

IMMOBILIENVERKÄUFE AUS SICHT DER MEHRWERTSTEUER: AUSGENOMMENER GRUNDSTÜCKVERKAUF ODER STEUERBARE LIEFERUNG?

I Einleitung

Der Verkauf von Immobilien ist grundsätzlich von der Mehrwertsteuer (MWST) ausgenommen. Dagegen stellt das Bearbeiten von beweglichen und unbeweglichen Gegenständen eine steuerbare werkvertragliche Lieferung dar. Die zentrale Frage, die sich in diesem Zusammenhang in der Praxis oft stellt ist, ob es sich bei der Neuerstellung eines Bauwerkes zum Zwecke des Weiterverkaufs um eine von der MWST ausgenommene Leistung handelt oder ob diese ganz oder teilweise der MWST unterliegt.

Die Beantwortung dieser Frage ergibt nicht nur Unterschiede im Bereich des Vorsteuerabzugs, sondern auch im Bereich der Rechnungsstellung (d.h. muss der Bauherr den Verkauf der Wohnungen in einer durch ihn erstellten Überbauung mit der MWST abrechnen? bzw. bei steuerbaren Transaktionen: Aufteilung des Verkaufspreises auf den Wert des Bodens und des Gebäudes) sowie der Steuerpflicht.

Für die Abgrenzung zwischen steuerbaren werkvertraglichen Lieferungen und von der MWST ausgenommenen Verkäufen von Bauwerken ist insbesondere von Bedeutung, wem der Boden gehört, auf dem das Bauwerk erstellt wird und ob sich Mehrkosten zum angebotenen Pauschalpreis für das Objekt wegen Änderungen aufgrund individueller Käuferwünsche ergeben.

Variante 1:

Boden gehört dem Käufer des Gebäudes

Bei der Bebauung eines Grundstücks, welches bereits dem Käufer, d.h. dem Auftraggeber gehört, liegt aus mehrwertsteuerlicher Sicht in Bezug auf die Erstellungskosten immer eine werkvertragliche Lieferung vor. Diese unterliegt der MWST.

Variante 2:

Boden gehört einem Dritten

Gehört der Boden weder dem Bauunternehmer (Generalunternehmer/Investor) noch dem Käufer des Gebäudes, muss zwischen dem Verkauf des Bodens und dem Bau des Gebäudes unterschieden werden. Nur der Verkauf des Bodens ist von der MWST ausgenommen, hingegen stellt der Bau des Gebäudes eine steuerbare werkvertragliche Lieferung dar.

Im Sinne einer sachgemässen Beurteilung wird von dieser Regel abgewichen, wenn der Verkäufer des Bodens (Dritter) und der Bauunternehmer (Generalunternehmer/Investor) eng verbundene Personen sind. In diesem Fall gelten dieselben Kriterien, als wenn der Boden dem Bauunternehmer gehört (vgl. Variante 3).

Variante 3: Boden gehört dem Bauunternehmer (Generalunternehmer / Investor)

Gehört der Boden dem Generalunternehmer bzw. Investor, so ist folgendes zu unterscheiden:

■ Ausgenommene Grundstückslieferung

Eine von der MWST ausgenommene Grundstückslieferung (Boden und Gebäude) liegt vor, wenn die folgenden Kriterien kumulativ erfüllt sind:

- a. der Käufer erwirbt ein fertig geplantes und projektiertes Objekt;
- b. es wird ein zuvor festgesetzter Pauschalpreis für Boden und Gebäude bezahlt;
- c. der Käufer kann auf den Bau, die Ausgestaltung des Gebäudes, der Umgebungsarbeiten und die Leistungserbringer (Handwerker) nur beschränkten Einfluss nehmen;
- d. es liegt nur ein Vertrag über Boden und Gebäude vor;
- e. Nutzen und Gefahr gehen erst nach Fertigstellung auf den Käufer über;

- f. die Bezahlung erfolgt erst nach bezugsbereiter Fertigstellung. Eine Anzahlung bis zu einer Höhe von 30% des Kaufpreises ist möglich.

Sind die vorgenannten Kriterien nicht alle erfüllt, ist nur der Verkauf des Bodens von der MWST ausgenommen. In Bezug auf die Erstellung des Gebäudes liegt eine werkvertragliche Lieferung vor.

■ **Sonderregelung:
Mehrkosten von 5% des Pauschalpreises**

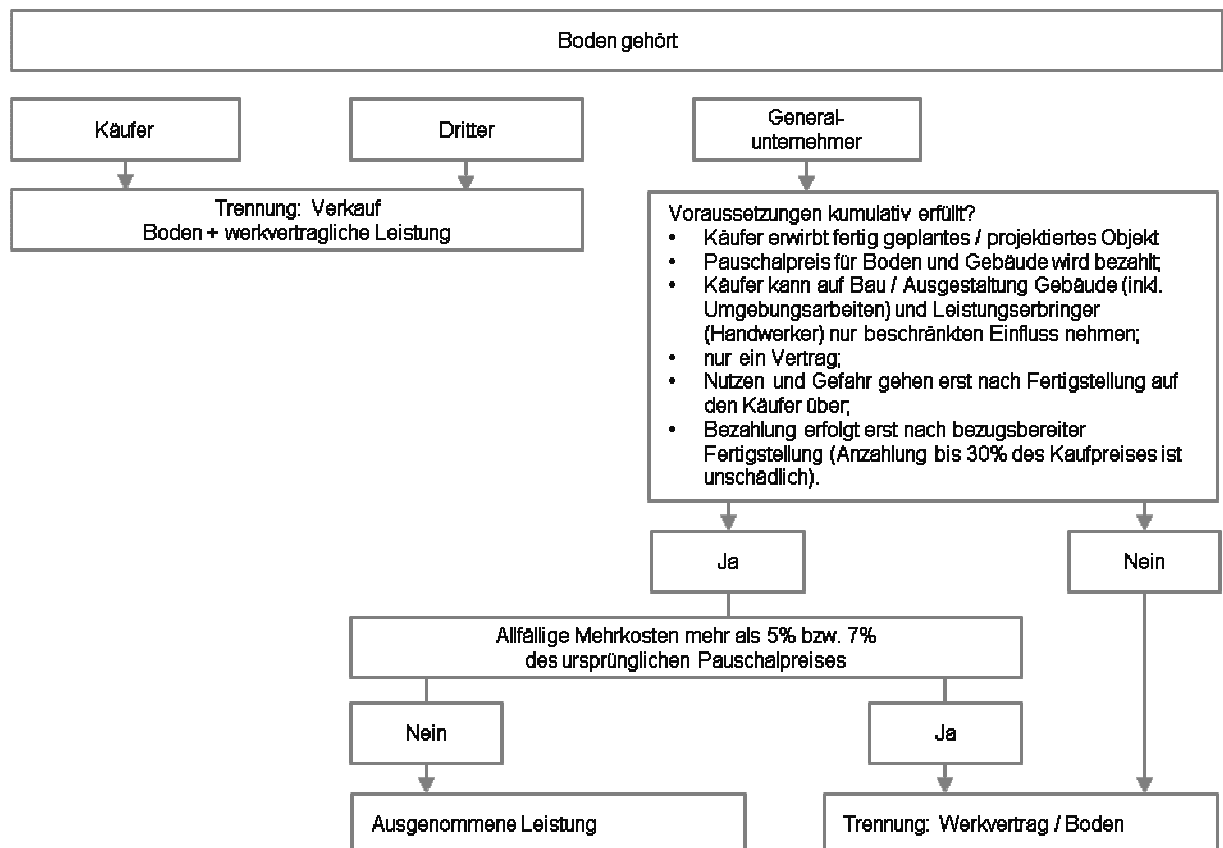
Änderungen am projektierten Gebäude aufgrund von individuellen Käuferwünschen (z.B. anderer Bodenbelag, zusätzliche Küchengeräte, zusätzliche Steckdosen, etc.) ändern an der Qualifikation des Vertrages als Kaufvertrag noch nichts, sofern die durch diese Änderungswünsche bedingten Mehrkosten 5% des angebotenen Pauschalpreises (für Boden und Gebäude) nicht übersteigen. Findet nicht ein Verkauf des Bodens statt,

sondern wird der Boden vom Bauunternehmer (Generalunternehmer / Investor) im Baurecht überlassen, so erhöht sich dieser Prozentsatz auf 7% des angebotenen Pauschalpreises für das Gebäude.

Diese Prozent-Grenzen verstehen sich pro Objekt (z.B. Einfamilienhaus, Eigentumswohnung). Zur Berechnung der Grenze ist die Summe aller Mehr- und Minderkosten ein und desselben Objektes massgebend.

Überschreiten die Mehrkosten infolge individueller Käuferwünsche 5% beziehungsweise 7% des Pauschalpreises, ist wiederum nur der Verkauf des Bodens von der MWST ausgenommen und hinsichtlich des Gebäudes ist eine werkvertragliche Lieferung gegeben, welche der MWST unterliegt.

Entscheidungsbaum zur mehrwertsteuerlichen Qualifikation:



II Mehrwertsteuerliche Konsequenzen

In der Praxis haben die oben beschriebenen Regelungen insbesondere folgende Auswirkungen:

■ Art der Finanzierung

Die in der Branche üblichen Ratenzahlungen bei Immobilienkäufen (sog. „rollende Finanzierung“) sind nur noch bis zu einer Höhe von 30% möglich. Ansonsten kann nicht mehr ohne MWST abgerechnet werden. Liegt die Anzahlung über diesem Prozentsatz, so hat dies zur Folge, dass der Generalunternehmer / Investor den Verkauf der Liegenschaft insgesamt mit MWST abrechnen muss. Somit haben auch die vereinbarten Zahlungsmodalitäten und der Zeitpunkt der Bezahlung einen entscheidenden Einfluss auf die mehrwertsteuerliche Qualifikation der gesamten Transaktion.

■ Mehr- oder Minderkosten

Das Kriterium, dass die Mehr- bzw. Minderkosten die 5% bzw. 7%-Grenze des angebotenen Pauschalpreises nicht überschreiten dürfen, hat zur Konsequenz, dass auch während der Bauphase darauf geachtet werden muss, dass die eingebrachten Sonderwünsche des Käufers diese Limiten nicht überschreiten.

Sollten die umgesetzten Sonderwünsche die erwähnten Prozentsätze überschritten haben, so muss der Investor/Bauunternehmer/Generalunternehmer auf den gesamten Kaufpreis (ohne den Wert des Bodens) die MWST abrechnen. Dies kann auch rückwirkend eine bereits geleistete Anzahlung betreffen. Entsprechend muss dann auch allenfalls die Vorsteuer korrigiert werden.

■ Steuerpflicht infolge Immobilienverkauf

Die neuen Regelungen können auch einen Einfluss auf die Steuerpflicht haben. Wurde man unter dem alten MWSTG u.a. nur dann steuerpflichtig, wenn (mit Ausnahme der allfällig selbst vorgenommenen Bauherrenaufsicht) sämtliche Leistungen an dem Bauwerk durch Dritte erbracht wurden und nach aussen keine Bereitschaft bestand, an Bauwerken für fremde Rechnung

Arbeiten vorzunehmen, so hat sich dies unter dem neuen Gesetz gemäss den oben beschriebenen Regelungen entsprechend geändert.

III Handlungsempfehlungen

Auf Grund der oben beschriebenen Regelungen muss jeder Investor, Bauunternehmer oder Generalunternehmer, welcher eine Überbauung auf eigenem oder fremden Grundstück plant, für jede zu verkaufende bauliche Einheit gesondert prüfen, ob es sich dabei um eine werkvertragliche Lieferung (mit Grundstück) handelt, welche der MWST unterliegt oder um eine von der MWST ausgenommene Lieferung. Dies bedingt auch eine entsprechende Anpassung der Verträge (z.B. Aufteilung des Kaufpreises in Boden und werkvertragliche Lieferung bzw. gesamthaft ausgenommene Leistung). Letztlich sind auch die Zahlungsmodalitäten vor Verkaufsbeginn genau zu regeln (z.B. Rechnung mit oder ohne MWST), um die Möglichkeit der offenen oder verdeckten Überwälzung der MWST auf den Käufer zu gewährleisten.

AUTOREN

RETO ARNOLD

lic. oec. HSG, dipl. Steuerexperte, DAS in Mehrwertsteuer FH, dipl. Finanzanalytiker und Vermögensverwalter, CIIA®
reto.arnold@primetax.ch

ADRIAN WYSS

lic. rer. pol., dipl. MWST-Experte FH
adrian.wyss@primetax.ch

JANA KOKEL

Ass. iur., Master in VAT
jana.kokel@primetax.ch

PrimeTax AG
www.primetax.ch