



MWST

Neuerungen

Aktualitäten

Erfahrungen



Erstellen von Bauwerken

René Peterhans

Dipl. Wirtschaftsprüfer

Mehrwertsteuer-Experte FH

aMWSTG (bis 31.12.2009)

- Art. 9 Abs. 2 aMWSTG.
- Eigenverbrauch liegt vor, wenn die steuerpflichtige Person an bestehenden oder neu zu erstellenden Bauwerken, die zur entgeltlichen Veräußerung bestimmt sind, Arbeiten vornimmt oder vornehmen lässt und hierfür nicht optiert.
- So genannter baugewerblicher Eigenverbrauch.

Neues MWSTG (ab 1.1.2010)

- Bisheriger „baugewerblicher Eigenverbrauch“ nach Art. 9 Abs. 2 aMWST wurde ersatzlos gestrichen.
- Dieser Sachverhalt bildet keinen Steuertatbestand (Steuerobjekt) mehr; umsatzmässige Deklaration entfällt.

Neues MWSTG (ab 1.1.2010)

Regelung MWST Übergangsinformation 01 (Jan. 2010)

- Die Beurteilung der Arbeiten an Bauwerken für **fremde** und **eigene** Rechnung muss weiterhin vorgenommen werden.
- Liegen bei Baubeginn für das ganze Werk, oder für selbständige Teile davon, rechtsgültige Kauf- oder Vorverträge vor?

Ja = Arbeiten für fremde Rechnung

Nein = Arbeiten für eigene Rechnung

Fremde Rechnung

- VP ohne Wert
Boden unterliegt der
Lieferungssteuer
- Vorsteuerabzugsrecht
auf Aufwendungen

Eigene Rechnung

- Keine Umsatzsteuer
- Kein Anspruch auf
Vorsteuerabzug
- Vorsteuerkorrektur für
Ingebrauchnahme der
Infrastruktur (33% auf
den Vorsteuern für
Material)
[Art. 69 Abs. 3 MWSTV]

Praxisänderung vom 31. März 2010

MWST-Praxis –Info 1

- Alte Praxis gemäss Übergangsinfo 01 / Teil II / Ziff. 2.5.3.2 (Abgrenzung von Arbeiten auf eigene/fremde Rechnung mit dem Abstellen auf den Baubeginn pro Objekt) **wird aufgehoben.**
- Neue Praxis gilt **ab 1.7.2010** (für die Übergangszeit 1.1.2010 bis 30.6.2010 sind beide Varianten wahlweise anwendbar).

Praxisänderung vom 31. März 2010

- Bei der Erstellung von Bauwerken muss unterschieden werden zwischen:
 - ⇒ **steuerbaren werkvertraglichen Leistungen** (ohne Wert des Bodens) / Vorsteuerabzugsrecht
 - ⇒ **von der Steuer ausgenommenen** Liegenschaftsverkäufen (kein Vorsteuerabzug resp. Vorsteuerabzugskorrektur)

Praxisänderung vom 31. März 2010

- ESTV hat für die Unterscheidung klare Abgrenzungskriterien aufgestellt.
- Werden die Kriterien **kumulativ** erfüllt, liegt eine von der Steuer ausgenommene Grundstückslieferung vor, ansonsten handelt es sich um eine steuerbare werkvertragliche Leistung.

Praxisänderung vom 31. März 2010

Abgrenzungskriterien

Boden gehört dem Bauunternehmer (Generalunternehmer, Investor)

- a) Käufer erwirbt ein fertig geplantes und projektiertes Objekt.
- b) Es wird ein (vom Bauunternehmer [Generalunternehmer, Investor] zuvor festgesetzter) Pauschalpreis für Boden und Gebäude bezahlt.

Praxisänderung vom 31. März 2010

Abgrenzungskriterien (Fortsetzung)

- c) Der Käufer kann auf den Bau, die Ausgestaltung des Gebäudes (inkl. Umgebungsarbeiten) und die Leistungserbringer (Handwerker) **keinen** Einfluss nehmen.
- d) Es liegt nur ein (1) Vertrag vor (Kaufvertrag zwischen Bauunternehmer [Generalunternehmer, Investor] und Käufer über Boden und Gebäude).

Praxisänderung vom 31. März 2010

Abgrenzungskriterien (Fortsetzung)

- 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 nicht schädlich).

Praxisänderung vom 31. März 2010

- Änderungen am projektierten Gebäude (Bst. a) aufgrund von individuellen Käuferwünschen (anderer Bodenbelag, zusätzliche Küchengeräte etc.) sind nicht schädlich, sofern die durch die Änderungswünsche bedingten Mehrkosten (Summe aller Mehr- und Minderkosten) 5% bzw. 7% (Baurechtslösung) des angebotenen Pauschalpreises übersteigen.

Praxisänderung vom 31. März 2010

- Boden gehört einem Dritten

Verkauf Boden = von der Steuer ausgenommenener Umsatz

Bau des Gebäudes = werkvertragliche Lieferung

Ausnahme: wenn der Verkäufer des Bodens und der Bauunternehmer (Generalunternehmer, Investor) als eng verbundene Personen gelten (Art. 3 Bst. h MWSTG: Bsp. Inhaber/In von massgebenden Beteiligungen [DBG]).

Von der Steuer ausgenommener Umsatz

Kumulative Erfüllung

- Boden gehört Bauunternehmer
- Fertig geplantes Gebäude
(Mehrkosten bis 5%/7% Baur. i.O.)
- Pauschalpreis für Boden und Gebäude
- 1 Vertrag über Boden und Gebäude
- Kein Einfluss auf Bau und Leistungserbringer
- Übergang N + S nach Fertigstellung
- Bezahlung erst nach Fertigstellung
(bis 30% Anz. i.O.)

Steuerbare werkvertragliche Leistung

- Voraussetzungen werden nicht kumulativ erfüllt

Praxisänderung vom 31. März 2010

Übergangsrecht

- Übergangszeit 1.1.2010 bis 30.6.2010 sind sowohl die Praxis gemäss Übergangsinfo 01 als auch die neue Praxis wahlweise anwendbar.
- In Bezug auf Überbauungen, für welche der Baubeginn einzelner oder aller Projekte in die Zeit bis 31.12.2009 fällt, ist bis zu deren Fertigstellung noch das alte Recht (BB Nr. 04 Baugewerbe / SB 04 Eigenverbrauch) massgebend.

Praxisänderung vom 31. März 2010

Zusammenfassung

- Neuregelung wird dazu führen, dass vermehrt eine steuerbare werkvertragliche Leistung vorliegt (infolge höherer Anzahlung/Mehrkosten).
- Ev. Umqualifizierung (von ausgenommenem Umsatz zu steuerbarem Umsatz) während der Erstellungsphase.
- Bei der Qualifikation als werkvertragliche Leistung, wird letztendlich die eigene Wertschöpfung und der realisierte Gewinn mit der MWST belastet.

Praxisänderung vom 31. März 2010

Zusammenfassung (Fortsetzung)

- In der Praxis werden sich sicher abrechnungstechnische Schwierigkeiten (Abrechnungen Handwerker, sachgerechte Zuweisung Lieferung/ausgenommener Umsatz und Dokumentation zum Vorsteuerabzug) ergeben.

Bezugssteuer Art. 45 nMWSTG

Bezugssteuer bei werkvertraglichen Lieferungen

- Art. 45 Abs. 1 Bst. C

Der Bezugssteuer unterliegen:

Lieferungen im Inland durch Unternehmen mit Sitz im Ausland, die nicht im Register der steuerpflichtigen Personen eingetragen sind, sofern diese Leistung nicht der Einfuhrsteuer unterliegen.

Bezugssteuer bei werkvertraglichen Lieferungen

Beispiel: Ausländischer Leistungserbringer erbringt in der Schweiz eine sog. Werklieferung, ohne dass er einen Gegenstand einführt oder einführen lässt.

- Da kein Material eingeführt wird, kann bei der Einfuhr das Entgelt für die Werklieferung nicht besteuert werden.
- Neu hat der Leistungsempfänger die bezogene Leistung zu versteuern, sofern der Leistungserbringer in der CH nicht steuerlich erfasst ist.



**Besten Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**