

Teil 3/4 der Kendris-Serie «ImmoCheck»

Immobilientransaktion aus Mehrwertsteueroptik

Lohnt sich der Immobilienkauf? Vor dieser Frage steht in unserem Fallbeispiel die Investment AG. Die zukünftige Rendite hängt auch von der Art der Immobilientransaktion bzw. den daran geknüpften Mehrwertsteuerfolgen ab. Teil 3 legt den Fokus auf die Mehrwertsteuer und zeigt auf, über welchen Gestaltungsraum die Parteien in diesem Bereich verfügen.



Von Andreas Blättler
Director, Kendris AG



und Andreas Grossenbacher
Director, Kendris AG

Die zu 100% von der Tex Holding AG gehaltene Textil AG beabsichtigt, ihre ehemalige Produktionsimmobilie an die Investment AG zu veräussern. Da alle drei Gesellschaften als Mehrwertsteuerpflichtige registriert sind, sollte im Rahmen der steuerlichen Prüfung insbesondere auch die Mehrwertsteuer abgeklärt werden.

Versteckte Renditegrösse

Die Mehrwertsteuer, deren Satz derzeit bei 8% liegt, stellt nicht auf den Gewinn ab, sondern auf das Transaktionsvolumen der Immobilie. Im Rahmen von Renditeüberlegungen ist die Mehrwertsteuer deshalb eine nicht zu unterschätzende, versteckte Renditegrösse.

Bei den gängigsten Renditeberechnungen werden den voraussichtlichen Einnahmen die Aufwendungen wie Transaktionskosten, Zinsen, Unterhaltskosten und die Steuern (zumeist Gewinn- und Kapitalsteuern) gegenübergestellt. Erst auf den zweiten Blick wird dabei erkennbar, dass auch die Chancen und Risiken der Mehrwertsteuer bei Immobilientransaktionen relevant sind und genauer geprüft werden sollten.

Optionen variieren je nach Transaktionsart

Typischerweise erfolgen Immobilientransaktionen entweder als Asset Deal (Kauf von Wirtschaftsgütern) oder als

Share Deal (Kauf von Beteiligungen). Je nach Transaktionsart variieren die Gestaltungsmöglichkeiten für die Mehrwertsteuer.

1. Asset Deal

Beim Immobilienverkauf im Rahmen eines Asset Deals bestehen aus mehrwertsteuerlicher Sicht drei Möglichkeiten, welche bei Käufer und Verkäufer zu unterschiedlichen Chancen und Risiken führen:

Variante A: «Ohne Option – von der Mehrwertsteuer ausgenommene Transaktion»

Wählen die Parteien keine freiwillige Versteuerung, so gilt der Verkaufserlös

als von der Mehrwertsteuer ausgenommen.

Der Käufer erwirbt bei dieser Variante die Immobilie frei von Mehrwertsteuererisiken aus der Vergangenheit. Er hat für die Zukunft die volle Wahlfreiheit und kann beispielsweise für die Vermietung optieren und auf Investitionen nach dem Erwerb den Vorsteuerabzug geltend machen.

Der von der Mehrwertsteuer ausgenommene Umsatz führt beim Verkäufer zu einer Korrektur des bisher geltend gemachten Vorsteuerabzuges auf dem aktuellen Zeitwert der Immobilie. Diese Korrektur hat der Verkäufer für die vergangenen 20 Jahre vorzunehmen, d.h. es ist eine Abschreibung von 5% pro Nutzungsjahr zu berücksichtigen; dies führt bei ihm zu einer endgültigen Belastung («taxe occulte»).

Variante B: «Mit Option – Versteuerung mit offenem Ausweis der Mehrwertsteuer»

Im Rahmen der freiwilligen Versteuerung der Immobilientransaktion (Option) führt der Verkäufer die Mehrwertsteuer auf dem Verkaufspreis ab und überwälzt diese auf den Käufer.

Der Käufer kann aufgrund der zukünftigen zum Vorsteuerabzug berechtigten Nutzung der Immobilie zwar die Mehrwertsteuer im Kaufzeitpunkt als Vorsteuer zurückfordern, er hat jedoch ein latentes Mehrwertsteuerisiko bezüglich einer zukünftigen Umnutzung während 20 Jahren. Seitens des Käufers könnte in den Kaufpreisverhandlungen der nachfolgend erwähnte mehrwertsteuerliche Vorteil des Verkäufers und/oder sein latentes Mehrwertsteuerisiko als kaufpreisrelevante Tatsache betrachtet werden.

Aufgrund des steuerbaren Umsatzes entfällt eine Vorsteuerkorrektur beim Verkäufer. Konnte der Verkäufer in der Vergangenheit auf Investitionen nicht den vollen Vorsteuerabzug geltend machen, kann er jetzt auf deren Zeitwert den Vorsteuerabzug nachholen (Einlage-Entsteuerung). Der Erlös aus dem nachgeholt Vorsteuerabzug erhöht den Erfolg des Verkäufers.

Variante C: «Meldeverfahren»

Eine dritte Möglichkeit im Rahmen der freiwilligen Versteuerung bietet das

Die Mehrwertsteuer: Das müssen Sie wissen

Für die Mehrwertsteuerplanung bei einer Immobilientransaktion ist es wichtig, die mehrwertsteuerliche Funktionsweise zu kennen. Aufgrund des Konzepts unterliegt der Immobilienverkauf nicht per se der Mehrwertsteuer. Allerdings sind die auf Investitionen vor der Veräußerung geltend gemachten Vorsteuern zu korrigieren bzw. der Vorsteuerabzug muss zumindest teilweise rückgängig gemacht werden. Die Korrektur basiert auf dem Zeitwert der Immobilie und umfasst die vergangenen 20 Jahre. Die im unternehmerischen Bereich grundsätzlich ungewollte Steuerbelastung (sogenannte «taxe occulte») kann bei nicht privat genutzten Renditeobjekten mittels einer freiwilligen Versteuerung des Immobilienverkaufs verhindert werden. Besonders zu beachten ist, dass die Immobilien betreffenden Geschäftsunterlagen während mindestens 25 Jahren aufbewahrt werden sollten. Die in diesem Fachartikel vorgestellten mehrwertsteuerlichen Transaktionsvarianten sind als Bestandteil einer ganzheitlichen Mehrwertsteuerplanung unter Berücksichtigung der Vergangenheit und der Zukunft zu sehen.

Meldeverfahren. Bei einem reinen Immobilienverkauf ist dessen Anwendung freiwillig, obligatorisch ist das Verfahren bei einer Geschäftsübertragung (inkl. Immobilien). Es ersetzt das Abführen der Mehrwertsteuer durch den Verkäufer und den Vorsteuerabzug beim Käufer.

Der Hauptunterschied gegenüber Variante B liegt darin, dass der Käufer die für die Mehrwertsteuer massgebenden Bemessungsgrundlagen, Nutzungsquoten und -dauer der Immobilie vom Verkäufer übernimmt. Er hat daher vor dem Kauf detaillierte Abklärungen bezüglich der bisherigen Nutzung, Dokumentation und Deklaration der Immobilie zu treffen bzw. sich ein Zugriffsrecht auf diese Unterlagen und Informationen der Immobilie zu sichern.

Der wesentliche Vorteil für den Käufer gegenüber der Variante B liegt bei einer zukünftigen Nutzungsänderung (Vorsteuerkorrektur), bei welcher die Vornutzung durch den Verkäufer mitberücksichtigt werden kann und eine Vorsteuerkorrektur bloss auf einer reduzierten Basis erfolgt. Diesem Vorteil steht jedoch in der Praxis das Risiko bezüglich der Dokumentation der Vornutzung gegenüber.

Auch bei diesem Verfahren hat der Verkäufer aufgrund der steuerbaren Übertragung keine Vorsteuerkorrektur vorzunehmen, er kann jedoch keine Einlage-Entsteuerung geltend machen (vergleiche Variante B).

2. Share Deal

Die Übertragung der Immobilie in Form eines Verkaufs der Aktien an der Textil AG an die Investment AG wäre im Fall der Tex Holding AG von der Mehrwertsteuer ausgenommen. Bei der Veräußerung einer massgeblichen Beteiligung findet bei der Verkäuferin keine Vorsteuerkorrektur statt. Weil dabei alle mehrwertsteuerlichen Risiken und Chancen der Immobilie auf den Käufer übergehen, empfiehlt sich eine Mwst-Due-Diligence, damit der Käufer die kaufpreisrelevanten Chancen und Risiken für die Vertragsverhandlungen kennt.

Fazit

Aufgrund des vorliegenden Fallbeispiels ist aus mehrwertsteuerlicher Sicht für die Textil AG der Verkauf «Mit Option – Versteuerung mit offenem Ausweis der Mehrwertsteuer» (Variante B) empfehlenswert, welche die Möglichkeit zur Einlage-Entsteuerung bietet. Für den Käufer bietet sich ein Kauf «Ohne Option – von der Mehrwertsteuer ausgenommene Transaktion» (Variante A) an, da die Immobilie ohne latente Mehrwertsteuererisiken übernommen werden kann.

Für ein abschliessendes Bild der geplanten Transaktion fehlt nun noch die rechtliche Perspektive. Diesem Thema widmet sich Teil 4 der Serie «Immo-Check».

a.blaettler@kendris.com
a.grossenbacher@kendris.com
www.kendris.com