

MWST-Praxis-Info 01

Präzisierungen zur MWST Übergangsinfo 01

vom 31. März 2010



Inhaltsverzeichnis

1	Praxisänderung zu Ziffer 2.5.3.2 von Teil II der MWST Übergangsinfo 01 (Grundstückslieferung - Kriterien betreffend Abgrenzung Werkvertrag / Kaufvertrag)	3
2	Praxispräzisierung zur Ziffer 7 von Teil III der MWST Übergangsinfo 01 (Präzisierung zum Übergang von der Margenbesteuerung zum System fiktiver Vorsteuerabzug)	5
3	Praxispräzisierung zur Ziffer 2.1.4 von Teil II der MWST Übergangsinfo 01 (Verzicht auf die Befreiung von der Steuerpflicht).	6

1 **Praxisänderung zu Ziffer 2.5.3.2 von Teil II der MWST**

Übergangsinfo 01 (Grundstückslieferung - Kriterien betreffend Abgrenzung Werkvertrag / Kaufvertrag)

Neue Praxis

Die Praxis zur Abgrenzung von steuerbaren werkvertraglichen Lieferungen und von von der Steuer ausgenommenen Grundstückslieferungen mit dem Abstellen auf den Baubeginn pro Objekt (MWST Übergangsinfo 01, Teil II Ziff. 2.5.3.2) wird aufgehoben und durch die unten beschriebene Praxis ersetzt. Die neue Praxis kann bereits für die 1. Abrechnungsperiode (d.h. ab dem 1. Januar 2010) angewandt werden.

Übergangsrecht

Für die Übergangszeit vom 1. Januar 2010 bis zum 30. Juni 2010 sind beide Varianten wahlweise anwendbar. Ab 1. Juli 2010 gilt nur noch die neue Praxis.

Ferner ist in Bezug auf Überbauungen, für welche der Baubeginn einzelner oder aller Projekte in die Zeit bis 31. Dezember 2009 fällt, bis zu deren Fertigstellung noch das alte Recht (☞ Branchenbroschüre Nr. 04 Baugewerbe, Ziff. 15.1 Bst. a - c oder Spezialbroschüre Nr. 04 Eigenverbrauch, Ziff. 7.1.1 Bst. a - c; Ausgaben gültig ab 1. Januar 2008) massgebend.

1.1 Boden gehört dem Bauunternehmer (Generalunternehmer, Investor)

1.1.1 Eine von der Steuer ausgenommene Grundstückslieferung (Boden und Gebäude) liegt unter Vorbehalt von Ziffer 1.1.3 vor, wenn die folgenden Kriterien **kumulativ** erfüllt sind:

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

- 1.1.2** Sind die vorgenannten Kriterien nicht alle erfüllt, liegen einerseits ein von der Steuer ausgenommener Verkauf des Bodens und andererseits steuerbare werkvertragliche Lieferungen vor.
- 1.1.3** Änderungen am projektierten Gebäude (Ziff. 1.1.1 Bst. a) aufgrund von individuellen Käuferwünschen (z.B. anderer Bodenbelag, zusätzliche Küchengeräte, zusätzliche Steckdosen) 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 [Bst. b]) nicht übersteigen. Findet nicht ein Verkauf des Bodens statt, sondern wird der Boden vom Bauunternehmer (Generalunternehmer, Investor) im Baurecht überlassen, so erhöht sich der Prozentsatz auf 7 % des angebotenen Pauschalpreises für das Gebäude.

Die **Prozent-Grenzen** verstehen sich **pro Objekt**. Zur Berechnung der Grenze ist die Summe aller Mehr- und Minderkosten ein und desselben Objektes massgebend.

Überschreiten die Mehrkosten 5 beziehungsweise 7 % des Pauschalpreises, führt dies zur Beurteilung des gesamten Vertragsverhältnisses als einen von der Steuer ausgenommenen Verkauf des Bodens einerseits und steuerbare werkvertragliche Lieferungen andererseits (Ziff. 1.1.2).

1.2 Boden gehört einem Dritten

In diesem Fall muss immer zwischen dem Verkauf des Bodens und dem Bau des Gebäudes unterschieden werden. Nur der Verkauf des Bodens ist von der Steuer ausgenommen; der Bau des Gebäudes ist eine werkvertragliche Lieferung.

Im Sinne einer sachgemässen Beurteilung wird von dieser Regel abgewichen, wenn der Verkäufer des Bodens (Dritter) und der vom Bauunternehmer (Generalunternehmer, Investor) eng verbundene Personen (Art. 3 Bst. h MWSTG) sind. In diesem Fall gelten für die Abgrenzung Werkvertrag / Kaufvertrag die Kriterien unter Ziffer 1.1.1, mit Ausnahme von Buchstaben b (Pauschalpreis nur für das Gebäude) und d.

1.3 Boden gehört dem "Käufer"

Bei der Bebauung eines Grundstücks, das bereits dem "Käufer", d.h. dem Besteller gehört, liegt immer eine werkvertragliche Lieferung vor.

2

Praxispräzisierung zur Ziffer 7 von Teil III der MWST Übergangsinfo 01 (Präzisierung zum Übergang von der Margenbesteuerung zum System fiktiver Vorsteuerabzug)

Für Gegenstände, welche vor dem 1. Januar 2010 ohne Vorsteuerabzugsmöglichkeit (margenbesteuert oder von Privaten) bezogen wurden und sich über den Jahreswechsel beim Übergang vom alten MWSTG (gültig ab 1. Januar 2001) zum neuen MWSTG (gültig ab 1. Januar 2010) in Leasing oder in Miete befanden, ist eine einmalige Einlageentsteuerung ebenfalls möglich. Die Grundlage für die Entsteuerung ist indessen der **Zeitwert** des einzelnen Gegenstandes per 1. Januar 2010.

Für die Bestimmung des Zeitwertes ist in Bezug auf den Ankaufspreis eine Abschreibung von 20 % pro abgelaufenes Kalenderjahr zu berücksichtigen.

Beispiel

Die Leasinggesellschaft X verleaset ein Fahrzeug an die Y AG. Der Vertrag läuft vom 1. Oktober 2008 bis zum 30. September 2012. Die Leasinggesellschaft X hat das Fahrzeug für 50'000 Franken (ohne Vorsteuerabzugsmöglichkeit) von der Garage Z bezogen.

Die Leasinggesellschaft X kann auf dem Zeitwert des Fahrzeuges per 1. Januar 2010 (entspricht 30'000 Franken inkl. MWST) eine Einlageentsteuerung geltend machen. Der Steuerbetrag von 2'119 Franken kann in der MWST-Abrechnung unter der Ziffer 410 deklariert werden.

Deklaration Zahlungseingänge aus Margenbesteuerung

Gehen bei der Abrechnung nach der vereinnahmten Abrechnungsmethode im Jahr 2010 Zahlungen für im Jahr 2009 margenbesteuert fakturierte Gegenstände ein, ist bei der Deklaration auf der MWST-Abrechnung wie folgt vorzugehen:

- Deklaration des Umsatzes (Zahlungseingänge) unter der Ziffer 200 (total vereinnahmte Entgelte);
- Abzug der Ankaufswerte der verkauften Gegenstände unter der Ziffer 280 (Diverses) mit textlichem Vermerk (z.B. Margenbesteuerung 2009).

**Praxispräzisierung zur Ziffer 2.1.4 von Teil II der MWST
Übergangsinfo 01 (Verzicht auf die Befreiung von der Steuerpflicht)**

Der Verzicht auf die Befreiung kann frühestens auf Beginn der laufenden Steuerperiode (entspricht zur Zeit dem Kalenderjahr, Art. 34 Abs. 2 MWSTG) erklärt werden.

Die Verzichtserklärung kann in der laufenden Steuerperiode bis spätestens am 31. Dezember kund getan werden, mit Wirkung per 1. Januar, 1. April, 1. Juli oder 1. Oktober (Datum durch steuerpflichtige Person frei wählbar).