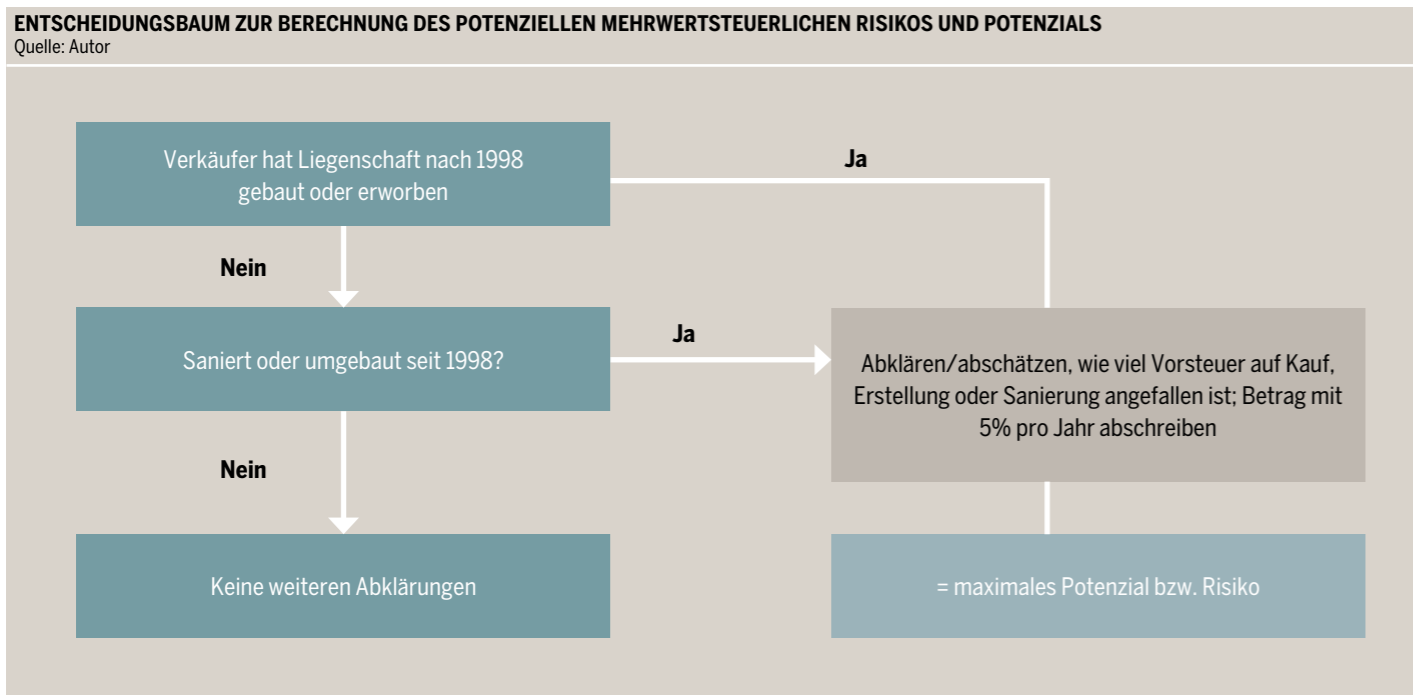


# Steuern und Immobilien

Wer beim Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft die Mehrwertsteuer berücksichtigt, kann viel Geld sparen und Risiken vermeiden. Was dabei zu beachten ist, zeigt dieser Artikel.



**TOBIAS MEIER KERN\*** • **NUTZUNGSÄNDERUNG HAT KONSEQUENZEN.** Beim Verkauf einer Liegenschaft, will – vereinfacht gesagt – der Verkäufer wissen, wie viel ihm nach Abzug aller Kosten verbleibt. Den Käufer interessiert, was ihn die Liegenschaft effektiv kostet und welche Risiken und Möglichkeiten bestehen. Dementsprechend wird alles, was diese Faktoren und somit den Preis beeinflussen kann, sorgfältig abgeklärt. Alles – mit Ausnahme der Mehrwertsteuer. Zu Unrecht.

Die Mehrwertsteuer, die beim Erwerb, beim Erstellen oder bei wertvermehrenden Investitionen in Liegenschaften angefallen ist (sog. Vorsteuer), kann nur dann von der Eidg. Steuerverwaltung (ESTV) zurückgefordert werden, wenn die Liegenschaft für steuerbare Zwecke genutzt wird. Da diese Vorsteuer linear über 20 Jahre abgeschrieben werden muss, hat jede Nutzungsänderung (z. B. von steuerbarer Vermietung zu Vermietung ohne Mehrwertsteuer) mehrwertsteuerliche Konsequenzen: Wird zum Beispiel eine neu erstellte Liegenschaft während den ersten 10 Jahren ohne Mehrwertsteuer vermietet, kann anfänglich keine Vorsteuer zurückgefordert werden. Wenn diese Liegenschaft nach 10 Jahren mit Mehrwertsteuer verkauft (optiert) wird, ändert die Nutzung, und der

Verkäufer kann 50% der bei der Erstellung bezahlten Vorsteuern (Restwert der Vorsteuer nach 10 Jahren) zurückfordern. Im umgekehrten Fall (steuerbare Vermietung, Verkauf ohne Mehrwertsteuer) müsste er beim Verkauf 50% der ursprünglich zurückgeforderten Mehrwertsteuer an die ESTV zurückbezahlen.

**„Durch den Kauf mit Mehrwertsteuer beginnt für den Käufer eine neue 20 Jahre dauernde Abschreibeperiode.“**

Was ist also beim Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft zu tun? In einem ersten Schritt ist stets die Liegenschaft mehrwertsteuerlich zu analysieren, d. h. ob im Falle einer Nutzungsänderung Vorsteuern zu korrigieren wären.

**LATENTES STEUERRISIKO.** Lasten keine Vorsteuern auf der Liegenschaft (z. B. vor 30 Jahren erworben, seit mehr als 20 Jahren nur absolut notwendiger Unterhalt), ist die Lösung einfach: da selbst im Falle einer Nutzungsänderung keine Folgen beim Ver-

käufer eintreten, sollte die für den Käufer günstigste Variante gewählt werden – der Verkauf ohne Mehrwertsteuer. Wenn der Käufer beim Kauf keine Vorsteuer bezahlt, muss er auch in Zukunft bei einer Nutzungsänderung nichts korrigieren, er hat also kein mehrwertsteuerliches Risiko.

Ergibt jedoch die Analyse, dass tatsächlich noch nicht abgeschriebene Vorsteuern zu berücksichtigen sind, sollte der Verkäufer den entsprechenden Betrag ermitteln, da je nach bisheriger Nutzung und vorgesehener Verkaufsart dieser Betrag an die ESTV zurückzubezahlen ist oder zurückgefordert werden kann. Dies beeinflusst also, wie viel er schlussendlich für die Liegenschaft erhält.

Bei einer teilweise steuerbaren Nutzung (z. B. teiloptierte Wohn- und Gewerbeliegenschaft) kann auch nur auf dem steuerbar genutzten Teil optiert werden, womit der Verkäufer keine Steuer korrigieren muss und der Käufer nur ein latentes Mehrwertsteuerisiko auf dem steuerbar erworbenen Teil hat, dieses allerdings für die nächsten 20 Jahre.

Der Verkäufer ist in der Praxis natürlich nicht völlig frei in seiner mehrwertsteuerlichen Gestaltung. Ein Käufer wird kaum bereit sein, die Liegenschaft (auch nur teilweise) mit Mehrwertsteuer zu erwerben,

wenn er sie nicht steuerbar nutzen will oder die Nutzung ungewiss ist. Durch den Kauf mit Mehrwertsteuer beginnt für ihn nämlich eine neue 20 Jahre dauernde Abschreibeperiode zu laufen. Um den Verkäufer dazu zu bewegen, ohne Mehrwertsteuer zu verkaufen, kann der Käufer anbieten, ihn für den Betrag zu entschädigen, der an die ESTV zurückzubezahlen ist (dieser Betrag wird in der Regel deutlich tiefer sein als 7,7% MwSt. auf dem Kaufpreis), also den Kaufpreis leicht zu erhöhen. Diese Lösung bietet beiden Parteien Vorteile: Der Verkäufer erhält das, was er sich vorstellt, der Käufer erhält die Liegenschaft ohne jedes mehrwertsteuerliche Risiko und im Endeffekt günstiger, als wenn er sie mit Mehrwertsteuer gekauft hätte.

**NACHTRÄGLICHE VORSTEUERN.** Umgekehrt kann es für den Käufer attraktiv sein, die Liegenschaft mit Mehrwertsteuer zu kaufen, wenn er sie sicher langfristig steuerbar nutzen wird. Sofern der Verkäufer dadurch in die Lage versetzt wird, nachträglich Vorsteuern zurückzufordern, ist möglicherweise eine Reduktion des Nettopreises möglich. Dies bietet beiden Parteien Vorteile: Der Käufer erhält die Liegenschaft netto günstiger, der Verkäufer erzielt möglicherweise sogar eine höhere Rendite (wenn der Preisnachlass kleiner ist als die nachträglich erhaltenen Vorsteuern).

Als, zumindest theoretisch, beste Möglichkeit ist das Meldeverfahren zu erwähnen. Dabei wird die Liegenschaft ohne Ausweis von Mehrwertsteuer übertragen, und der Käufer tritt in die Position des Verkäufers ein. Das heisst, er übernimmt die Liegenschaft mit der momentanen Nutzung und den noch darauf lastenden, nicht abgeschriebenen Vorsteuern. Der Verkäufer muss mehrwertsteuerlich nichts korrigieren. Ändert der Käufer in Zukunft die Nutzung, indem er z. B. für die Vermietung optiert, so kann er die Vorsteuer, welche der Verkäufer ursprünglich nicht zurückfordern konnte, jetzt geltend machen. Umgekehrt muss er höchstens die vom Verkäufer ursprünglich geltend gemachte Vorsteuer abschreibungsbereinigt zurückbezahlen.

Der Käufer muss jedoch sämtliche Unterlagen des Verkäufers zur Liegenschaft erhalten (Buchhaltung, Mehrwertsteuerdokumentation, ev. sogar Rechnungen), damit er die Vorsteuer des Verkäufers zurückfordern kann (oder nur dessen abgeschriebene Vorsteuer zurückbezahlen muss). Die meisten Verkäufer möchten diese Unterlagen nicht offenlegen oder sind selbst gar nicht mehr im Besitz derselben.

Es gibt somit keine Universallösung. Entscheidend ist, dass die Liegenschaft analysiert wird, die Parteien sich der möglichen mehrwertsteuerlichen Konsequenzen bewusst sind und sie anschliessend

erüieren, welche Alternative (idealerweise) für beide Parteien am vorteilhaftesten ist. Ohne komplette Mehrwertsteuerdaten der letzten 20 Jahre ist dies jedoch gar nicht möglich. Deshalb dieser Hinweis am Schluss: Eine auch mehrwertsteuerlich gut geführte Liegenschaftsbuchhaltung kann viel Geld wert sein.

**WICHTIGES IN KÜRZE**

**Wann ist welche Verkaufsart geeignet?**


**Ausgenommen (ohne Mehrwertsteuer)**

- Alte Liegenschaft, Investitionen weitgehend abgeschrieben -> Verkäufer muss keine Vorsteuer zurückbezahlen
- Verkauf von Liegenschaften zu reinen Wohnzwecken -> kein Vorsteuerabzug beim Verkäufer, aber Gewinn wird nicht besteuert
- Käufer will «nichts mit Mehrwertsteuer zu tun haben» Steuerbar (mit Mehrwertsteuer):
- Neue Liegenschaft zur steuerbaren Nutzung -> Mehrwertsteuer kein Kostenfaktor, wenn während 20 Jahren so genutzt

**Meldeverfahren**

- Ältere Liegenschaft, teilweise abgeschrieben
- Nutzung durch Käufer unklar, aber ev. anders als bei Verkäufer -> Korrektur nur auf Restwert Investitionen. Möglichkeit, Vorsteuern des Verkäufers noch geltend zu machen.

**\*TOBIAS MEIER KERN**  
Der Autor ist bei PwC als Director im Bereich Mehrwertsteuer, mit Spezialisierung im Bereich Liegenschaften und Finanzdienstleistungen, tätig. Am Valuation Congress 2017 hat er über die Mehrwertsteuer bei Transaktionen referiert.



**Professionelle Lösungen rund um Tür und Tor**

- Gesamtkonzeptionen
- Individuallösungen
- Brandschutzstore
- Entwicklung von Torantrieben
- Planung und Produktion in Fehraltorf
- Reparaturen und Service

**DARO TOR** Dahinden + Rohner Industrie Tor AG  
CH-8320 Fehraltorf → Tel. +41 44 955 00 22  
info@darotor.ch → www.darotor.ch

