

Eidgenössische Steuerverwaltung  
Hauptabteilung Mehrwertsteuer  
Schwarztorstrasse 50  
3003 Bern

Zürich, 9. Februar 2011

**Vernehmlassung zur MWST-Branchen-Info 17  
"Liegenchaftsverwaltung/Vermietung Verkauf von Immobilien"**

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf den Entwurf der MWST-Branchen-Info 17 vom 21. Januar 2011, welcher bis zum 9. Februar 2011 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 25'000 Immobilienfachleuten, die insbesondere Schweizer Immobilienanlagen bewirtschaften und gewerbsmässig Liegenchaften 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 Liegenchaftsverwaltung sowie Vermietung und Verkauf von Immobilien sehr interessiert.

Der SVIT Schweiz dankt Ihnen deshalb für die Gelegenheit, zu vorliegendem Entwurf der MWST-Branchen-Info 17 Stellung zu nehmen.

Grundsätzlich stellen wir fest, dass wir die Änderungen bezüglich des neuen MWST-Gesetzes, welches ab dem 1. Januar 2010 in Kraft ist, als gut befinden. In erster Linie handelt es sich dabei um Vereinfachungen und Erleichterungen bei der Umsetzung der Abrechnungspflichten bei den Steuerpflichtigen. Leider zeigt sich bei der Ausführung der operativen Alltagsarbeiten, dass die hoch gepriesenen Erleichterungen sich sehr in Grenzen halten. Wir erlauben uns dazu folgenden Ausspruch: "alter Wein in neuen Schläuchen"!

Gerade der Bereich Immobilien mit den zahlreichen Ausnahmefällen, wie

- die steuerausgenommene Vermietung von Liegenschaften für den Privatbedarf,
- den Sonderregelungen, bspw. bei der Parkplatzvermietung als Nebenleistung oder Hauptleistung,
- den Abgrenzungskriterien bei gemischt genutzten Liegenschaften etc.,

stellt für die Abrechnungspflichtigen noch immer eine grosse Herausforderung dar. Wir hoffen, dass diesem Umstand bei den MWST-Revisionen Rechnung getragen wird und allfälligen Abweichungen gegenüber den Praxisweisungen gemäss der MWST-Branchen-Info 17 durch die Inspektoren ein gewisser Ermessensspielraum eingeräumt wird.

Nachfolgende Ausführungen beziehen sich auf ausgewählte Ziffern des Vernehmlassungsentwurfs (Fassung vom 21.01.2011), die unseres Erachtens vor allem aus Sicht der Steuerpflichtigen zu prüfen sind:

### **1. Ziffer 3.1 a: Umsatzdeklaration auf optierte Umsätze unter Ziffer 5**

Wie im letzten Satz unter diesem Abschnitt aufgeführt, sind die optierten Umsätze unter den Ziffern 200, 205 und 300 im Abrechnungsformular aufzuführen. Handelt es sich im praktischen Fall um optierte Umsätze aus einer gemischt genutzten Liegenschaft, ist eine EDV-mässige Ausscheidung der Mieterträge (und Nebenkosten) oft nicht möglich. In diesen Fällen können die Umsatzanteile, welche optiert sind, nicht ermittelt werden und richtig unter der Ziffer 205 ausgewiesen werden. Somit kann dieser Deklarationspflicht nicht nachgekommen werden! Auf diesen Sachverhalt sollte unter Ziffer 3.1 hingewiesen werden, dass unter Umständen auf den Ausweis unter Ziffer 205 verzichtet werden kann.

### **2. Ziffer 6.5: Ausweis Immobilienerträge und -aufwendungen in Geschäftsbuchhaltung**

Im zweiten Absatz unter dieser Ziffer wird gefordert, dass bei der Anwendung der Präponderanz-Methode die Immobilienerträge und -aufwendungen ebenfalls in der Geschäftsbuchhaltung erfasst werden müssen. Erklärend könnte angefügt werden, dass die Verbuchung in der Geschäftsbuchhaltung auf den Privatkonti der Inhaber erfasst werden kann.

Wir danken Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, für die Berücksichtigung unserer Eingabe.

Mit freundlichen Grüssen

**Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft - SVIT Schweiz**



Urs Gribi  
Präsident



Tayfun Celiker  
Direktor