

Option im Bereich der Immobilienvermietung

EINLEITUNG

Die Vermietung von Grundstücken und Grundstücksteilen ist gemäss Mehrwertsteuergesetz von der Schweizer Mehrwertsteuer ausgenommen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, diese ausgenommene Immobilienvermietung unter gewissen Voraussetzungen freiwillig der Mehrwertsteuer zu unterstellen ("Option").

Inhaltsverzeichnis

- Einleitung
- Wer kann optieren?
- Wie wird optiert?
- Wann ist eine Option ausgeschlossen?
- Was bedeutet „Nutzung für private Zwecke“?
- Wofür kann optiert werden?
- Welche Vorteile bringt eine Option
- Handlungsempfehlungen

WER KANN OPTIEREN?

Der Eigentümer der Immobilie oder ein allfälliger Untervermieter, der im schweizerischen Mehrwertsteuerregister eingetragen ist.

WIE WIRD OPTIERT?

- Durch offenen Ausweis der Mehrwertsteuer (Normalsatz) auf der Rechnung (Mietvertrag gilt auch als Rechnung). Zurzeit beträgt der Normalsatz 8%.
- Die optierten Umsätze sind im schweizerischen MWST-Abrechnungsformular unter den Ziffern 200, 205 und 301 zu deklarieren.

WANN IST EINE OPTION AUSGESCHLOSSEN?

Bei einer Nutzung der Räumlichkeiten ausschliesslich für private Zwecke ist eine Option ausgeschlossen.

WAS BEDEUTET „NUTZUNG FÜR PRIVATE ZWECKE“?

Praxis bis 31. Dezember 2013

Unter der alten Praxis der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) wird unter einem privaten Zweck alles verstanden, was nicht einem unternehmerischen Zweck dient. Folgende Beispiele können aufgezählt werden:

- Vermietung von Räumlichkeiten für Wohnzwecke
- Vermietung eines Hobbyraums/Kellers an eine Privatperson
- Vermietung einer Sporthalle für ein Familienfest
- Vermietung Tennisplatz/Kegelbahn/Bowlingbahn an eine Privatperson

Praxis ab 1. Januar 2014

Per 1. Januar 2014 wurde von der ESTV eine Praxisänderung im Zusammenhang mit der Auslegung der Nutzung für „private Zwecke“ publiziert, der zufolge neu unter Nutzung für private Zwecke ausschliesslich jene für Wohnzwecke gemeint sind. Als Nutzung für Wohnzwecke gilt neu:

- Gebrauch der Räumlichkeiten als Wohnsitz im Sinne der Artikel 33 ff. ZGB und/oder
- Gebrauch der Räumlichkeiten für den Wochenaufenthalt.

Als geeignete Nachweise des Wohnsitzes führt die ESTV beispielhaft eine Wohnsitzbestätigung oder /-bescheinigung der jeweiligen Wohnsitzgemeinde auf; bei Wochenaufenthalt wären geeignete Nachweise etwa ein Aufenthaltsausweis oder eine Meldebestätigung der jeweiligen Aufenthaltsgemeinde.

Dies bedeutet, dass seit dem 1. Januar 2014 neu auch für die Vermietung von Hobbyräumen/Keller/Tennisplatz/Kegelbahn an eine Privatperson, für die Vermietung einer Sporthalle für ein Familienfest oder für den Verkauf einer Ferienwohnung, die vom Käufer ausschliesslich für seine eigenen Ferien- und Erholungszwecke genutzt wird, optiert werden kann.

Für die Beurteilung, welche Praxis anwendbar ist, ist der Zeitpunkt der Leistungserbringung massgebend (d.h. die Einnahmen aus der Vermietung eines Mietobjektes für die Zeit bis zum 31. Dezember 2013 sind nach der alten Verwaltungspraxis zu beurteilen). Dabei ist das Datum des Mietvertrages nicht relevant.

WOFÜR KANN OPTIERT WERDEN?

- Die Option wird für das einzelne Mietvertragsverhältnis angewendet. Die ausschliessliche Nutzung für private Zwecke ist für jedes einzelne Vertragsverhältnis zu prüfen.
- Werden beispielsweise drei Stockwerke mit einem einzigen Mietvertrag vermietet, ist die Option nur dann ausgeschlossen, wenn alle drei Stockwerke ausschliesslich für private Zwecke genutzt werden. Werden zum Beispiel zwei Stockwerke ausschliesslich für private Zwecke und ein Stockwerk für unternehmerische Zwecke verwendet, so ist die Option dennoch möglich, sofern alle drei Stockwerke mit demselben Mietvertrag vermietet werden.
- Wird das Mietvertragsverhältnis freiwillig der Mehrwertsteuer unterstellt, so unterliegen neben den Mieteinnahmen auch die Nebenkosten der Mehrwertsteuer zum Normalsatz. Dies gilt auch dann, wenn die Nebenkosten Rechnungen enthalten, die nicht oder nur zum reduzierten Steuersatz steuerbar wären (wie z.B. Versicherungsprämien, Wasserverbrauch).

WELCHE VORTEILE BRINGT EINE OPTION?

Vorteile für den Eigentümer der Immobilie

- Der Eigentümer kann den Vorsteuerabzug auf den Aufwendungen geltend machen, welche die optierte Immobilienvermietung betreffen, wie zum Beispiel:
 - Mieterausbau für optiertes Mietverhältnis
 - Laufender Unterhalt für optiertes Mietverhältnis

Des Weiteren erhöht sich die Vorsteuerquote im Verhältnis des optierten Mietverhältnisses für Aufwendungen, die nicht einem Objekt zugewiesen werden können (z.B. Allgemeinfläche, Fassade, Dach). Darüberhinaus kann der Eigentümer eine Einlageentsteuerung (Vorsteuerkorrektur) auf allfälligen noch nicht abgeschriebenen wertvermehrenden Investitionen vornehmen, welche die optierte Immobilienvermietung betreffen.

Vorteile für den mehrwertsteuerpflichtigen Mieter

Im Falle einer Option wird dem Mieter neben der Miete ebenfalls die Nebenkostenabrechnung mit offenem Ausweis der Mehrwertsteuer in Rechnung gestellt. Der mehrwertsteuerpflichtige Mieter kann im Rahmen seiner Vorsteuerquote die Vorsteuern aus der Nebenkostenabrechnung geltend machen.

Ansonsten stellt eine Option für einen mehrwertsteuerpflichtigen Mieter ein Nullsummenspiel dar, falls der Mieter zu 100% vorsteuerabzugsberechtigt ist. Einerseits bezahlt der Mieter die Mehrwertsteuer auf dem Mietzins inkl. Nebenkosten, auf der anderen Seite kann der Mieter die bezahlte Mehrwertsteuer wieder als Vorsteuer im Rahmen seiner Vorsteuerquote zurückfordern.

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Je nach Höhe der angefallenen Vorsteuern kann eine Option für Mietverträge, welche nicht ausschliesslich privat genutzt werden, sinnvoll sein. Für den Vermieter ist es zudem relevant, ob die Mehrwertsteuer im Falle einer Option auf den Mieter überwälzt werden kann.

Es ist ratsam, bei allen nicht optierten Mietverträgen eine Klausel aufzuführen, dass der Vermieter jederzeit die Möglichkeit hat, die Option auf dem Mietzins einzuführen.

Für Rückfragen stehen Ihnen Ihre Ansprechpartner bei der PrimeTax AG gerne zur Verfügung:



Florian Hanslik, Manager PrimeTax AG Zürich

Direkt: +41 58 252 22 15

florian.hanslik@primetax.ch



Olivia Pfister, Senior Consultant PrimeTax AG Zürich

Direkt: +41 58 252 22 26

olivia.pfister@primetax.ch