorhaben zu. Er hat zudem für die Nutzung der eigenen Infrastruktur eine entsprechende Vorsteuerkorrektur vorzunehmen (Beispiel 1). Die Eigenleistungen des Bauunternehmers sind im Gegensatz zu den alten Bestimmungen nicht mehr zu versteuern. Liegt allerdings eine werkvertragliche Lieferung vor, wäre der Verkaufspreis des Gebäudes voll zu versteuern (Beispiel 2). Bei diesen Beispielen ist die Steuerbelastung beim steuerbaren Grundstücksverkauf mindestens um CHF 32 960 grösser (Differenz von CHF 31 928 und CHF 64 888).

AUSBAUWÜNSCHE KÖNNEN TEUER ZU STEHEN KOMMEN

Die neuen, in der Darstellung aufgeführten Abgrenzungskriterien führen dazu, dass nachträgliche Ausbauwünsche des Käufers eine Umqualifikation des Verkaufspreises von „ausgenommen“ zu „steuerbar“ zur Folge haben können. Unproblematisch sind nämlich lediglich nachträgliche Anpassungen des Projektes von maximal 5% des Pauschalpreises. Falls das Grundstück im Baurecht abgegeben wird, erhöht sich diese Schwelle auf 7% des Gebäudewerts. Dies bringt mit sich, dass der Bauunternehmer ständig die Projektentwicklung im Auge behalten muss, will er nicht Gefahr laufen, sein allenfalls spitz kalkuliertes Projekt mit zusätzlichen Mehrwertsteuerfolgen zu belasten (Beispiel 3).

BEISPIEL 1

Die Bauunternehmung B-AG erstellt ein schlüsselfertiges Haus auf einem eigenen Grundstück und verkauft es anschliessend zum Pauschalpreis von CHF 1 500 000 (inkl. Landwert CHF 300 000). Sie verwendet beim Bau Material im Wert von CHF 216 000 (inkl. 8% MWST) und erhält Rechnungen von Unterakkordanten über CHF 108 000 (ebenfalls inkl. 8% MWST).

Falls die Voraussetzungen der neuen Praxis erfüllt sind, muss die B-AG für diesen Verkauf keine MWST bezahlen. Die B-AG kann dafür den Vorsteuerabzug von insgesamt CHF 24 000 auf den Material- und Unterakkordantenrechnungen nicht geltend machen. Zudem ist für die Nutzung der Infrastruktur eine Vorsteuerkorrektur vorzunehmen. Diese kann aufgrund der effektiven Verhältnisse berechnet werden. Möglich ist, diese mit der Pauschalvariante (Zuschlag von 33% auf den Leistungsbezügen) zu berechnen, was eine Vorsteuerkorrektur von CHF 7 920 ergibt. Die Vorsteuerkorrektur beträgt damit maximal CHF 31 920.

BEISPIEL 2

Die Bauunternehmung B-AG erstellt ein schlüsselfertiges Haus auf dem Grundstück des Bauherrn P. Pauschalpreis für das Gebäude: CHF 1 200 000 (inkl. MWST). Die B-AG verwendet dafür Material im Wert von CHF 216 000 (inkl. 8% MWST) und erhält Rechnungen von Unterakkordanten über CHF 108 000 (ebenfalls inkl. 8% MWST).

Die B-AG muss den Verkaufspreis von CHF 1 200 000 (Preis ohne Boden) mit MWST abrechnen, was eine Steuer von rund CHF 88 888 ergibt. Dafür steht ihr der volle Vorsteuerabzug von CHF 24 000 zu. Die Steuerbelastung beträgt somit netto CHF 64 888.

BEISPIEL 3

Die Generalunternehmung G-AG baut ein Einfamilienhaus für die Familie F. Pauschalpreis für Boden und Gebäude: CHF 800 000 (kalk. Landpreis: CHF 300 000). Nach Projektstart bringt die Familie F Ausbauwünsche an, die folgende Mehrkosten zur Folge haben:

– Bäder/WC	CHF	10 000
– Küche	CHF	15 000
– hochwertiges Parkett	CHF	10 000
– Audio/TV	CHF	10 000
– Parkplatzüberdeckung	CHF	5 000

Da die Mehrkosten (CHF 50 000) insgesamt 6,25% des Pauschalpreises von CHF 800 000 betragen, wird der Verkauf des Gebäudes als steuerbare werkvertragliche Lieferung taxiert. Der Gebäudewert von CHF 550 000 ist durch die G-AG mit 8% zu versteuern. Daraus kann eine beträchtliche Mehrbelastung für die G-AG resultieren, welche ohne entsprechende vertragliche Abmachungen kaum auf die Familie F überwältzt werden kann.

FAZIT

Die MWST rund um den Bau von Liegenschaften ist nach wie vor komplex und unberechenbar. Die neuen Abgrenzungskriterien der Steuerverwaltung haben zwar alte Unsicherheiten beseitigt, dafür aber neue „Minenfelder“ ge-

schaffen. Es ist daher nach wie vor wichtig, die MWST-Situation bei Liegenschaftsprojekten frühzeitig zu analysieren und die Risiken abzuwägen. Nachträglich lassen sich die unangenehmen finanziellen Folgen oft nicht mehr korrigieren.