

# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Mehrwertsteuer-Option bei Immobilien



**Andreas Lengyel**  
lic. oec. HSG / dipl. Treuhandexperte  
Mitglied der Geschäftsleitung

#### Was ist eine Option bei der Mehrwertsteuer?

Im Grundsatz sind das Vermieten und Verkaufen von Immobilien im Recht der Mehrwertsteuer ausgenommene Umsätze. Damit muss auf dem Umsatz keine MWSt abgeliefert werden, dafür kann auch keine Vorsteuer zurückgefordert werden. Durch eine freiwillige Option auf Immobilienumsätzen verändert sich dies, was dazu führt, dass die Umsätze MWSt-pflichtig werden, dafür aber auch die Vorsteuern zurückerstattet werden.

#### Wann kann optiert werden?

Es kann jederzeit optiert werden, sei es durch entsprechende Abrechnung des Umsatzes in der laufenden MWSt-Abrechnung, aber auch wenn der Eigentümer der Liegenschaft erst durch die Option MWSt-pflichtig wird. Die Umsatzgrenze von CHF 100'000 muss dabei nicht eingehalten werden. Auch gibt es keine Mindestdauer für eine Option. Sie kann jederzeit auch wieder aufgehoben werden.

#### Auf welchen Objekten kann optiert werden?

Die Option ist ausgeschlossen

für Umsätze auf Objekten, die zu Wohnzwecken verwendet werden. Für alle nicht zu Wohnzwecken verwendeten Objekte kann die freiwillige Option erklärt wer-

***Es kann jederzeit optiert werden – die Umsatzgrenze von CHF 100'000 muss dabei nicht eingehalten werden!***

den. In den meisten Fällen macht dies dann Sinn, wenn der Mieter selbst MWSt-pflichtig ist und die Vorsteuern auf der Miete zurückfordern kann. Wird eine Liegenschaft gemischt genutzt – z.B. im Erdgeschoss sind Verkaufsflächen vermietet, im Obergeschoss sind Wohnungen vorhanden – so muss dies bei der Ermittlung der Vorsteuern berücksichtigt werden. Dabei werden die direkt den Objekten zurechenbaren Vorsteuern bei optierten Objekten voll zurückerstattet und bei nicht optierten Objekten gibt es keine Rückerstattung. Wo die Vorsteuern verschiedenen Objekten zugeordnet werden, also eine gemischte Verwendung vorliegt, muss ein angemessener Schlüssel angewendet werden, i.d.R. ein Flächenverhältnis.

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Mai 2015



[www.realit.ch](http://www.realit.ch)

## Mehrwertsteuer-Option bei Immobilien

### Was ist die Einlageentsteuerung?

Die auf den optierten Immobilien lastenden Vorsteuern können rückwirkend für die letzten 20 Jahre vor Beginn der Option zurückgefordert werden. Allerdings gilt dies nur für Investitionen, die einen wertvermehrenden Charakter haben oder Kosten im Rahmen einer Grossrenovation, wobei das Überschreiten von fünf Prozent des bisherigen Gebäudeversicherungswertes als Grossrenovation gilt. Nicht rückforderbar sind vergangene laufende Unterhaltskosten (z.B. Abonnement für Liftunterhalt, Verwaltungskosten, etc.). Allerdings gilt für jedes abgelaufene Jahr eine Abschreibung von fünf Prozent auf den Vorsteuern. Somit können z.B. Vorsteuern auf Investitionen vor 15 Jahren nur noch zu 25 Prozent zurückgefordert werden oder Vorsteuern vor zwei Jahren noch zu 90 Prozent.

### Wie funktioniert das Meldeverfahren?

Sind sowohl der Verkäufer, als auch der Käufer der Liegenschaft MWSt-pflichtig, können sie gemeinsam das Meldeverfahren anwenden. Die hat zum Zweck, die Option auf der Liegenschaft beizubehalten und auf den Käufer zu übertragen, ohne dass eine Umsatzsteuer oder ein Eigenverbrauch anfällt. Dies muss der eidg. Steuerverwaltung mit einem separaten Formular Nr. 764 gemeldet und in der MWSt-Abrechnung deklariert werden. Der bisherige Verwendungszweck wird vom Käufer übernommen. Das Meldeverfahren kann auch angewendet werden, wenn der Käufer erst durch die Option auf den neuen Liegenschaftsumsätzen MWSt-pflichtig wird oder es erklärt. Der Käufer ist dabei gut beraten, sich die Belege der Vorsteuern auf wertvermehrenden Investitionen und Grossrenovationen der letzten 20 Jahre im Besitz des Verkäufers übergeben zu

lassen. Da der Käufer die latente MWSt-Last auf den Vorsteuern übernimmt, muss er im Falle eines Weiterverkaufs vor Ablauf der vollständigen Abschreibung der jeweiligen Vorsteuern des Verkäufers (5 % p.a.) seinerseits mit einem Eigenverbrauch abrechnen und dies dann auch nachweisen.

### Was kostet eine Mehrwertsteuer-Option?

Für die Anwendung der Option bei der MWSt gibt es keine Gebühren. Jedoch sind verschiedene administrative Aufgaben zu erledigen, die vom Eigentümer zu tragen sind. So sind quartalsweise MWSt-Abrechnungen einzureichen, jährlich Umsatzabstimmungen zu erstellen, die Einlageentsteuerung zu berechnen und gegenüber der eidg. Steuerverwaltung zu belegen, beim Verkauf eine der drei erwähnten Varianten anzuwenden und die Belege während bis zu 26 Jahren aufzubewahren. Erfahrungsgemäss lohnt es sich daher erst ab einem gewissen Volumen, die MWSt-Option auf Liegenschaften in Erwägung zu ziehen.

### Was ist der Vorteil einer Option bei Liegenschaften?

Beim Neubau von Liegenschaften oder bei kostenintensiven Umbauten und Gesamtanierungen können die Vorsteuern zurückgefordert werden und müssen je nach Haltedauer später nur reduziert oder allenfalls gar nicht mehr zurückerstattet werden. Dadurch sinkt der Betrag der Investitionen, womit die Rendite auf dem investierten Kapital erhöht wird. Auch die Vorsteuern auf dem laufenden Unterhalt können zurückgefordert werden, was ebenfalls eine Erhöhung der Rendite zur Folge hat.

Gerne stehen wir Ihnen bei Fragen zur MWSt bei Immobilien oder bei der Möglichkeit, auf Liegenschaften zu optieren, gerne zur Verfügung.

### Beispiel für Objekte die optiert werden können:

Optierte Ladenflächen im EG auf 800 m<sup>2</sup>, optierte Büros im ersten OG auf 400 m<sup>2</sup>, Arztpraxen (nicht optiert) im ersten OG auf 400 m<sup>2</sup>, Wohnungen im zweiten und dritten OG auf 400 m<sup>2</sup>. Nun wird die Fassade renoviert und es fallen Kosten von CHF 108'000 an. Die Vorsteuern von 8'000 können analog zu den Flächen der optierten Objekte im Verhältnis zur Gesamtfläche zu 60 % (1'200 m<sup>2</sup> / 2'000 m<sup>2</sup>) zurückgefordert werden. Somit können CHF 4'800 zurückgefordert werden.



**realit**

**REALIT TREUHAND AG**  
Unternehmens- und Steuerberatung  
Immobilien-Treuhand

**realit**

**REALIT BAUTREUHAND AG**  
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung  
Immobilienberatung

**realit**

**REALIT REVISIONS AG**  
Wirtschaftsprüfung und -beratung

**REALIT TREUHAND AG**  
Bahnhofstrasse 41  
5600 Lenzburg 1

Tel: 062 885 88 00  
Fax: 062 885 88 99  
E-Mail: [info@realit.ch](mailto:info@realit.ch)  
Web: [www.realit.ch](http://www.realit.ch)