

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **76 (2001)**

Heft 10

PDF erstellt am: **07.07.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Autoren des folgenden Beitrags sind



Dr. iur. Salome Zimmermann Oertli und



RA lic. iur. Ruedi Schoch

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte:
01/362 42 40
Mo 9–11 Uhr, Do 14–16 Uhr
ruedi.schoch@svw.ch
salome.zimmermann@svw.ch

Wohnbaugenossenschaften zahlen Mehrwertsteuer!

Am 26. September 2001 fand im Zürcher Volkshaus ein Blitzforum zur Mehrwertsteuerpflicht von Baugenossenschaften statt, bei dem es insbesondere um den so genannten baugewerblichen Eigenverbrauch ging. Vor mehr als 150 ZuhörerInnen erläuterte Rudolf Schumacher, Leiter des Bereiches Steuern bei Ernst & Young¹, die gesetzliche Regelung und beantwortete die Fragen des Publikums. Aus der Sicht des Praktikers informierte Bruno Koch, der Geschäftsführer der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern, über seine Erfahrungen mit der Mehrwertsteuer. Wir geben im Folgenden eine Übersicht über die am häufigsten gestellten Fragen.

Wer ist mehrwertsteuerpflichtig?

Gemäss Art. 21 MWSTG hat die Mehrwertsteuer abzurechnen, wer selbstständig eine Tätigkeit ausübt – auch wenn die Gewinnabsicht fehlt – und dabei gesamthaft mehr als Fr. 75 000.– steuerbaren Jahresumsatz erzielt. Ausgenommen sind Unternehmen mit einem regelmässigen steuerbaren Jahresumsatz bis zu Fr. 250 000.–, wenn die zu bezahlende Steuer nicht mehr als Fr. 4000.– betragen würde.² Als steuerbarer Umsatz gelten im Inland erbrachte Lieferungen und Dienstleistungen gegen Entgelt sowie der hier vor allem interessierende so genannte Eigenverbrauch.³

Ist die Genossenschaft von der Mehrwertsteuer ausgenommen, da sie «gemeinnützig» tätig ist?

Im Gegensatz zur MWSTV gilt nach dem seit dem 1.1.2001

gültigen Gesetz für gemeinnützige Institutionen ein höherer Jahresumsatz: Diese sind bis zu einem steuerbaren Jahresumsatz von Fr. 150 000.– von der Steuerpflicht befreit.⁴ Als «gemeinnützig» gilt grundsätzlich nur, wer bei der direkten Bundessteuer steuerbefreit ist.

Löst Umsatz aus der Vermietung von Wohnungen die Mehrwertsteuerpflicht aus?

Nein. Umsätze aus der Vermietung von Wohn- und Geschäftsräumen sind von der Steuer ausgenommen.⁵

Eine Genossenschaft hat im Jahre 1997 eine Siedlung für einen Totalbetrag von Fr. 1 500 000.– saniert. Hätte sie mit der Mehrwertsteuerverwaltung abrechnen müssen?

Ja, solche Arbeiten fallen unter den Begriff des baugewerblichen Eigenverbrauchs.⁶ Sie lösen die Mehrwertsteuerpflicht aus, und zwar nicht nur

auf dem mietrechtlich allenfalls relevanten so genannten wertvermehrenden Teil, sondern über die gesamte Bau-summe. Das bedeutet aber nicht, dass 7,6% dieser Summe als MWST zu bezahlen sind. Die Genossenschaft kann den so genannten Vorsteuerabzug⁷ geltend machen. Sie kann von der auf ihrem Umsatz berechneten Umsatzsteuer die von ihr bereits bezahlte Mehrwertsteuer – z.B. auf den Rechnungen aller am Bau beteiligten Handwerker – in Abzug bringen. Was im Resultat bleibt, sind die Steuern auf «eigenen» Beiträgen, beispielsweise auf den Aufwendungen der Verwaltung im Zusammenhang mit den Bauarbeiten, auf staatlichen Gebühren (zum Beispiel für die Baubewilligung) sowie für die Bauzinsen, und zwar sowohl für Fremd- wie für Eigenkapitalzinsen. Beide richten sich nach dem Zinssatz für 1. Hypotheken, sofern die Genossenschaft nicht nachweisen kann, dass sie das Bauvorhaben zu einem niedrigeren Zinssatz realisieren konnte.

Können wir uns von der Mehrwertsteuer befreien, wenn wir die Erstellung von Bauten aus dem Zweckartikel der Genossenschaft streichen?

Nein. Bei der Beurteilung des baugewerblichen Eigenver-

brauchs wird auf die tatsächlich ausgeübte Geschäftstätigkeit abgestellt und nicht bloss auf den Text der Statuten.⁸

Achtung: Damit der Vorsteuerabzug gemacht werden kann, muss die Rechnungsstellung die in Art. 37 MWSTG verlangten Angaben enthalten:

- Name, Adresse und MWST-Nummer des Lieferanten,
- Name und Adresse des Empfängers (es wird auf die Eintragung im Handelsregister abgestellt),
- Datum, Art, Gegenstand und Umfang der Lieferung,
- genauer Rechnungsbetrag,
- Steuersatz und Steuerbetrag oder nur Steuersatz, falls das Entgelt die Steuer einschliesst.

Erfüllt eine Rechnung die obigen Kriterien nicht, so wird sie von der Steuerverwaltung nicht zum Vorsteuerabzug zugelassen, weshalb die steuerpflichtige Genossenschaft dann auf dem Rechnungsbetrag quasi zweimal Mehrwertsteuer bezahlt. Rechnungen, die nicht mehrwertsteuerkonform sind, sind dem Rechnungssteller vor der Bezahlung zur Korrektur zurückzusenden.



In Kürze

Anforderungen an die Zahlungsaufforderung gemäss Art. 257 d OR

Ist ein Mieter mit der Mietzinszahlung im Rückstand, muss der Vermieter ihn nach Art. 257d OR mahnen und die Kündigung des Mietvertrages androhen. In einem neuen Bundesgerichtsentscheid wird festgehalten, dass es nicht erforderlich ist, in dieser Mahnung den Mietzinsausstand frankenmässig zu beziffern. Vielmehr soll es genügen, wenn die Zahlungsperiode, für welche der Mietzins noch nicht bezahlt worden ist, angegeben wird (zum Beispiel «offene Mietzinse Juli und August 2001»). Die Mieterschaft muss jedoch aus der Zahlungsaufforderung erkennen können, welche Mietzinse innert der Zahlungsfrist zu leisten sind. Selbstverständlich ist es weiterhin möglich, unseren Formulierungsvorschlag (vgl. wohnen 1–2/2001, S. 27) zu verwenden: «Wir ersuchen Sie, die ausstehenden Mietzinse für die Monate Juli und August 2001 im Betrag von Fr. XY innert 30 Tagen ab Erhalt dieses Schreibens zu bezahlen. Bei ungenutztem Ablauf der Frist sind wir gezwungen, den Mietvertrag gestützt auf Art. 257d OR ausserordentlich zu kündi-

gen.» Genügend wäre aber auch eine Mahnung, die den ausstehenden Frankenbetrag nicht erwähnt.

Hypothekarzinssatz beim Anfangsmietzins

Viele Genossenschaften vermieten die Wohnungen an neue MieterInnen zum gleichen Mietzins, den der/die VormieterIn bezahlt hat. Das Obligationenrecht geht jedoch davon aus, dass der Mietzins bei Neuvermietung aufgrund der dazumal geltenden Kostenfaktoren (Hypothekarzins, Indexstand, Kostenstand) berechnet wird. Beruht jedoch der vom Vormieter übernommene Mietzins auf anderen Kostenfaktoren, muss der Mietvertrag unbedingt einen entsprechenden Vorbehalt enthalten; beim SVW kann ein entsprechendes Formular bezogen werden. Bei einer Mietzinserhöhung, mit der aufgrund der vorbehaltenen Faktoren erhöht wird, muss die Vermieterin nach einem Entscheid des Zürcher Mietgerichtes zusätzlich beweisen, dass der Anfangsmietzins dem Mietzins des Vormieters entsprach. Es empfiehlt sich in diesen Fällen, eine Kopie des Mietvertrages des Vormieters ins neue Mieterdossier zu legen.

Kann die Genossenschaft zuwarten, bis die Eidgenössische Steuerverwaltung aktiv wird und sich bei der Genossenschaft nach deren Umsätzen erkundigt?

Nein, denn bei der Mehrwertsteuer handelt es sich um eine so genannte Selbstdeklarationssteuer. Sobald eine Genossenschaft die Voraussetzungen der Steuerpflicht erfüllt, hat sie sich anzumelden. Bei einem grösseren Bauprojekt beispielsweise beginnt die Steuerpflicht mit

dem Spatenstich, wobei vor diesem Tag geleistete Arbeiten auf die nachfolgenden Bauphasen verteilt werden. Die Abrechnung hat vierteljährlich zu erfolgen. Falls die Abrechnung bis heute unterblieben ist, kann bei der Steuerverwaltung die rückwirkende Registrierung als Steuerpflichtiger beantragt werden, wobei auch dann der Vorsteuerabzug getätigt werden kann, jedoch nur, wenn die Rechnungsstellung korrekt erfolgt ist (siehe

Kasten). Infolge der verspäteten Anmeldung und Abrechnung entsteht eine Zinspflicht auf dem geschuldeten Steuerbetrag von jährlich 5%. Nicht zu unterschätzen ist der notwendige nachträgliche administrative Aufwand für die Abrechnung.

Wann verjähren Mehrwertsteuerforderungen?

Gemäss Art. 49 Abs. 1 MWSTG verjährt die Steuerforderung fünf Jahre nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem sie entstanden ist. Mit anderen Worten sind per Ende dieses Jahres alle Mehrwertsteuern verjährt, die bis am 31. Dezember 1996 entstanden sind. Ausgenommen sind Fälle, in denen die Steuerverwaltung die Verjährung unterbrochen hat, so beispielsweise mit den Schreiben im Zusammenhang mit der Hauswarttätigkeit.

Gilt die Hauswarttätigkeit als mehrwertsteuerpflichtige Leistung?

Für den Zeitraum 1995 bis Ende 2000 muss auf 50% der Hauswarttätigkeit Mehrwertsteuer abgerechnet werden. Ab dem 1.1.2001 ist die Hauswarttätigkeit nicht mehr mehrwertsteuerpflichtig. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass dies nur für die eigentlichen Hauswarttätigkeiten gilt, wie Reinigung, Reparatur von Wasserhähnen, Behebung von Betriebsstörungen technischer Anlagen usw.⁹ Ist der Hauswart daneben in der Genossenschaft als Maler tätig, so ist diese Tätigkeit steuerpflichtig. Es empfiehlt sich, in Arbeitsrapporten festzuhalten, welche Tätigkeiten der Hauswart ausgeführt hat, ansonsten die Steuerverwaltung im obigen Beispiel davon ausgehen würde, dass die gesamte Tätigkeit des Hauswartes infolge seiner beruflichen Fähigkeit der Steuerpflicht unterliegt.

Ist die Vermietung von Parkplätzen mehrwertsteuerpflichtig?

Seit dem 1.1.2001 unterliegt die Vermietung von Parkplätzen

grundsätzlich der Steuerpflicht, ausser wenn sie im Zusammenhang mit der Vermietung einer Wohnung oder eines Geschäftes erfolgt. Hat der Wohnungsmieter also noch einen oder zwei Parkplätze gemietet, so unterliegen diese nicht der Mehrwertsteuer. Werden die Parkplätze aber an Dritte vermietet, so fällt diese Parkplatzmiete unter den steuerbaren Jahresumsatz und wird mehrwertsteuerpflichtig, sobald die Umsatzgrenze – aus welchen Gründen auch immer – überschritten wird.¹⁰

¹ Rudolf Schumacher, dipl. Wirtschaftsprüfer, Partner Ernst & Young AG, hat für den SVW ein Gutachten zur Mehrwertsteuerpflicht von Baugenossenschaften verfasst («Mehrwertsteuer auf Bauwerken», zu beziehen bei der Geschäftsstelle; ebenfalls bezogen werden können die darin und nachfolgend erwähnten Broschüren).

² Art. 25 MWSTG

³ Art. 5 MWSTG

⁴ Art. 25 MWSTG

⁵ Art. 18 Ziffer 21 MWSTG

⁶ Art. 9 Abs. 2 lit a und Art. 34 MWSTG; vgl. dazu auch Spezialbroschüre Nr. 04 «Eigenverbrauch» und Branchenbroschüre Nr. 04 «Baugewerbe». Inwiefern die Genossenschaft in ganz engem Rahmen nicht unter Art. 9 Abs. 2 lit. a MWSTG fällt, wird an dieser Stelle nicht aufgegriffen.

⁷ Art. 38 MWSTG

⁸ Weiter wird hier nicht auf die Frage eingegangen, ob eine Genossenschaft unter engen Voraussetzungen nicht unter Art. 9 Abs. 2 Buchst. a MWSTG fällt; vgl. Spezialbroschüre Nr. 04 «Eigenverbrauch», Ziffer 7.3

⁹ Eine Auflistung der Hauswartstätigkeiten findet sich in der Branchenbroschüre 16. Ziffer 3.2.1

¹⁰ Vgl. dazu Merkblatt Nr. 18 der Eidgenössischen Steuerverwaltung «Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen».