

Mehrwertsteuer: Neue Praxis für die Abgrenzung zwischen Bauen auf fremde und auf eigene Rechnung (Stand 25.10.2010, allfällige Praxisänderungen vorbehalten)

Bauen auf fremde oder eigene Rechnung - Praxis seit 01.01.2010 und ab 01.07.2010 wieder aufgehoben

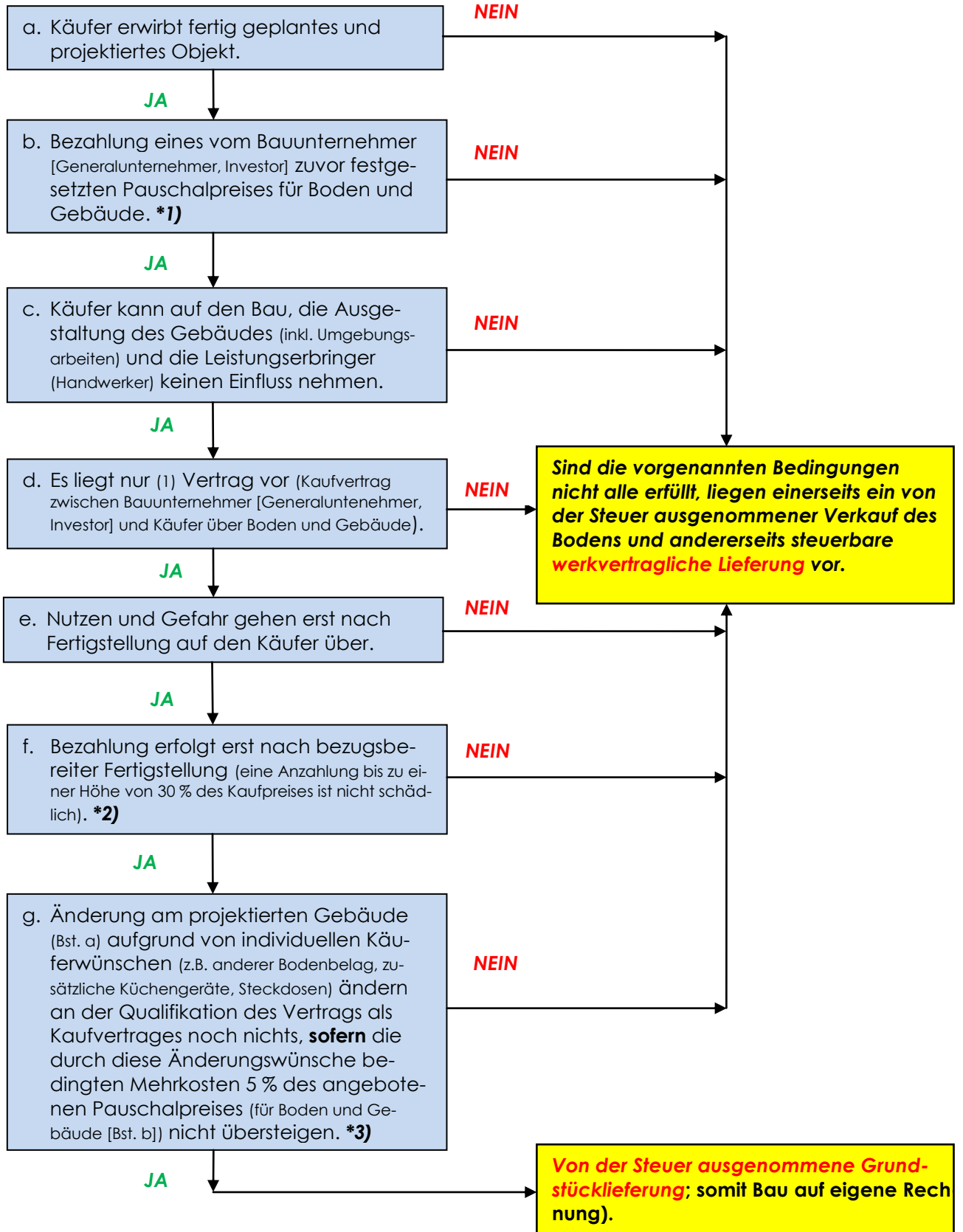
- Die Praxis seit dem 01.01.2010 zur Abgrenzung von **steuerbaren werkvertraglichen Lieferungen** (Bauen auf fremde Rechnung) und **von der Steuer ausgenommenen Grundstückslieferungen** (Bauen auf eigene Rechnung) mit dem Abstellen auf den Baubeginn pro Objekt (MWST Übergangsinfo 01, Teil II Ziff. 2.5.3.2) wird aufgehoben.
- Ein Bauwerk für eigene Rechnung liegt vor, wenn für das ganze Werk oder für selbstständige Teile davon (z.B. einzelne Stockwerkeinheiten) **vor Baubeginn keine Werkverträge** nach Artikel 363 OR und / oder **rechtsgültig abgeschlossene Kauf- oder Vorverträge** nach Artikel 216 Absatz 1 und 2 OR vorliegen. Liegen diese Verträge vor Baubeginn vor, handelt es sich um **Bauwerke für fremde Rechnung** (Lieferung).

Bauen auf fremde oder eigene Rechnung - Praxis seit 01.07.2010

- Für die Übergangszeit vom 1. Januar 2010 bis zum 30. Juni 2010 sind beide Varianten wahlweise anwendbar. **Ab 1. Juli 2010** gilt nur noch die **neue** Praxis.
- Ferner ist in Bezug auf Überbauungen, für welche der Baubeginn einzelner oder aller Projekte **in die Zeit bis 31. Dezember 2009 fällt**, bis zu deren Fertigstellung noch **das alte Recht** massgebend.

Boden gehört dem Bauunternehmer (Generalunternehmer, Investor)

- Eine von der **Steuer ausgenommene Grundstückslieferung** (Boden und Gebäude) liegt vor, wenn die folgenden Kriterien **kumulativ** erfüllt sind



- *1) Pauschalpreis muss vor Verkauf festgesetzt worden sein.
- *2) Ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen ist nicht schädlich, wenn dieses per Übergang Nutzen und Gefahr die früheste Auszahlung vorsieht.
- *3) Die 5 % verstehen sich pro Objekt. Zur Berechnung der Grenze ist die Summe aller Mehr- und Minderkosten ein und derselben Objektes massgebend. Überschreiten die Mehrkosten 5 % des Pauschalpreises, führt dies zur Beurteilung des gesamten Vertragsverhältnisses als einen **von der Steuer ausgenommenen Verkauf des Bodens**, einerseits, und **steuerbare werkvertragliche Lieferung**, andererseits.

Findet nicht ein Verkauf des Bodens statt, sondern wird der Boden vom Bauunternehmer (Generalunternehmer, Investor) im Baurecht überlassen, so erhöht sich der Prozentsatz auf 7 % des angebotenen Pauschalpreises für das Gebäude. Die Prozent-Grenzen verstehen sich pro Objekt. Zur Berechnung der Grenze ist die Summe aller Mehr- und Minderkosten ein und desselben Objektes massgebend. Überschreiten die Mehrkosten 5 % bzw. 7 % des Pauschalpreises, handelt es sich um **steuerbare werkvertragliche Leistungen** (ohne Wert des Bodens) [Präzisierung zur MWST Übergangsinfo 01, Ziff. 1.1.3].

Boden gehört einem Dritten

- In diesem Fall muss immer zwischen dem Verkauf des Bodens und dem Bau des Gebäudes unterschieden werden. Nur der Verkauf des Bodens ist von der Steuer ausgenommen; der Bau des Gebäudes ist eine **werkvertragliche Lieferung**.
- Ausnahmebestimmung bei eng verbundenen Personen.
 - Es gelten Kriterien wie bei Boden gehört Bauunternehmer

Boden gehört dem "Käufer",

- Bei der Bebauung eines Grundstücks, das bereits dem "Käufer", d.h. dem Besteller gehört, liegt immer eine **werkvertragliche Lieferung** vor.