

Unbefriedigende Praxis bei der Mehrwertsteuer

Mit dem neuen Mehrwertsteuergesetz wurde der baugewerbliche Eigenverbrauch als Steuertatbestand abgeschafft. Doch aufgepasst: Wer nicht vorsichtig ist, muss beim Kauf einer Liegenschaft trotzdem die Mehrwertsteuer zahlen.



Von Pavlo Stathakis
Rechtsanwalt
Hauseigentümergeverband Schweiz

Die Mehrwertsteuern bilden mit Abstand die wichtigste Einnahmequelle des Bundes. Im Jahr 2011 vereinnahmte dieser über 21,6 Mrd. Franken und für das Jahr 2012 wurden 22,2 Milliarden veranschlagt. Ungefähr jeder dritte vom Bund eingenommene Franken stammt aus der Mehrwertsteuer. Kein Wunder also, dass der Bund peinlich darauf achtet, dass die Mehrwertsteuerquelle weitersprudelt.

Untaugliche Praxisregelung

Mit der Abschaffung des «baugewerblichen Eigenverbrauchs» kommt neuer der Unterscheidung zwischen einer steuerbaren werkvertraglichen Lieferung und dem steuerfreien Grundstückskauf eine wichtige Bedeutung zu. Um dem Rechnung zu tragen, musste die «Branchenbroschüre Nr. 04 Baugewerbe» revidiert werden. Gemäss dieser hatten die Zahlungsmodalitäten beim Immobilienkauf grundsätzlich keinen Einfluss auf die Steuerpflicht. Es konnte mit dem Bauherrn

eine Ratenzahlung vereinbart werden, ohne mehrwertsteuerpflichtig zu werden. Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat mit der Mwst-Praxis-Info 01 vom 31. März 2010 rückwirkend per 1. Januar 2010 die Praxis geändert. Die vielfach praktizierte Bezahlung des Gebäudes in Raten («rollende Finanzierung») war kaum mehr möglich, ohne steuerpflichtig zu werden. Die Regelung war kompliziert, führte in der Praxis zu abenteuerlichen Rechtskonstruktionen und unterstellte den Erwerb von Grundstücken vielfach der Mehrwertsteuer.

Praxisnahe Regelung gefordert

Der Hauseigentümergeverband Schweiz (HEV) intervenierte beim Bund, denn die Ausweitung der steuerpflichtigen Leistungen widerspricht der ausdrücklichen Absicht des Gesetzgebers, das Mehrwertsteuerrecht zu vereinfachen und in diesem Bereich Steuerausfälle hinzunehmen. Der HEV vertritt die Ansicht, dass für die fragliche Unterscheidung der Zeitpunkt, ab dem der Käufer das wirtschaftliche und rechtliche Risiko (Nutzen und Gefahr) trägt, massgebend für die Steuerpflicht sein muss. Dies hat auch den Vorteil, dass die Käuferschaft ab dem Zeitpunkt, in dem sie das wirtschaftliche Risiko der Liegenschaft trägt, damit rechnen muss, mehrwertsteuerpflichtig zu werden.

Im Parlament versprach der Bundesrat als Begründung für die Ablehnung der Motion Rutschmann «Mehrwertsteuerschranken bei Immobilienverkauf beseitigen» (10.4030), diese unsachgemässe Praxisfestlegung «in Zusammenarbeit mit den betroffenen Branchen zu prüfen» und es wurde auf die Gespräche mit den Branchenvertretern verwiesen.

Eine eigentliche Zusammenarbeit hat es jedoch nie gegeben und die Vertreter mussten konsterniert zur Kenntnis nehmen, dass sie von der ESTV mit einer fertig ausgearbeiteten Präzisie-

rung «Praxis-Info 05 Änderung und Präzisierung zur Mwst-Branchen-Info 04» bedient wurden. Dies hatte zur Folge, dass Nationalrat Markus Hutter mit der Motion «Mehrwertsteuerfreier Grundstückkauf» (13.3238) mit demselben Anliegen im Parlament erneut vorstellig wurde.

Die erwähnte Präzisierung stellt für die Steuerpflicht nun auf die Verurkundung der Kauf- bzw. Vorverträge vor Baubeginn ab. Wird der Vertrag vor Baubeginn beurkundet, so ist er steuerpflichtig. Dies birgt beim vielfach praktizierten «Kauf ab Plan» das Risiko, dass ein solcher mehrwertsteuerpflichtig wird, obwohl der Kauf von Grundstücken grundsätzlich von der Mehrwertsteuer ausgenommen ist. Im Weiteren wird mit der Präzisierung erneut indirekt die Finanzierung als Kriterium für die Mehrwertsteuerpflicht herangezogen. Bauunternehmen, die weniger liquid sind und dazu neigen, die Verträge früh abzuschliessen, werden dadurch eher der Mehrwertsteuer unterstellt als Bauunternehmen, die auf eine frühzeitige (Teil-)Vergütung weniger angewiesen sind. Das wirkt wettbewerbsverzerrend. Auch aus diesem Grund ist die Motion Hutter zu unterstützen.

Handlungsbedarf ausgewiesen

Die Ausweitung der Steuerpflicht mit den entsprechenden Mehreinnahmen entgegen dem ausdrücklichen Willen des Gesetzgebers, der in der Diskussion um die Abschaffung des baugewerblichen Eigenverbrauchs Steuerausfälle von bis zu 100 Mio. Franken pro Jahr in Kauf nahm, ist rechtsstaatlich bedenklich. Die nun vorliegende Präzisierung ist besser als es die bisherige Praxis war und geht in die richtige Richtung. Es bleibt aber für den HEV noch viel zu tun.

pavlo.stathakis@hev-schweiz.ch
www.hev-schweiz.ch