

Eidgenössische Steuerverwaltung
Herrn Dr. Gabriel Rumo
Hauptabteilung Mehrwertsteuer
Schwarztorstrasse 50
3003 Bern

Zürich, 20. Dezember 2012

**Vernehmlassung zur MWST-Branchen-Info 04
"Baugewerbe"**

Sehr geehrter Herr Dr. Rumo, sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf den Entwurf der MWST-Branchen-Info 04 vom 29. November 2012, welcher bis zum 21. Dezember 2012 zur Vernehmlassung publiziert wurde.

Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT Schweiz) ist die Berufs- und Standesorganisation der Anbieter von professionellen Immobiliendienstungen, namentlich in den Bereichen Bewirtschaftung, Verkauf, Beratung, Bewertung, Entwicklung und Facility Management. Als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft vertritt er in allen Landesteilen der Schweiz die Interessen der Immobilienwirtschaft und von über 28'000 Immobilienfachleuten, die insbesondere Schweizer Immobilienanlagen bewirtschaften und gewerbsmässig Liegenschaften verkaufen. Die Mitglieder des Verbandes, der seit 1933 besteht, verpflichten sich zur Einhaltung hoher Qualitätsstandards und standesethischer Grundsätze.

Daher ist der SVIT Schweiz an einer praktikablen Mehrwertsteuerlösung für den Bereich der Liegenschaftsverwaltung sowie Vermietung und Verkauf von Immobilien sehr interessiert.

Der SVIT Schweiz dankt Ihnen deshalb für die Gelegenheit, zu vorliegendem Entwurf der MWST-Branchen-Info 04 Stellung zu nehmen.

Mit dem MWSTG schlug per 1.1.2010 die Stunde der Abschaffung des baugewerblichen Eigenverbrauchs. Der Gesetzgeber nahm bewusst auch Steuerausfälle von damals geschätzt CHF 30-35 Mio. in Kauf (Botschaft, S. 6977). Unsere Branche ging deshalb davon aus, dass damit eine schweizerische Besonderheit der Vergangenheit angehört. Leider zeigte sich mit der Ende März 2010 publizierten Praxis (MWST-Praxis-Info 01), dass die ESTV bei Grundstückverkäufen, die vor Fertigstellung der Baute unterzeichnet werden, neue Abgrenzungskriterien geschaffen hat, die zu einer Besteuerung von Grundstückverkäufen führten. Die willkürlich gewählten Kriterien der Finanzierung (Anzahlung > 30%) sowie der Änderungen des Projektes (Mehrkosten > 5%), führten in

der Branche zu grossen Rechtsunsicherheiten und in vielen Konstellationen zu einer Besteuerung, die sogar höher war als die eben abgeschaffte Steuer auf dem baugewerblichen Eigenverbrauch.

Es ist daher zu begrüessen, dass diese alte Praxis abgelöst werden soll. Die nun vorgeschlagene Praxis, die auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses abstellt, hat aber ebenfalls etwas Willkürliches. Für die (zivilrechtliche) Qualifikation eines Grundstückkaufvertrages kann es nämlich keine Rolle spielen, ob der Vertrag vor oder nach Baubeginn unterzeichnet wird.

Der SVIT weist deshalb darauf hin, dass für die Unterscheidung zwischen von der Steuer ausgenommenen Grundstückverkäufen und steuerbaren Werklieferungen einzig das Abstellen auf den Übergang von Nutzen und Gefahr sachgerecht wäre. Der SVIT fordert die ESTV auf, als Unterscheidungsmerkmal zwischen steuerbaren Werklieferungen und von der Steuer ausgenommenen Grundstückverkäufen doch auf den Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr abzustellen.

Zum Entwurf der Broschüre haben wir folgende Bemerkungen:

Wir empfehlen in der Einleitung darauf hinzuweisen, dass es in dieser MWST-Praxis Info in erster Linie um die Abgrenzungskriterien zwischen steuerbaren Werklieferungen und von der Steuer ausgenommenen Grundstückkaufverträgen geht.

Die Verweise auf die MWST-Info Steuerpflicht und MWST-Info 04 Praxisänderungen zur Steuerpflicht sind zu streichen, weil in diesen Broschüren kein Bezug auf Bau und Immobilien genommen wird.

Der Verweis auf die MWST-Branchen-Info 17 Liegenschaftsverwaltung / Vermietung und Verkauf von Immobilien ist zu streichen; er führt nur zu Unklarheiten und ist daher verwirrend.

Ziffer 1 Betroffener Personenkreis

Die Praxis darf nur greifen, wenn der Veräusserer Eigenleistungen erbracht hat. Es kommt nämlich in der Praxis immer wieder vor, dass private Bauherren Grundstückkaufverträge für Stockwerkeinheiten noch vor Baubeginn abschliessen, um so ihr eigenes Bauvorhaben zu finanzieren.

Wir regen deshalb an, auf die unter dem aMWSTG zum baugewerblichen Eigenverbrauch geltende Praxis zurückzugreifen, die unter folgenden kumulativen Voraussetzungen auf eine Besteuerung verzichtete:

- Mit Ausnahme der allfällig selbst vorgenommenen Überwachungstätigkeiten (Bauherrenaufsicht) werden sämtliche Leistungen an den Bauwerken durch Dritte erbracht.
- Nach aussen besteht keine Bereitschaft, an Bauwerken für fremde Rechnung Arbeiten vorzunehmen oder vornehmen zu lassen.
- Den beauftragten Dritten werden für die ausführenden Arbeiten keine Waren/Materialien und/oder Infrastruktur (Maschinen usw.) zur Verfügung gestellt

Ziffer 2 Abs. 2

Die dargestellte Praxis gilt nicht für alle Umbauten, sondern nur für solche, die gemäss Ziff. 3.6 relevant sind. Es ist ein entsprechender Verweis vorzunehmen.

Ziffer 2 Abs. 3

Die Ausweitung der Regelung auf eng verbundene Personen ist zu begrüssen.

Ziffer 3.1

Es ist davon abzusehen, Einstellhallen generell als eigene Bauwerke zu behandeln. Die Abstellplätze in Einstellhallen werden meistens zusammen mit dem Einfamilienhaus oder der Eigentumswohnung verkauft. Von einem eigenen Bauwerk ist im Zusammenhang mit Einstellhallen nur dann auszugehen, wenn es sich um eines von einem anderen Bauherrn erstelltes Bauwerk handelt, das auch separat vermarktet wird.

Ziffer 3.2

Von gemischten Bauwerken ist auch dann die Rede, wenn ein Teil des Bauwerkes ohne Option vermietet wird. Die Formulierung ist entsprechend anzupassen.

Ziffer 3.3

Abstellplätze sind nur dann eigene Objekte, wenn sie nicht zusammen mit einem Einfamilienhaus oder einer Stockwerkeinheit veräussert werden. Es sollte insbesondere nicht vorkommen, dass der gemeinsam verkaufte Abstellplatz und das eigentliche Verkaufsobjekt aus Sicht der MWST nicht gleich qualifiziert werden. (siehe auch Ziff. 3.7.1)

Ziffer 3.4, Beispiel 1

Es ist nicht ein privater Immobilieneigentümer als Beispiel zu wählen. Die privaten Immobilieneigentümer sollen aufgrund der Ausführungen unter Ziff. 1 nicht unter diese Regelung fallen.

Ziffer 3.4, Beispiel 2

Der Verweis (Ziff. 3.1.5) ist falsch; es ist wohl Ziff. 3.7.1 gemeint. Das Beispiel zeigt aber auch auf, dass bei einer Gesamtüberbauung mit mehreren Mehrfamilienhäusern der Baubeginn für alle Häuser auf den gleichen Zeitpunkt fallen muss. Das Projekt wird oft mit einer gemeinsamen Einstellhalle gestartet. Der Baubeginn dieser Einstellhalle ist entscheidend für die gesamte Überbauung. Anders wäre dies nur, wenn die Überbauung in Etappen realisiert wird. (siehe auch Ziff. 3.7.1)

Ziffer 3.4

Hinweis auf Abstellplatz deshalb streichen

Ziffer 3.5

Hinweis auf Einstellhalle in Klammer streichen

Ziffer 3.6

Die Grenze von 30% ist tief angesetzt; Vorschlag 50%

Ziffer 3.7.1, Abbruch

Die Unterscheidung zwischen Total- und Teilabbrüchen ist aufzugeben. Wir schlagen folgende Formulierung vor:

„Steht der Total- oder Teilabbruch in engem zeitlichem Zusammenhang mit dem Beginn der Bauarbeiten, so verlagert sich der Baubeginn auf den Beginn der Abbrucharbeiten.“

Ziffer 3.7.1 (Auge)

Die unter diesem „Auge formulierte Aussage ist als Grundsatz zu formulieren. Einstellhallen, die für mehrere Ein- oder Mehrfamilienhäuser erstellt werden, müssen als Einheit behandelt werden. Der Baubeginn fällt deshalb für alle in der gleichen Etappe realisierten Einheiten auf den Zeitpunkt des Aushubs für die gemeinsame Einstellhalle.

Ziffer 3.7.2

Regelung zum Teilabbruch schon unter Ziff. 3.7.1 erwähnt

Ziffer 4

Wir bezweifeln, ob es sinnvoll ist, die Ausführungen in der MWST-Branchen-Info 17 – unvollständig – zu wiederholen.

Ziffer 4.3.2 (Auge)

Im letzten Satz ist am Schluss...“auf die Allgemeinräume“ zu streichen. Es geht ja um die Aufteilung der Vorsteuern auf den Allgemeinräumen und nicht um die Aufteilung der Allgemeinräume.

Ziffer 4.3.2, Letzter Absatz Seite 10

Diese Vereinfachungsregelung soll vom Steuerpflichtigen immer gewählt werden können. Die Einschränkung „ist eine Zuordnung ... nicht möglich“ führt zu Rechtsunsicherheiten, weil die Fläche ja meist anhand der Pläne ermittelt werden kann.

Ziffer 4.3.2, Seite 11

Der erste Bullet ist überflüssig, wenn dem Antrag gefolgt wird, dass die Besteuerung nicht Platz greift, wenn keine eigenen Leistungen erbracht werden.

Ziffer 4.4

Es ist gerade an diesem Beispiel offensichtlich, dass eine Trennung des Baubeginns zwischen dem gemeinschaftlichen Bauwerk und den Bauwerken (hier den Mehrfamilienhäusern) nicht sinnvoll ist (siehe Ziff.3.7.1). Der Lösung des Beispiels kann aber dem Grundsatz nach zugestimmt werden. In der Praxis wird die Aufteilung der Vorsteuern zwischen der Einstellhalle und der Mehrfamilienhäuser Schwierigkeiten bereiten. Ein Teil der Baukosten der Einstellhalle entfällt auf die einzelnen Mehrfamilienhäuser, weil die Einstellhalle oft das Fundament für die übrigen Bauten bildet. Gestützt auf die steuerbaren Verkäufe der Abstellplätze kann der Steuerpflichtige 2/3 der Vorsteuern geltend machen; bei den Mehrfamilienhäusern ist es gesamthaft aber nur die Hälfte. Es sollte dem Steuerpflichtigen deshalb auch gestattet werden, dass er die gesamte Überbauung auch hinsichtlich der Vorsteuern als eine Einheit behandelt und anhand des Umsatzschlüssels (siehe dazu Ziff. 4.3.2) aufteilt.

Ziffer 6

Der MWST-lichen Qualifikation, dass es sich beim Verkauf von Boden nicht um eine ausgenommene Leistung handelt, kann zugestimmt werden. Die mit dieser Praxispräzisierung verbundenen Steuerfolgen sind allerdings in der MWST-Branchen-Info 17 Ziff. 1.3 behandelt. Es empfiehlt sich ein Hinweis.

Ziffer 7.1.2

Die Auflage, dass die steuerpflichtige Person die ESTV über die Einhaltung der Vorschriften von Art. 27 Abs. 2 – 4 MWSTG zu dokumentieren hat, ist ersatzlos zu streichen. Die MWST ist eine Selbstveranlagungssteuer und es bestehen auch im Zusammenhang mit diesen Korrekturen keine erhöhten Schutzbedürfnisse der ESTV.

Wir danken Ihnen, sehr geehrter Herr Dr. Rumo, sehr geehrte Damen und Herren, für die Berücksichtigung unserer Eingabe.

Mit freundlichen Grüssen

Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft - SVIT Schweiz

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Urs Gribi', written in a cursive style.

Urs Gribi
Präsident

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Tayfun Celiker', written in a cursive style.

Tayfun Celiker
Direktor