

MWST-News Januar 2023

1) Gibt es schon Neuigkeiten zur Steuersatzerhöhung per 1. Januar 2024?

Inzwischen steht fest, dass die MWST-Sätze in der Schweiz ab dem 1. Januar 2024 angehoben werden ([Link](#)):

| Gesetzliche MWST-Sätze | Bis 31.12.2023 | Ab 1.1.2024 |
|------------------------|----------------|-------------|
| Normalsatz | 7.7% | 8.1% |
| Reduzierter Satz | 2.5% | 2.6% |
| Beherbergungssatz | 3.7% | 3.8% |

Für die Frage, welcher MWST-Satz in der Übergangszeit anzuwenden ist, wird der Zeitpunkt bzw. Zeitraum der Leistungserbringung massgebend sein. Rechnungsdatum und Zahlungseingang sind hingegen nicht relevant. **Die Verwaltung wird ihre Praxis dazu Anfang Februar 2023 publizieren. Sobald dies geschehen ist, werden wir zur Steuersatzerhöhung einen Newsletter versenden.**

2) Was ändert sich bei den Mobilfunkantennen?

Am 15. November 2022 hat die ESTV eine Praxisanpassung bei den Mobilfunkantennen publiziert. Betroffen sind die MWST-Branchen-Infos 17 und 19.

Es wird klargestellt, dass **im Grundbuch eingetragene (beschränkte) dingliche Rechte**, auf einem Grundstück eine Mobilfunkantenne zu erstellen und zu betreiben, von MWST **ausgenommen** sind, dies aber **mit Optionsmöglichkeit**. Dies gilt auch, wenn das Recht **nicht im Grundbuch eingetragen** ist, **aber zudem ein jederzeit zugänglicher Raum für die alleinige Nutzung** zur Verfügung gestellt wird, **in welchem sich die notwendigen Gerätschaften zum Betrieb der Mobilfunkantenne befinden**.

Gestrichen wurde der Passus zum Fall, wo ein Leitungsrecht äusserlich wahrnehmbar ist (vgl. [Art. 676 ZGB](#)). Bisher galt, dass es sich diesfalls um ein beschränktes dingliches Recht an einem Grundstück handelt, dessen Bestellung und Übertragung von der Steuer ausgenommen ist (mit Optionsmöglichkeit). **Neu** ist ein **nicht im Grundbuch eingetragenes, aber äusserlich wahrnehmbares Leitungsrecht eine steuerbare Dienstleistung** nach [Art. 8 Abs. 1 MWSTG](#).

Tipp: Die neue Praxis ist zu Gunsten MWST-pflichtiger Unternehmen ab 15. November 2022 anwendbar, rückwirkend auf alle noch nicht rechtskräftigen Steuerperioden. Fällt sie zu Ungunsten der MWST-pflichtigen Person aus, gilt sie ab dem 1. Januar 2023.

3) Was ändert sich in der Luftfahrt?

Am 26. Juli 2022 hat die ESTV in der [Ziffer 8.1 der MWST-Branchen-Info 11 Luftverkehr \(MBI 11\)](#) eine Praxisanpassung publiziert.

Angepasst wurde die **Voraussetzung für die Steuerbefreiung von Leistungen an ausländische Luftfahrtunternehmen** nach [Art. 23 Abs. 2 Ziff. 8 MWSTG](#), die gewerbsmässigen Luftverkehr betreiben, und deren Umsätze aus internationalen Flügen jene aus dem Binnenluftverkehr übertreffen. Das ausländische Luftfahrtunternehmen muss dazu neu **ein auf das Unternehmen ausgestelltes, im Zeitpunkt des Leistungsbezugs gültiges AOC** (Air Operator Certificate) der Luftfahrtbehörde des Sitzstaates vorweisen. Zudem dürfen keine der unter [Ziff. 8.1 der MBI 11](#) beschriebenen Ausschlussgründe vorliegen.

Tipp: Die neue Praxis ist zu Gunsten MWST-pflichtiger Unternehmen ab 26. Juli 2022 anwendbar, rückwirkend auf alle noch nicht rechtskräftigen Steuerperioden. Fällt sie zu Ungunsten der MWST-pflichtigen Person aus, gilt sie ab dem 1. Januar 2023.

4) Kann sich eine Stockwerkeigentümergeinschaft ins MWST-Register eintragen?

Stockwerkeigentümergeinschaften (STWEG) sind zwar keine juristischen Personen, aber sie können im eigenen Namen klagen, betreiben sowie beklagt und betrieben werden ([Art. 712I ZGB](#)). Und **STWEG können sich ins MWST-Register eintragen lassen**. Bei der [Online-Anmeldung](#) einer STWEG wählt man die Rechtsform "einfache Gesellschaft" und anschliessend als Art der Gesellschaft "Andere Gesellschaftsform". Bei der Anmeldung einer STWEG müssen die Stammdaten sämtlicher Gesellschafter angegeben werden. Bei Unternehmen sind dies UID-Nummer, Name, Strasse und Nummer, Postleitzahl und Ort, sowie die Telefonnummer. Bei natürlichen Personen sind es Anrede, Name und Vorname, Geburtsdatum, Staatsbürgerschaft, Sozialversicherungsnummer, Heimatort, Strasse und Nummer, Postleitzahl und Ort, Land und Telefonnummer.

5) Soll eine Stockwerkeigentümergeinschaft optieren?

Folgende Leistungen von STWEG an die Stockwerkeigentümer sind von der MWST ausgenommen ([Art. 21 Abs. 2 Ziff. 20 MWSTG](#)):

- die Überlassung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Gebrauch,
- der Unterhalt des gemeinschaftlichen Eigentums
- die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums
- die sonstige Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums
- die Lieferung von Wärme und ähnlichen Gegenständen

Für STWEG kann es sich durchaus lohnen, diese Leistungen freiwillig zu versteuern, also zu optieren. Dies gilt besonders, wenn die Liegenschaft gewerblich genutzt wird. Die Verwaltung stellt den Stockwerkeigentümern in diesem Fall die gemeinschaftlichen Aufwendungen der STWEG (im Namen und unter Angabe der MWST-Nummer der STWEG) zuzüglich

Mehrwertsteuer in Rechnung und macht auf den Eingangsrechnungen die Vorsteuer geltend.

Nicht möglich ist die Option gegenüber Stockwerkeigentümern, die ihr Sonderrecht am Grundstück ausschliesslich für private Wohnzwecke verwenden. Zulässig ist es jedoch, nur gegenüber bestimmten Stockwerkeigentümern zu optieren, also z.B. gegenüber den Unternehmen in der Gemeinschaft.

Durch die Option können die laufenden Kosten und die werterhaltenden Aufwendungen einer Liegenschaft im Stockwerkeigentum von der MWST entlastet werden. Nur wenn die STWEG optiert, kann der einzelne Stockwerkeigentümer die auf den gemeinschaftlichen Aufwendungen lastende MWST als Vorsteuer zurückfordern. Andernfalls bildet diese Steuer beim Eigentümer einen Kostenfaktor (taxe occulte). Deshalb sollten STWEG mit einem oder mehreren MWST-pflichtigen Eigentümern die Option in Erwägung ziehen.

6) Warum muss die STWEG bei einer Option den Stockwerkeigentümern auf den laufenden Akonto-Zahlungen MWST fakturieren, bei der Einlage in den Erneuerungsfonds hingegen nicht?

Wenn eine STWEG MWST-registriert ist und einzelnen oder allen Stockwerkeigentümern gegenüber optiert, müssen die Akontozahlungen für die laufenden Kosten und die Äufnung des Erneuerungsfonds mehrwertsteuerlich unterschiedlich gehandhabt werden.

Dies liegt daran, dass bei einer Akontozahlung im Zeitpunkt der Rechnungstellung/Zahlung an den Stockwerkeigentümer ein Teil der Leistung bereits erbracht ist, obwohl die Leistung als Ganzes noch nicht abgeschlossen wurde.

Bei Beiträgen an den Erneuerungsfonds (Einlagen) ist jedoch im Zeitpunkt der Äufnung noch keine Leistung erbracht, es liegt eine reine (Vor-)Finanzierung vor, für die eine Option gemäss MWST-Gesetz ausgeschlossen ist.

Die Leistung (Verrechnung von der STWEG an die einzelnen Stockwerkeigentümer) findet mehrwertsteuerlich gesehen erst statt, wenn die Investition dem Erneuerungsfonds belastet wird. Dann erst stellt die STWEG den einzelnen Stockwerkeigentümern gegenüber die MWST in Rechnung.

7) Wie erfolgt die Fakturierung, wenn eine Stockwerkeigentümergeinschaft optiert hat?

Ist eine STWEG MWST-registriert und optiert einzelnen oder allen Stockwerkeigentümern gegenüber, dann ist die Fakturierung an die Eigentümer wie folgt zu handhaben:

1. Laufender Unterhalt des gemeinschaftlichen Eigentums: Reparaturen, Verwaltung, Hauswartung, Heizwärme, Warmwasser, Müllabfuhr, Strassenreinigung, Schneeräumung...
 - Akontozahlungen sind gegenüber den Eigentümern optierter Einheiten mit (sprich: zuzüglich) MWST abzurechnen.

- Akontozahlungen gegenüber den Eigentümern nicht optierter Einheiten sind ohne MWST abzurechnen.
 - Die Schlussrechnung über die Differenz ist an die Eigentümer von optierten Einheiten mit MWST abzurechnen.
 - Die Schlussrechnung über die Differenz ist an die Eigentümer von nicht optierten Einheiten ohne MWST abzurechnen.
 - Die Vorsteuerkorrektur auf den laufenden Kosten ist auf Basis der Quote der nicht optierten Einheiten (Umlage auf die Eigentümer nicht optierter Einheiten) anteilmässig vorzunehmen.
2. Erneuerung des gemeinschaftlichen Eigentums: Sanierungen, Renovationen, Heizungsersatz, Liftersatz...
- Einzahlungen in den Erneuerungsfonds (Äufnungen) sind für **ALLE** Eigentümer ohne MWST. Diese Vorfinanzierung ist von der Option ausgeschlossen.
 - Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds (effektive Investitionen) sind an Eigentümer optierter Einheiten mit (sprich: zuzüglich) MWST abzurechnen. Wichtig: Die MWST ist auf dem Bruttobetrag - also vor der Verrechnung mit dem Fondsbestand - zum aktuell gültigen MWST-Satz auszuweisen und abzurechnen. Vgl. Rechnungsbeispiel in der MWST-Branchen-Info 17, Ziff. 8.3: [Link](#)
 - Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds (Investitionen) sind gegenüber Eigentümern nicht optierter Einheiten ohne MWST abzurechnen. Vgl. auch dazu Rechnungsbeispiel in der MWST-Branchen-Info 17, Ziff. 8.3: [Link](#)
 - Die Vorsteuerkorrektur auf den Investitionen aus dem Erneuerungsfonds ist gemäss Eigentumsquoten der nicht optierten Einheiten (Umlage auf die Eigentümer nicht optierter Einheiten) anteilmässig vorzunehmen.

8) Update zum Newsletter Dezember 2022: Praxis eng verbundene Personen

Im Newsletter Dezember 2022 wiesen wir auf eine am 28.1.2022 als **erster Entwurf** publizierte **Praxisanpassung zum Thema eng verbundene Personen** hin, die noch nicht umgesetzt wurde. Dieser Entwurf wurde **definitiv zurückgezogen**. Die im Newsletter Dezember 2022 beschriebene Praxis für eng verbundene Personen gilt also bis auf weiteres.

MWST FISKALVERTRETUNG
VAT FISCAL REPRESENTATION
SCHWEIZ/SWITZERLAND

