

Nutzungsänderungen bei der Mehrwertsteuer

(Eigenverbrauchsbesteuerung / Einlageentsteuerung)

1. Verkauf, Vermietung, Umnutzung oder Überführung

Wird bei einer späteren Vermietung oder einem Verkauf einer sich in der MWST befindenden Liegenschaft (bspw. Betriebsliegenschaft) optiert, ist keine Eigenverbrauchssteuer geschuldet, weil keine Nutzungsänderung stattfindet. Seit 01.01.2010 fällt das Optionsgesuch weg, es ist durch offenen Ausweis der MWST auf den entsprechenden Belegen optiert.

Der Verkaufs- resp. Mietvertrag muss den formellen Erfordernissen gemäss Art. 26 Abs. 2 MWSTG entsprechen.

Eine Option ist möglich, sofern der Mieter resp. Käufer die Räumlichkeiten nicht ausschliesslich für private Zwecke nutzt.

Kann bei einer sich in der MWST befindenden Liegenschaft (bspw. Betriebsliegenschaft) bei einer späteren Vermietung, einem Verkauf nicht optiert werden oder erfolgt eine Überführung ins Privatvermögen erfolgt eine Nutzungsänderung und es ist die **Eigenverbrauchssteuer** geschuldet.

Der **Eigenverbrauch** bemisst sich wie folgt:

gemäss Art. 31 Abs. 3 MWSTG:	Zeitwert (ohne Wert des Bodens) höchstens vom Wert der Aufwendungen, der seinerzeit zum Vorsteuerabzug berechtigte
-------------------------------------	--

Der **Eigenverbrauch** bemisst sich je nach Ankauf oder Erstellung der Liegenschaft.

Ankauf	Bemessungsgrundlage
im Meldeverfahren	Aufwendungen, welche seinerzeit zum Vorsteuerabzug berechtigten: - beim Verkäufer (Belege sind vorhanden) - beim Erwerber abzüglich lineare Abschreibung von 5 %
ohne Option	Aufwendungen, welche seinerzeit zum Vorsteuerabzug berechtigten: - beim Erwerber abzüglich lineare Abschreibung von 5 %
mit Option	Kaufpreis (ohne Wert des Bodens) plus Aufwendungen, welche seinerzeit zum Vorsteuerabzug berechtigten: - beim Erwerber abzüglich lineare Abschreibung von 5 %

Erstellung	Bemessungsgrundlage
mit Vorsteuerabzugsberechtigung	Aufwendungen, welche seinerzeit zum Vorsteuerabzug berechtigten: - beim Hersteller abzüglich lineare Abschreibung von 5 %

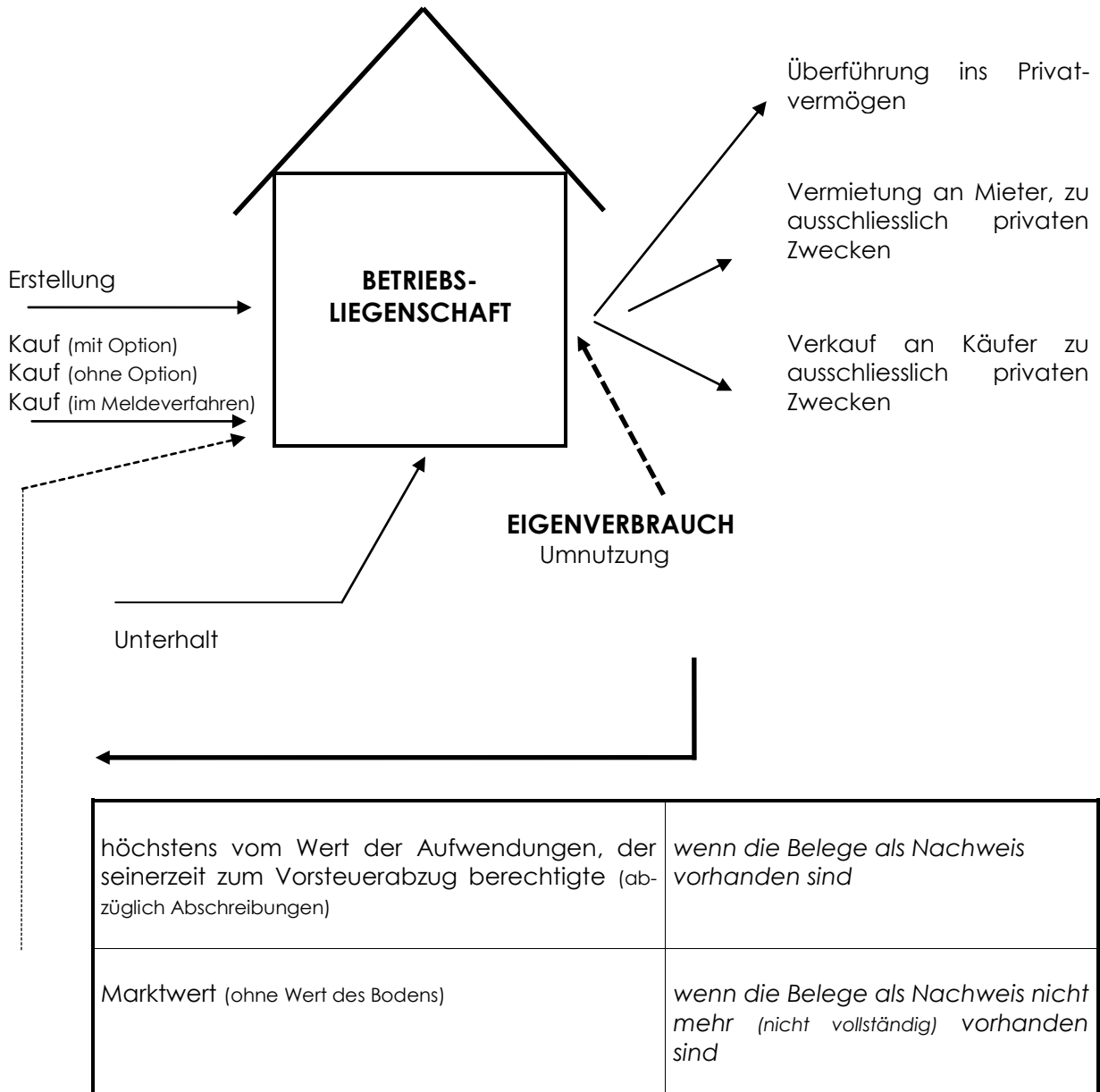
Wenn die zum Vorsteuerabzug berechtigten Aufwendungen nicht nachgewiesen werden können, bemisst sich der **Eigenverbrauch auf dem Marktwert**, wie er durch einen neutralen, anerkannten Sachverständigen festgelegt wird.

Der Eigenverbrauch ist eine Vorsteuerkorrektur und wird dementsprechend zu demjenigen Satz abgerechnet werden müssen, zu dem der ursprüngliche Vorsteuerabzug vorgenommen werden konnte.

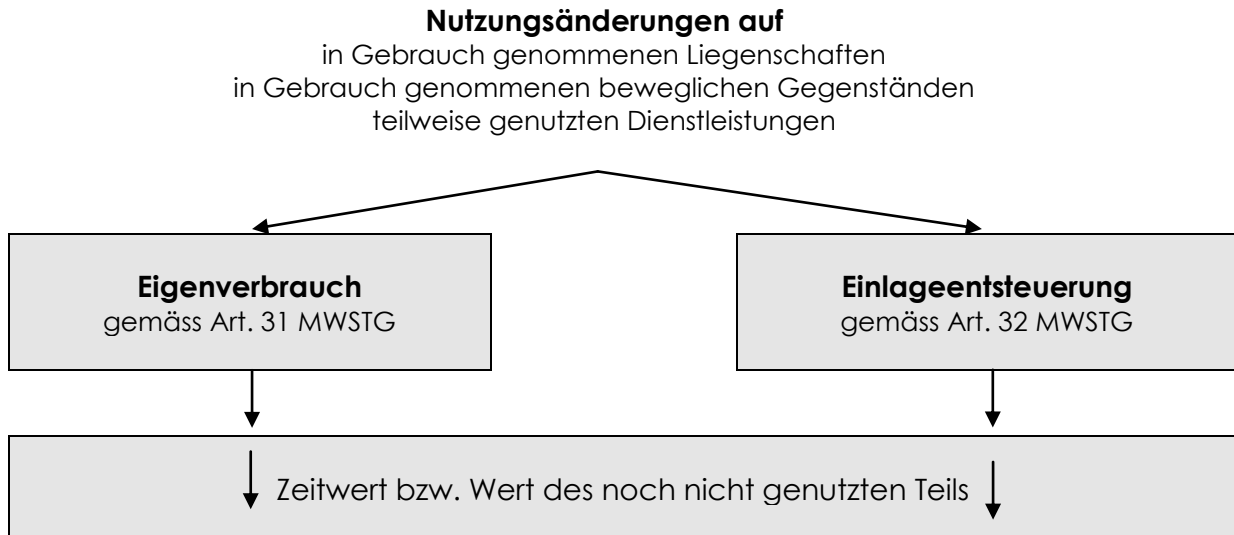
2. Aufbewahrungsfrist der Belege

Die Aufbewahrungsfrist der notwendigen Unterlagen (Buchhaltungen, Jahresrechnungen, Rechnungen der Leistungserbringer, Vorsteuerjournale, Aufzeichnungen Kürzungsschlüssel, MWST-Abrechnungen, Anlagebuchhaltungen, Anlagekarteien, Berechnungen im Zusammenhang mit Nutzungsänderungen, etc.) beträgt 20 Jahre respektive 26 Jahre unter Berücksichtigung der Verjährungsfrist und einem Jahr Reserve.

3. Behandlung von Betriebsliegenschaften



4. Nutzungsänderungen; Einlageentsteuerung, Eigenverbrauchsbesteuerung



Liegenschaft: wertvermehrnde Aufwendungen, Grossrenovationen,
 nachgeholter Unterhalt
 aktivierbare bewegliche Gegenstände
 Dienstleistungen ¹⁾

abzüglich 5 % pro Jahr
 abzüglich 20 % pro Jahr
 abzüglich 20 % pro Jahr

¹⁾ bei Anwendung der **Einlageentsteuerung** müssen die Dienstleistungen aktiviert worden sein.

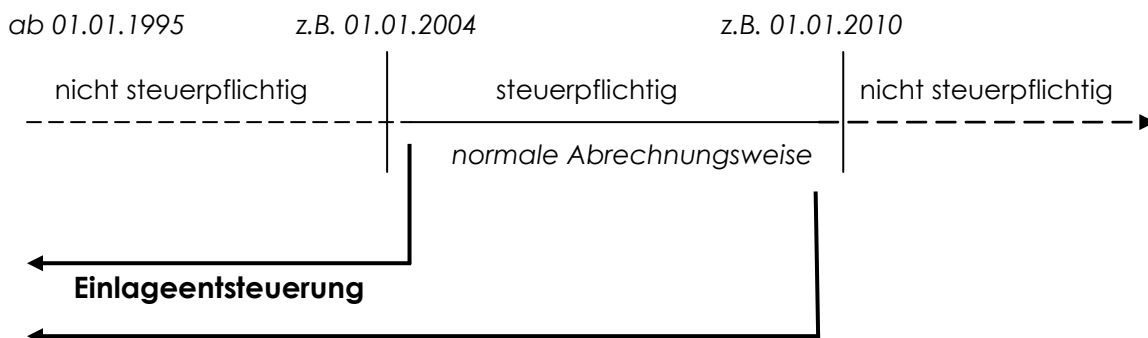
ursprünglicher Steuersatz

ursprünglicher Steuersatz

Voraussetzungen

Die Belege müssen den formellen Voraussetzungen gemäss Art. 26 Abs. 2 MWSTG entsprechen und aufbewahrt werden.

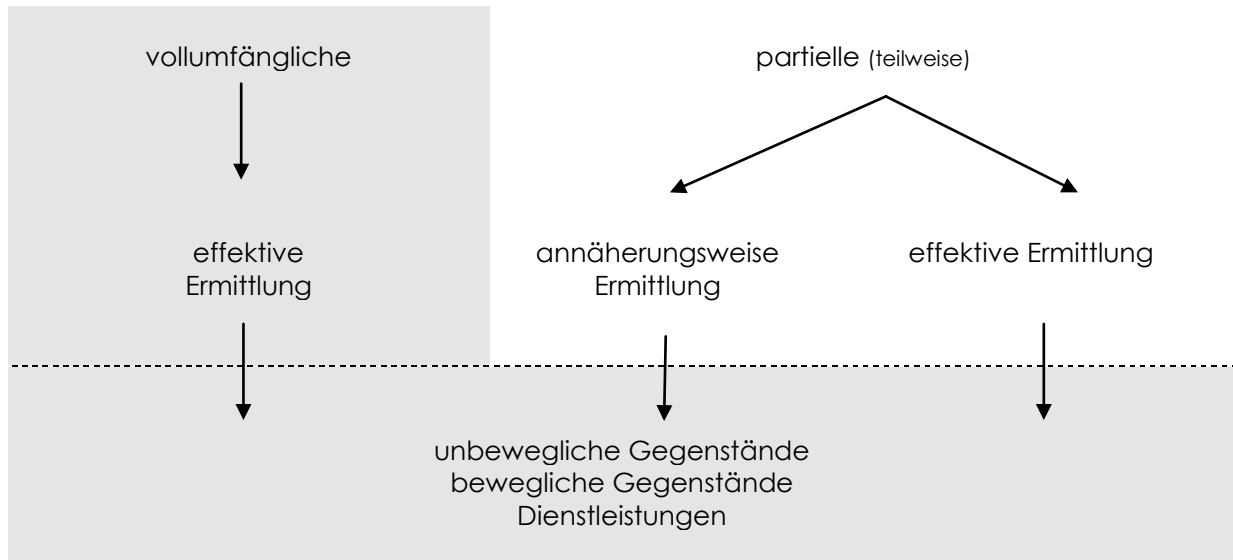
Beispiel



Eigenverbrauchsbesteuerung

Ermittlungsart bei **Nutzungsänderungen**

Folgende Ermittlungen können angewendet werden:



Vollumfängliche Nutzungsänderung

Partielle Nutzungsänderung

Unternehmen werden neu steuerpflichtig oder aus der Steuerpflicht entlassen.

Bei Gegenständen oder Dienstleistungen, welche gemischt verwendet werden, ändert das Nutzungsverhältnis.

Gegenstände oder Dienstleistungen verlassen das Unternehmen oder werden nach der Nutzungsänderung ausschliesslich für steuerbare oder für nicht steuerbare Zwecke verwendet.

Bei Gegenständen oder Dienstleistungen, welche ausschliesslich für steuerbare oder für nicht steuerbare Zwecke verwendet wurden, erfolgt neu eine gemischte Verwendung.

Vollumfängliche Nutzungsänderung bei Liegenschaften

Partielle Nutzungsänderung bei Liegenschaften

Bei Beginn bzw. Beendigung jedes optierten, vermieteten oder verpachteten Liegenschaftsteils.

Das Nutzungsverhältnis für nicht im Zusammenhang mit einer Vermietung oder Verpachtung stehenden Verwendung ändert sich.

Grundvoraussetzung bei der **Einlageentsteuerung**

Aufwand unter Regime MWST
Konformer Vorsteuer-Beleg (Art. 26 Abs. 2 MWSTG)
Verwendung für künftigen steuerbaren Zweck
Wertverzehr berücksichtigen

Grundvoraussetzung beim **Eigenverbrauch**

Steuerpflichtiger musste zum Vorsteuerabzug berechtigt sein
(unterlassene **Einlageentsteuerung** entbindet demnach nicht von einer späteren **Eigenverbrauchsbesteuerung**)
Nachholung **Einlageentsteuerung** innerhalb Verjährungsfrist möglich

Einlageentsteuerung bzw. **Eigenverbrauchsbesteuerung** auf Liegenschaften bei

Neuerstellung und Erwerb von Liegenschaften
wertvermehrenden Aufwendungen

- Grossrenovierungen > 5 % des GVA-Wertes
- Nachgeholter Unterhalt > 5 % des Erwerbspreises innert 24 Monaten nach Erwerb (ob dies fallen wird, ist noch offen)

Keine **Einlageentsteuerung** bzw. **Eigenverbrauchsbesteuerung** auf werterhaltenden Aufwendungen, Betriebskosten (Betriebsstoffe, Hauswartstätigkeit, Verwaltungskosten), Wert des Bodens.

Bemessungsgrundlage: Zeitwert

Einkaufspreis bzw. Preis wie für Dritte bei eigener Herstellung, ohne Bodenwert, höchstens Wert der Aufwendungen, der zum Vorsteuerabzug berechtigte;

abzüglich: Abschreibung 5 % pro Kalenderjahr (Jahr der Ingebrauchnahme: volle Abschreibung, Jahr der Entnahme/Nutzungsänderung: keine Abschreibung).

Einlageentsteuerung bzw. **Eigenverbrauchsbesteuerung** auf beweglichen Gegenständen bei

Waren- und Materialvorräten (ungebraucht)
aktivierbaren Produktions- und Betriebsmitteln (inkl. wertvermehrende Aufwendungen)

Keine **Einlageentsteuerung** bzw. **Eigenverbrauchsbesteuerung** auf Service-, Unterhalts- und Reparaturarbeiten, Instandstellungskosten sowie auf in Gebrauch genommenen Verbrauchsmaterialien und Werkzeugen.

Bemessungsgrundlage: Zeitwert eingekaufte Gegenstände

Einkaufspreis des Gegenstandes (Waren- und Materialvorräte (ungebraucht) sowie aktivierbare Produktions- und Betriebsmittel (inkl. wertvermehrnde Aufwendungen));

abzüglich: Abschreibung 20 % pro Kalenderjahr (Jahr der Ingebrauchnahme: volle Abschreibung, Jahr der Entnahme/Nutzungsänderung: keine Abschreibung). Es gilt zu beachten, dass die Waren- und Materialvorräte als nicht in Gebrauch genommen gelten und dementsprechend keine Abschreibung vorgenommen werden müssen.

Bemessungsgrundlage: Zeitwert selbst hergestellte Gegenstände

Einkaufspreis des Gegenstandes zuzüglich Ingebrauchnahme Infrastruktur (33 % Zuschlag, vorbehalten bleibt der effektive Nachweis der Vorsteuern, die auf die Ingebrauchnahme der Vorsteuern fallen).

abzüglich: Abschreibung 20 % pro Kalenderjahr (Jahr der Ingebrauchnahme: volle Abschreibung, Jahr der Entnahme/Nutzungsänderung: keine Abschreibung).

Einlageentsteuerung bzw. Eigenverbrauchsbesteuerung auf Dienstleistungen

Einlageentsteuerung auf aktivierten Dienstleistungen

Eigenverbrauchsbesteuerung auf Dienstleistungen unabhängig von Bilanzierung

Bemessungsgrundlage: auf dem Wert des noch nicht genutzten Teils der Dienstleistung

Bezugspreis der Dienstleistungen

abzüglich: Abschreibung pro rata temporis (volumfängliche Abschreibung spätestens nach Ablauf von 5 Jahren).

FISKAL - RESTWERTTABELLE		für Anschaffungs- oder Erstellungskosten, Grossinvestitionen mit Vorsteuerabzugsberechtigung									
<i>Lineare Abschreibungssätze:</i>											
unbewegliche Gegenstände										5 %	
bewegliche Gegenstände										20 %	
Abschreibung		5 %									
Umnutzung											
%		2)									
		2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001
1) Kauf / Erstellung / Investition und älter	2010	100									
	2009	95	100								
	2008	90	95	100							
	2007	85	90	95	100						
	2006	80	85	90	95	100					
	2005	75	80	85	90	95	100				
	2004	70	75	80	85	90	95	100			
	2003	65	70	75	80	85	90	95	100		
	2002	60	65	70	75	80	85	90	95	100	
	2001	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
	2000	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95
	1999	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90
	1998	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85
	1997	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80
	1996	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75
	1995	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70
	1994	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65

Restwert in % bei Anschaffungs- oder Erstellungskosten, Grossinvestitionen mit Vorsteuerabzug

- 1) im Jahr der Ingebrauchnahme: volle Abschreibung
 2) im Jahr der Entnahme / Nutzungsänderung: keine Abschreibung

(Ausnahme: bei Entnahme am 31.12. kann die Abschreibung vorgenommen werden)

FISKAL - RESTWERTTABELLE		<u>für Anschaffungs- oder Erstellungskosten, Grossinvestitionen mit Vorsteuerabzugsberechtigung</u>										
<i>Lineare Abschreibungssätze:</i>												
unbewegliche Gegenstände										5 %		
bewegliche Gegenstände										20 %		
Abschreibung		20 %										
		Umnutzung									2)	
%												
		2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	
Kauf / Erstellung / Investition	1)	2010										
		2009	100									
		2008	80	100								
		2007	60	80	100							
		2006	40	60	80	100						
		2005	20	40	60	80	100					
		2004	0	20	40	60	80	100				
		2003	0	0	20	40	60	80	100			
		2002	0	0	0	20	40	60	80	100		
		2001	0	0	0	0	20	40	60	80	100	
		2000	0	0	0	0	0	20	40	60	80	
		1999	0	0	0	0	0	0	20	40	60	
		1998	0	0	0	0	0	0	0	20	40	
		1997	0	0	0	0	0	0	0	0	20	
		1996	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		1995	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		1994	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		und älter										

Restwert in % pro Jahr bei Aufwendungen mit Vorsteuerabzug

- 1) im Jahr der Ingebrauchnahme: volle Abschreibung
- 2) im Jahr der Entnahme / Nutzungsänderung: keine Abschreibung

(Ausnahme: bei Entnahme am 31.12. kann die Abschreibung vorgenommen werden)