

## 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:

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

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

<b>Ankauf</b>	<b>Bemessungsgrundlage</b>
im Meldeverfahren	Aufwendungen <b>*1)</b> , welche seinerzeit zum Vorsteuerabzug berechtigten: - beim Verkäufer (Belege sind vorhanden) - beim Erwerber abzüglich lineare Abschreibung von 5 %
ohne Option	Aufwendungen <b>*1)</b> , welche seinerzeit zum Vorsteuerabzug berechtigten: - beim Erwerber abzüglich lineare Abschreibung von 5 %
mit Option	Kaufpreis (ohne Wert des Bodens) plus Aufwendungen <b>*1)</b> , welche seinerzeit zum Vorsteuerabzug berechtigten: - beim Erwerber abzüglich lineare Abschreibung von 5 %

**\*1)** Investitionen und wertvermehrnde Aufwendungen und Grossrenovationen.

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

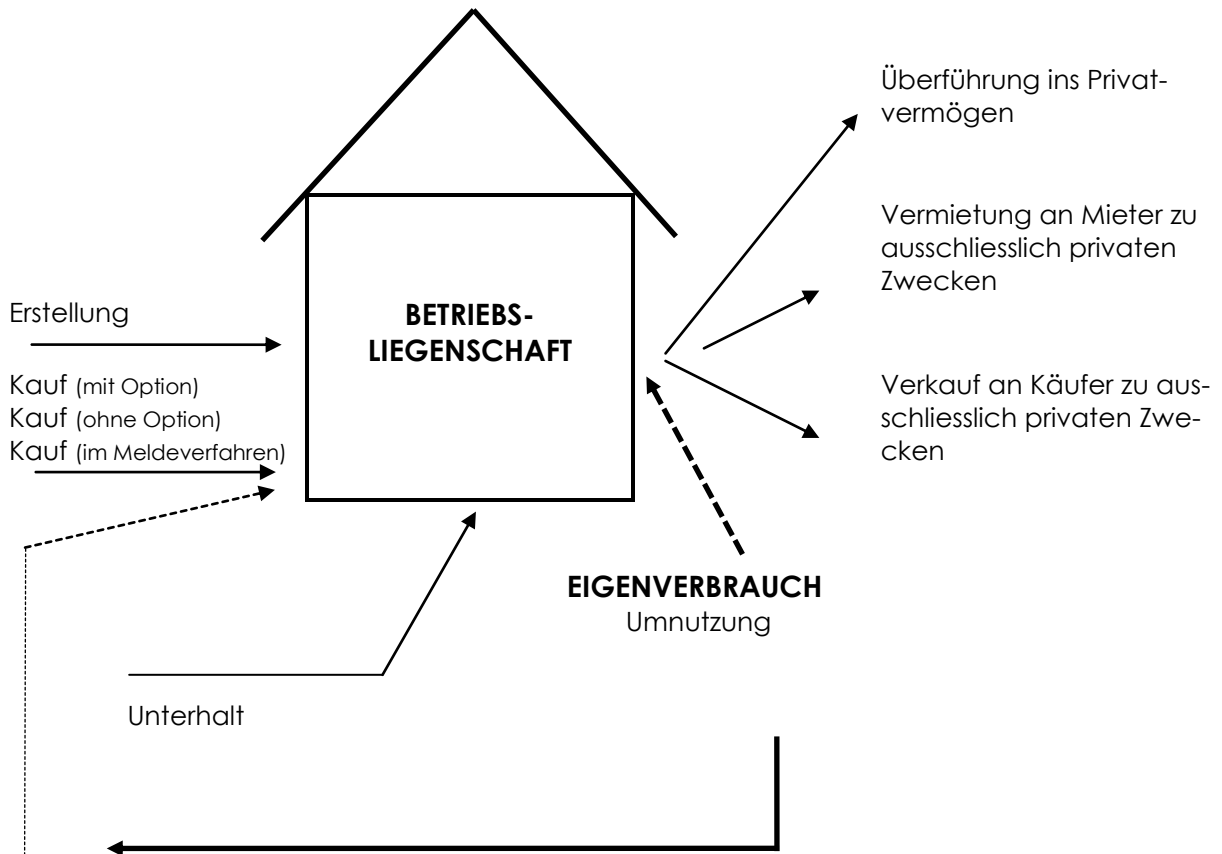
Wenn die zum Vorsteuerabzug berechtigten Aufwendungen nicht nachgewiesen werden können, bemisst sich der **Eigenverbrauch auf dem Marktwert**, wie er durch einen neutralen, anerkannten Sachverständigen festgelegt wird.

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.

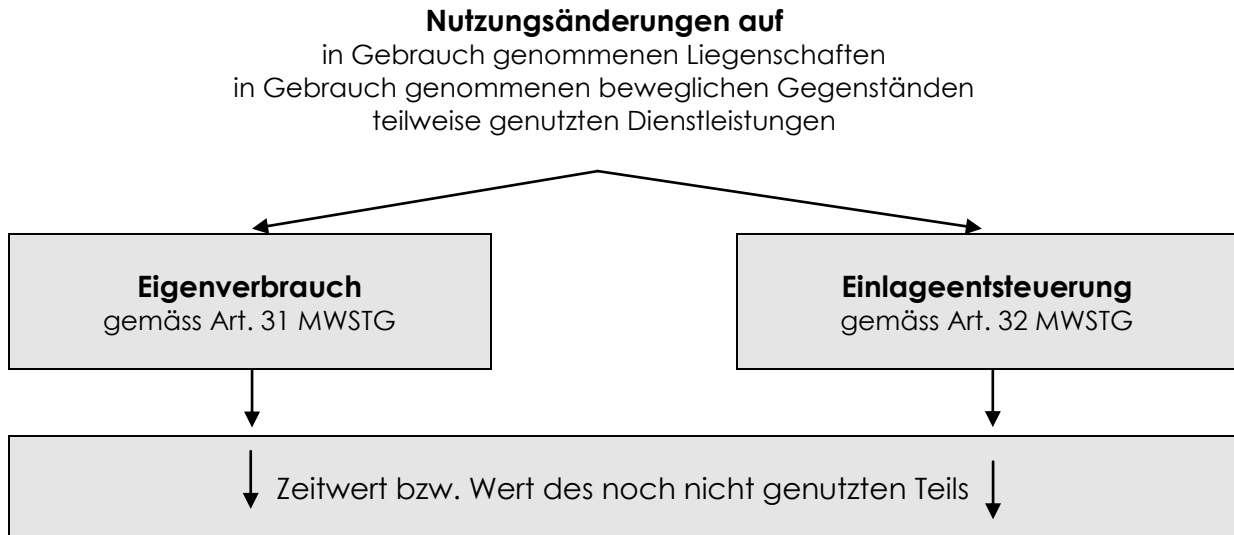
**3. Behandlung von Betriebsliegenschaften**



höchstens vom Wert der Aufwendungen <b>*2)</b> , der seinerzeit zum Vorsteuerabzug berechnete (abzüglich Abschreibungen)	wenn die Belege als Nachweis vorhanden sind
Marktwert (ohne Wert des Bodens)	wenn die Belege als Nachweis nicht mehr (nicht vollständig) vorhanden sind

**\*2)** Investitionen und wertvermehrnde Aufwendungen und Grossrenovierungen.

**4. Nutzungsänderungen; Einlageentsteuerung, Eigenverbrauchsbesteuerung**



Liegenschaft: Investitionen, wertvermehrnde Aufwendungen, Grossrenovationen, abzüglich 5 % pro Jahr aktivierbare bewegliche Gegenstände Dienstleistungen *3)	abzüglich 20 % pro Jahr abzüglich 20 % pro Jahr
---	--

\*3) bei Anwendung der **Einlageentsteuerung** müssen die Dienstleistungen aktiviert worden sein.

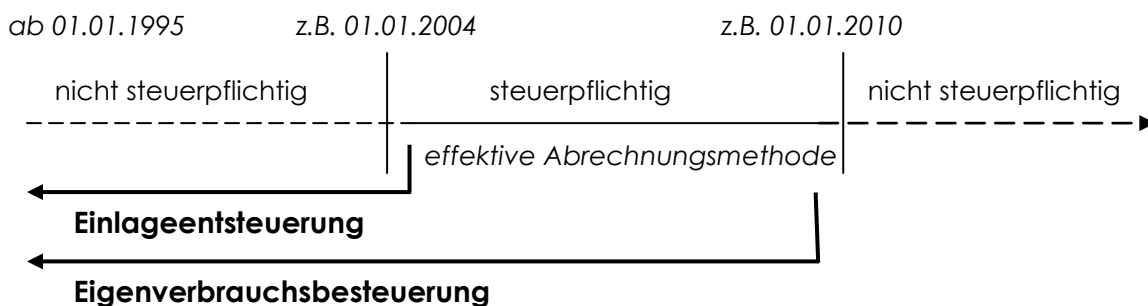
ursprünglicher Steuersatz

ursprünglicher Steuersatz

**Voraussetzungen**

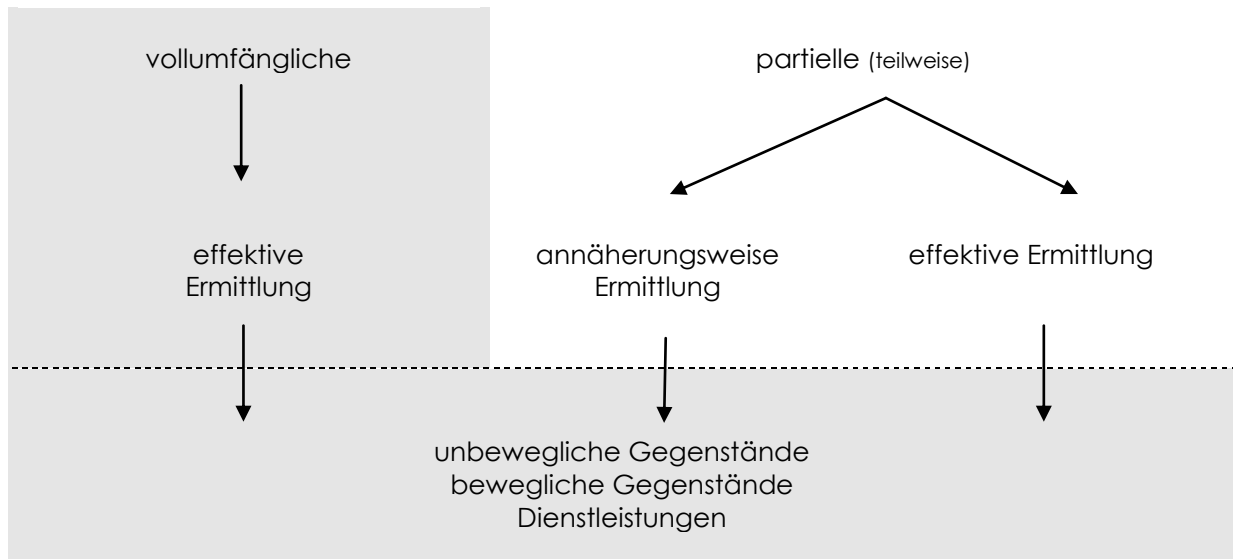
Die Belege müssen den formellen Voraussetzungen gemäss Art. 26 Abs. 2 MWSTG entsprechen und aufbewahrt werden.

**Beispiel**



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 eine nicht im Zusammenhang mit einer Vermietung oder Verpachtung stehende 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 und diesen auch vorgenommen haben

**Einlageentsteuerung** bzw. **Eigenverbrauchsbesteuerung** auf Liegenschaften bei

Neuerstellung und Erwerb von Liegenschaften  
wertvermehrenden Aufwendungen zusammen mit Energiespar-, Umweltschutz- sowie denkmalpflegerischen Massnahmen  
Grossrenovationen > 5 % des GVA-Wertes

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

**Bemessungsgrundlage: Zeitwert**

Einkaufspreis bzw. Vorsteuer der Bestandteile bei eigener Herstellung, zuzüglich eines kaufmännisch kalkulierten Mietwerts für die Ingebrauchnahme der Anlagegüter / Betriebsmittel (annäherungsweise Ermittlung: 33 % auf den Vorsteuern des Materials und allfälliger Drittarbeiten (Halbfabrikate)); vorbehalten bleibt der effektive Nachweis der Vorsteuern, die auf die Ingebrauchnahme der Infrastruktur entfallen.

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**

Vorsteuer 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**

Vorsteuer der Bestandteile 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 (vollumfängliche Abschreibung spätestens nach Ablauf von 5 Jahren).

<b>FISKAL - RESTWERTTABELLE</b>		für Anschaffungs- oder Erstellungskosten, Grossinvestitionen mit Vorsteuerabzugsberechtigung										
<i>Lineare Abschreibungssätze:</i>												
unbewegliche Gegenstände										5 %		
bewegliche Gegenstände										20 %		
<b>Abschreibung</b>		<b>5 %</b>										
		<b>Umnutzung</b>								<b>*4)</b>		
		%										
		2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	
<b>*5)</b>	<b>2013</b>	100										
	<b>2012</b>	95	100									
	<b>2011</b>	90	95	100								
<b>Kauf / Erstellung / Investition</b>	<b>2010</b>	85	90	95	100							
	<b>2009</b>	80	85	90	95	100						
	<b>2008</b>	75	80	85	90	95	100					
	<b>2007</b>	70	75	80	85	90	95	100				
	<b>2006</b>	65	70	75	80	85	90	95	100			
	<b>2005</b>	60	65	70	75	80	85	90	95	100		
	<b>2004</b>	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	
	<b>2003</b>	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	
	<b>2002</b>	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	
	<b>2001</b>	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	
	<b>2000</b>	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	
	<b>1999</b>	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	
	<b>1998</b>	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	
	<b>1997</b>	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	
	<b>und älter</b>											

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

- \*4) im Jahr der Ingebrauchnahme: volle Abschreibung
- \*5) im Jahr der Entnahme / Nutzungsänderung: keine Abschreibung

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



<b>FISKAL - RESTWERTTABELLE</b>		<u>für Anschaffungs- oder Erstellungskosten, Grossinvestitionen mit Vorsteuerabzugsberechtigung</u>									
<i>Lineare Abschreibungssätze:</i>											
unbewegliche Gegenstände										5 %	
bewegliche Gegenstände										20 %	
<b>Abschreibung</b>		<b>20 %</b>									
		<b>Umnutzung</b>									<b>*6)</b>
		%									
		2013 2012 2011 2010 2009 2008 2007 2006 2005 2004									
<b>*7) Kauf / Erstellung / Investition und älter</b>		2013 100									
		2012 80 100									
		2011 60 80 100									
		2010 40 60 80 100									
		2009 20 40 60 80 100									
		2008 0 20 40 60 80 100									
		2007 0 0 20 40 60 80 100									
		2006 0 0 0 20 40 60 80 100									
		2005 0 0 0 0 20 40 60 80 100									
		2004 0 0 0 0 0 20 40 60 80 100									
		2003 0 0 0 0 0 0 20 40 60 80									
		2002 0 0 0 0 0 0 0 20 40 60									
		2001 0 0 0 0 0 0 0 0 20 40									
		2000 0 0 0 0 0 0 0 0 0 20									
		1999 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0									
		1998 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0									
		1997 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0									

Restwert in % pro Jahr bei Aufwendungen mit Vorsteuerabzug

- \*6) im Jahr der Ingebrauchnahme: volle Abschreibung
- \*7) im Jahr der Entnahme / Nutzungsänderung: keine Abschreibung

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