

Eidg. Finanzdepartement  
Herr Bundesrat Dr. Hans-Rudolf Merz  
Bernherhof  
3003 Bern

Zürich, 03. Juli 2007/mr

## **Vernehmlassung zur Vereinfachung des Bundesgesetzes über die Mehrwertsteuer**

Sehr geehrter Herr Bundesrat  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für Ihre Einladung vom 15. Februar 2007 zur Vernehmlassung über die Vereinfachung des Bundesgesetzes über die Mehrwertsteuer. Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft – SVIT Schweiz – ist die Berufs- und Standesorganisation der professionellen Immobiliendienstleister. Als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft vertreten wir die Interessen der über 25'000 Immobilienfachleute in der deutsch- und italienischsprachigen Schweiz, die abgesehen von den direkt durch den Eigentümer verwalteten Liegenschaften die Schweizer Immobilienanlagen bewirtschaften. Unser Verband und insbesondere die uns angeschlossenen Berufsleute sind durch die Revision des Mehrwertsteuergesetzes unmittelbar betroffen. Daher erlauben wir uns, Ihnen innerhalb der uns gesetzten Frist folgende Stellungnahme einzureichen.

Der SVIT hat den Entwurf für ein neues Bundesgesetz über die Mehrwertsteuer gemäss Vernehmlassungsvorlage (nachfolgend: E-MWSTG) eingehend geprüft. Unsere Stellungnahme befasst sich nach den einleitenden Bemerkungen (I) in einem ersten materiellen Teil mit dem Modul Steuergesetz (II) und insbesondere mit den für die Immobilienbranche relevanten Themen, wie Erhöhung der Umsatzlimite, Option, neue Definition von Immobilienumsätzen, Wegfall des baugewerblichen Eigenverbrauchs, Meldeverfahren, Formalismus und Verfahrensrecht. In der Folge behandelt sie Themenbereiche wie Abschaffung der Steuer ausnahmen (III), Einheitssatz (IV) sowie Subventionen und Spenden (V). Am Ende dieser Stellungnahme erlauben wir uns die zusammenfassenden Schlussfolgerungen (VI).

I.	Einleitende Bemerkungen .....	3
II.	Modul Steuergesetz .....	3
	1. Steuerpflicht: Erhöhung der Umsatzlimite auf CHF 100'000.....	3
	2. Grundsätzlich neues Konzept der Steuerpflicht .....	4
	3. Doppelte Option muss möglich sein .....	4
	4. Neue Definition von Immobilienumsätzen.....	5
	5. Option .....	5
	6. Wegfall des baugewerblichen Eigenverbrauchs.....	6
	7. Meldeverfahren .....	7
	8. Formalismus im MWST-Recht .....	7
	9. Verfahrensrecht.....	9
	9.1 Aufbewahrung .....	9
	9.2 Verjährung.....	9
	9.3 Rechtskraft.....	9
	9.4 Strafrecht .....	10
III.	Die Abschaffung der Steuerausnahmen .....	10
IV.	Einheitssatz .....	11
V.	Subventionen und Spenden .....	12
VI.	Zusammenfassende Schlussfolgerungen.....	12

## I Einleitende Bemerkungen

Die Erwartungen an ein neues MWSTG sind sehr gross. Neben einer umfassenden Regelung des Steuerobjekts, d.h. des Steueranwendungsbereichs und des Steuersubjekts, sollen insbesondere eine **Abkehr vom Formalismus und eine Erhöhung der Rechtssicherheit und der Verfahrensgerechtigkeit** erfolgen. Soweit dies möglich ist, sollten auch Vorsteuerkürzungen vermieden werden, speziell solche aufgrund von Nichtumsätzen. Das Modul Steuergesetz trägt massgeblich zur Vereinfachung des MWST-Systems bei und wird daher durch den SVIT mit erster Priorität unterstützt. Die Immobilienbranche ist von der Abschaffung der Steuerausnahmen nicht direkt betroffen, da alle drei Module auch weiterhin Ausnahmen im Zusammenhang mit dem Verkauf und der Vermietung von Liegenschaften vorsehen und somit den Status quo beibehalten. Die Einführung eines Einheitssatzes ist grundsätzlich zu begrüssen, da dies bei den nicht steuerpflichtigen Immobilienumsätzen zu einer tieferen *taxe occulte* führt.

## II Modul Steuergesetz

### 1 Steuerpflicht: Erhöhung der Umsatzlimite auf CHF 100'000

Laut Art. 9 E-MWSTG wird steuerpflichtig, wer mit einem Unternehmen steuerbare Leistungen erbringt und dabei im Inland steuerbare Umsätze von mehr als CHF 100'000 im Jahr erzielt.

Auf den ersten Blick erscheint es erstrebenswert, statt der heutigen drei nur noch eine einzige Limite zur Begründung der allgemeinen Steuerpflicht einzuführen und dadurch die bisher schwer verständliche Regelung der Steuerpflicht zu vereinfachen. Eine Umsatzlimite von CHF 100'000 ist jedoch zu hoch, da sie nicht nur in der Immobilienbranche, sondern auch in zahlreichen weiteren vorsteuerarmen Branchen zu erheblichen Wettbewerbsverzerrungen führt. Die ESTV rechnet aufgrund der Erhöhung nicht mit entscheidenden Vorteilen, geht jedoch davon aus, dass rund tausend Personen nicht mehr steuerpflichtig wären. Eine Erhebung innerhalb der Immobilienbranche hat gezeigt, dass bei einer Erhöhung der Umsatzlimite auf CHF 100'000 auch einige Immobilientreuhänder aus der Steuerpflicht fallen. Sie erfahren dadurch einen erheblichen Wettbewerbsvorteil gegenüber ihren steuerpflichtigen Mitbewerbern.

Der SVIT lehnt deshalb **sowohl aus Konkurrenzüberlegungen** als auch aus Gründen des geringen Nutzens für die Verwaltung als auch der politischen Akzeptanz der gesamten Gesetzesvorlage **die Erhöhung der Umsatzgrenze auf CHF 100'000 ab** und beantragt die bisherige Umsatzgrenze von CHF 75'000 sowie die höhere Umsatzgrenze von CHF 150'000 für Sportvereine und gemeinnützige Institutionen beizubehalten.

## 2 Grundsätzlich neues Konzept der Steuerpflicht

Die Steuerpflicht bei der MWST hat zwei primäre Folgen. Die steuerpflichtige Person ist verpflichtet, die MWST gegenüber der ESTV abzurechnen. Gleichzeitig ist sie berechtigt, die von ihren Leistungserbringern überwältzte MWST als Vorsteuerabzug geltend zu machen. Dies führt dazu, dass nur der Nettoumsatz besteuert wird. Erzielt eine Person keine der Mindestumsatzgrenzen bedeutet dies, dass sie zwar keine Umsatzsteuer abzuführen hat, gleichzeitig erwachen jedoch auch sämtliche Vorsteuern zur definitiven Belastung. Der SVIT vertritt mit verschiedenen weiteren Interessengruppen die Ansicht, dass zur Wahrung der Wettbewerbsneutralität jedes Unternehmen das Recht auf Vorsteuerabzug erhalten muss.

Das Konzept der MWST-pflicht des E-MWSTG knüpft die Steuerpflicht erfreulicherweise zwar neu an der **Unternehmereigenschaft** an, folgt aber weiter dem Prinzip des bisherigen MWSTG, dass eine Person erst in die Steuerpflicht fällt, sobald sie die festgelegte Umsatzgrenze überschreitet. Dies bedeutet für Neuunternehmen (Start-up-Unternehmen, Jungunternehmen, Forschungsstiftungen usw.), dass sie weiterhin einen Antrag an die ESTV zu stellen haben. Entscheidet die ESTV aufgrund ihrer Prüfungspraxis gegen eine Eintragung, so bleibt den Antragstellern der Vorsteuerabzug verwehrt.

Eine gerechtere Lösung wäre die Einführung der grundsätzlichen Steuerpflicht mit einer Wahlmöglichkeit. Danach ist jedes Unternehmen grundsätzlich steuerpflichtig (und somit auch zum Vorsteuerabzug berechtigt). Es bleibt jedoch von der Steuerpflicht befreit, bis es sich freiwillig unterstellt oder die festgelegte Umsatzgrenze überschreitet. Diese Regelung führt bei Neuunternehmen zum Vorteil einer wesentlich einfacher zu erlangenden Steuerpflicht. Zudem wäre so auch die Rechtgrundlage für ein leichteres rückwirkendes Eintreten in die Steuerpflicht gegeben. Die rückwirkende Eintragung wird aktuell von der ESTV oft verweigert, was dazu führt, dass grössere Vorsteuerbelastungen nicht oder zumindest nicht vollständig zurückgefordert werden können. Durch die Neuregelung wird zudem auch das Vorsteuerabzugsrecht des erfolglosen Unternehmers geschützt.

Es wird beantragt, die **grundsätzliche Steuerpflicht für alle Unternehmen mit der Möglichkeit einer Befreiung von der Steuerpflicht bis zur freiwilligen Unterstellung** bzw. der Überschreitung einer festgelegten Umsatzgrenze einzuführen.

## 3 Doppelte Option muss möglich sein

Laut Art. 9 E-MWSTG wird steuerpflichtig, wer mit einem Unternehmen steuerbare Leistungen erbringt und dabei im Inland steuerbare Umsätze von mehr als CHF 100'000 im Jahr erzielt. Laut Art. 10 E-MWSTG kann sich ein Unternehmen, das die Voraussetzungen für die Steuerpflicht nicht erfüllt, freiwillig der Steuerpflicht unterstellen, wenn sich sein Sitz oder eine Betriebsstätte im Inland befindet oder wenn dies der Wettbewerbsneutralität oder der Vereinfachung der Steuererhebung dient. Laut Art. 15 Abs. 1 E-MWSTG kann die steuerpflichtige Person die freiwillige Versteuerung unecht von der Steuer befreiter Leistungen beantragen.

Aufgrund der genannten Bestimmungen ergibt sich, dass auch weiterhin die doppelte Option, d.h. die gleichzeitige Option für die Steuerpflicht und die Option für die freiwillige Versteuerung von der Steuer

ausgenommener Leistungen nicht möglich sein soll. Hierfür sind keine zwingenden Gründe ersichtlich. Jedoch sprechen verschiedene Gründe, wie die Wettbewerbsneutralität, das Gleichheitsgebot, Steuerneutralität, für die Möglichkeit der doppelten Option.

**Es wird beantragt, die Normierung der doppelten Option auf Gesetzesstufe vorzunehmen.**

#### **4 Neue Definition von Immobilienumsätzen**

Laut Art. 18 Abs. 1 Ziff. 15 Bst. c E-MWSTG ist die Vermietung von Parkplätzen weiterhin steuerbar. Ausgenommen bleibt die Vermietung von Parkplätzen die im Gemeingebrauch stehen oder mit einer ausgenommenen Immobilienvermietung zusammenhängen. Der SVIT stimmt dieser Regelung, wie sie auch das MWSTG kennt, zu. Die erneute Änderung des Systems, das bereits 2001 mit der Einführung des MWSTG umgestellt wurde, wäre mit erheblichem Aufwand bei den Steuerpflichtigen verbunden, insbesondere würde es zu Nutzungsänderungen und als Folge derer zu erheblichen Eigenverbrauchsrechnungen und Eigenverbrauchssteuern führen.

Laut Art. 18 Abs. 1 Ziff. 15 Bst. d E-MWSTG ist die Vermietung und Verpachtung von fest eingebauten Maschinen und Anlagen steuerbar, nicht jedoch die Vermietung und Verpachtung von Sportanlagen. Aus der Unterscheidung in steuerbare Eintritte aus der Vermietung von Maschinen und Anlagen und ausgenommene Umsätze durch die Vermietung von Sportanlagen ist kein Nutzen ersichtlich. Sie führt jedoch vielfach zu unnötigen Abgrenzungsproblemen hinsichtlich der Qualifizierung der Leistung. Die Unterstellung unter die MWST bringt zudem den Vorteil mit sich, dass im Bereich der Sportanlagen keine gemischte Nutzung mehr vorliegt und deshalb auch die Vornahme einer Vorsteuerkürzung entfällt. Deshalb wird beantragt, auf diese Unterscheidung zu verzichten und die Entgelte aus der Vermietung von Sportanlagen der Steuer zu unterstellen.

#### **5 Option**

Laut Art. 15 Abs. 1 E-MWSTG kann die steuerpflichtige Person auf unecht von der Steuer befreiten Leistungen freiwillig die MWST abrechnen. Dadurch werden ihre Leistungen im Vergleich zu den Mitbewerbern zwar verteuert. Gleichzeitig ist sie aber auch zum Vorsteuerabzug auf den bezogenen direkt zuordenbaren Leistungen berechtigt. Auch weiterhin besteht keine Optionsmöglichkeit für den Wert des Bodens, was zu begrüßen ist. Sehr positiv zu erwähnen ist, dass neu der Vorsteuerabzug auch auf mit dem Wert des Bodens verbundenen Aufwendungen möglich ist, wenn das Grundstück steuerbar genutzt wird. Die Option soll auch weiterhin für jedes einzelne Vertragsverhältnis, z.B. einen Liegenschaftsteil möglich sein. Die Option soll jedoch ausgeschlossen sein, wenn das Vertragsobjekt ausschliesslich für private Zwecke genutzt wird.

**Der SVIT begrüsst den Vorschlag für die neue Optionsregelung.** Die Option soll nicht mehr davon abhängig gemacht werden, ob der Leistungsempfänger steuerpflichtig ist und beispielsweise die Liegenschaft zumindest teilweise für steuerbare Zwecke verwendet, sondern sie stellt neu nur noch auf seine unternehmerische Tätigkeit ab. Somit erfolgt eine Ausweitung der Option auf alle Immobilien, welche vom

Leistungsempfänger nicht vollumfänglich zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Option soll daher sogar möglich sein, wenn die Liegenschaft teilweise privat genutzt wird. Der SVIT begrüsst diese neue Regelung. Einer weiteren Ausweitung der Option auf privat genutzte Liegenschaften steht der SVIT, insbesondere aufgrund der zu erwartenden Abgrenzungsschwierigkeiten, eher kritisch gegenüber. Ob sich ein Investor für die Option entscheidet, hängt von seiner Vergleichsberechnung der beiden Möglichkeiten ab.

Bei einer Option für die Vermietung von Wohnliegenschaften stände auch die Forderung nach der Gleichstellung der Mieter und der privaten Liegenschaftseigentümer im Raum. Dabei könnte eine Regulierung über die direkten Steuern oder unter dem Titel Eigenmietwertbesteuerung ins Auge gefasst werden. Der SVIT spricht sich klar gegen eine Eigenmietwertbesteuerung aus, die den privaten Liegenschaftseigentümer zusätzlich belastet. Eine solche Besteuerung würde auch dem volkswirtschaftlich angestrebten Ziel der Erhöhung des Anteils des privaten Wohneigentums zuwiderlaufen.

Art. 15 Abs. 3 E-MWSTG sieht vor, dass die Option frühestens auf den Beginn der Abrechnungsperiode beantragt werden kann und mindestens fünf Jahre anzuwenden ist. Die rückwirkende Option für die Versteuerung von unecht befreiten Umsätzen sollte nicht auf Gesetzesstufe verboten werden. Denn dies würde dazu führen, dass die bisherige Praxis der ESTV, rückwirkende Gesuche zu bewilligen, wenn dadurch die faktisch bestehende Option legalisiert wird, ausgeschlossen wäre.

Zudem ist auf die Normierung einer gesetzlichen Mindestanwendungsdauer der Option zu verzichten, denn sie führt lediglich zu Unsicherheiten hinsichtlich der Rechtsfolgen bei einer vorzeitigen Beendigung der Option. Zudem ergeben sich aus einer vorzeitigen Beendigung für den Gesuchsteller (z.B. Vermieter) keine Steuervorteile, da er zwingend eine Nutzungsänderung zu prüfen und bei deren Vorliegen eine Eigenverbrauchsbesteuerung vorzunehmen hat. **Aus diesem Grund wird beantragt, das Verbot der rückwirkenden Option sowie die Mindestdauer der Option von fünf Jahren aus der Vorlage zu streichen.**

## **6 Wegfall des baugewerblichen Eigenverbrauchs**

Art. 27 E-MWSTG sieht die Besteuerung des baugewerblichen Eigenverbrauchs nicht mehr vor. Mit dem baugewerblichen Eigenverbrauch wurden bisher die Eigenleistungen im Zusammenhang mit der Erstellung einer Liegenschaft auf eigene Rechnung besteuert. Obwohl auch in anderen Bereichen (z. B. in einem Informatikzentrum einer Bank oder Versicherung) Eigenleistungen erbracht werden, werden sie dort jedoch nicht besteuert. Dies stellt eine Ungleichbehandlung einer Branche dar, weshalb es richtig ist, darauf zu verzichten.

Zwar wird befürchtet, dass der Wegfall des baugewerblichen Eigenverbrauchs zu einem „Insourcing“ führen könnte, d.h. dass beispielsweise Pensionskassen oder Versicherungen Architekturbüros oder ganze Bauunternehmen erwerben und in ihre Mehrwertsteuergruppe aufnehmen. Dadurch könnten sie von einer geringeren definitiven MWST-Belastung im Zusammenhang mit der Erstellung von Wohnbauten auf eigene Rechnung profitieren. Diesen möglichen Auswirkungen sind aber die positiven Effekte für die Steuerpflichtigen und die Verwaltung gegenüber zu stellen.

Der SVIT unterstützt daher die Abschaffung des baugewerblichen Eigenverbrauchs zum einen aus Gründen der Rechtsgleichheit. Zudem stellt die Aufhebung für die steuerpflichtigen Personen als auch für die Steuerbehörden eine wesentliche Vereinfachung dar und der erwartete Steuerausfall wird auch von der ESTV als eher gering veranschlagt.

## **7 Meldeverfahren**

Art. 57 E-MWSTG regelt das Meldeverfahren und zählt abschliessend die verschiedenen Fälle auf, wo es zwingend anzuwenden ist. Während in der bisherigen Regelung unbestimmte Rechtsbegriffe (wie beispielsweise Teilvermögen, Gesamtvermögen, Umstrukturierung) Schwierigkeiten bereiteten, wird durch die abschliessende Aufzählung in der Vorlage die Anwendungsmöglichkeit des Meldeverfahrens unnötig eingeschränkt. Der allgemeine Begriff „Umstrukturierung“ wurde zwar nicht ins Gesetz übernommen, laut dem „Erläuternden Bericht des EFD“ soll das Meldeverfahren aber bei allen denkbaren Formen der „Umstrukturierung“ zur Anwendung gelangen.

Der SVIT vertritt die Auffassung, das Meldeverfahren sollte sehr offen geregelt sein und auch bei Vermögensübertragungen im Rahmen einer Reorganisation ohne Ausgabe von Beteiligungsrechten, insbesondere bei der Übertragung von Liegenschaften, möglich sein. Insbesondere sollte auf Gesetzesstufe geregelt werden, dass das Meldeverfahren – wie es übrigens eine im Entwurf vorliegende Praxisänderung per 1. Juli 2007 vorsieht – auch für einzelne Liegenschaften anwendbar ist.

Gemäss Art. 57 Abs. 2 E-MWSTG kann auf die nachträgliche Durchführung des Meldeverfahrens verzichtet werden, wenn die steuerpflichtigen Personen in unklaren Fällen oder aus Unwissenheit nicht das Meldeverfahren angewendet, sondern die MWST abgeführt bzw. den Vorsteuerabzug vorgenommen haben. Diese vom Wortlaut her eher verwirrende Regelung ist zwar grundsätzlich zu begrüssen, trotzdem stellt sich die Frage, ob nicht auf sie verzichtet werden, da es in den genannten Fällen eigentlich beinahe absurd wäre, das Meldeverfahren zusätzlich anzuwenden.

Der SVIT zweifelt am Nutzen von Art. 90 Abs. 2 Bst. k E-MWSTG, der den Bundesrat mit der Kompetenz ausstattet, festzulegen, für welche weitere Fälle das Meldeverfahren anzuwenden ist. Mit einer offeneren Regelung von Art. 57 E-MWSTG könnte dieselbe Wirkung zeitnah und unmissverständlich erzielt werden.

## **8 Formalismus im MWST-Recht**

Der SVIT begrüsst es sehr, dass verzichtet wurde, verschiedene formelle Tatbestandselemente in den E-MWSTG zu übernehmen bzw. die Aufnahme nur in einer abgeschwächten Form erfolgt. So kann beispielsweise die Ausfuhr nicht nur mit dem Schweizer Ausfuhrdokument, sondern auch mit dem Einfuhrdokument des Einfuhrlands erbracht werden. Solche gelockerten Gesetzesvorschriften ermöglichen es der Verwaltung eine liberale Praxis festzulegen.

Da jedoch in der Vergangenheit weniger die gesetzlichen Bestimmungen, sondern vielmehr die Formvorschriften aus der Verwaltungspraxis zu Unsicherheiten und Streitfällen geführt haben, zielen Art. 7 Abs. 2 E-MWSTG i.V.m. Art. 58 Abs. 1 E-MWSTG, welche eine zwingende Verbuchung nach den Aufzeichnungs-

pflichten der ESTV vorsehen, genau in die falsche Richtung. Die buchhalterische Behandlung erlangt eine erhöhte Bedeutung, was sogar zu einer neuen Form des Formalismus führt. Durch die Ermächtigung der Verwaltung neue Buchführungsvorschriften zu entwerfen, kann sie auch inskünftig spezielle und weitergehende formelle Anforderungen an die Buchungsbelege oder die Buchhaltung insgesamt verlangen. Dies führt gerade bei kleineren und mittleren Unternehmen, welche eher mit Schwierigkeiten hinsichtlich der korrekten Buchführung kämpfen, nicht zu den erwarteten Erleichterungen. Deshalb wird eine derart starke Anlehnung an das Buchführungsrecht abgelehnt, insbesondere auch aus Gründen des derzeitigen Wandels im Rechnungslegungsrecht.

Ebenfalls nicht zu den gewünschten Entlastungen führt die save haven Regelung von Art. 7 Abs. 3 E-MWSTG, der die heute geltenden Minimalforderungen für den Nachweis von steuermindernden Tatsachen, die inzwischen durch Praxisänderungen teilweise abgeschwächt wurden, wieder strikt festlegt. Save haven bedeutet somit für die steuerpflichtige Person zwingend die Erfüllung der Maximalforderungen. Mit anderen Belegen kann sie steuermindernde Tatsachen nämlich nicht nachweisen. Auch Art. 59 E-MWSTG, der die formellen Anforderungen an den Rechnungsbeleg regelt, stellt im Vergleich zur heute gültigen Verwaltungspraxis wieder höhere Ansprüche. Eine Lockerung der formellen Vorschriften ist somit nicht zu erkennen.

Die mit der Änderung der MWSTGV vom 24. Mai 2006 eingeführte Einschränkung des Formalismus (Art. 15a MWSTGV) und die weiteren Praxisänderungen wurden nicht in das neue Gesetz übernommen und sind somit nicht garantiert. Mit Art. 24 Abs. 2 E-MWSTG wird den steuerpflichtigen Personen jedoch ein erhebliches Mass an Kontrollpflichten übertragen und die damit einhergehenden finanziellen Risiken überbürdet. **Es wird daher beantragt, dass entsprechende Bestimmungen auch in den E-MWSTG** (in Form eines neuen Art. 59 Abs. 5 E-MWSTG) **aufgenommen werden und Art. 24 Abs. 2 E-MWSTG ersatzlos gestrichen wird.** Denn erst mit der Streichung der entsprechenden Tatbestandselemente und der Einführung des freien Beweisrechts wird die geforderte Abkehr vom Formalismus vollzogen.

**Der SVIT unterstützt das Festhalten am Selbstveranlagungsprinzip.** Die steuerpflichtige Person kennt ihre Geschäftsabläufe selbst am besten und ist sich selbst verantwortlich hinsichtlich deren korrekten Besteuerung. Im Selbstveranlagungsprinzip dürfen jedoch nicht höhere formelle Hürden gelten, als in einem gemischten Veranlagungsverfahren, wo ein Prüfer an seinem Arbeitsplatz in einem Massenverfahren in kürzester Zeit aufgrund der ihm vorliegenden Dokumente einen verbindlichen Veranlagungsentcheid fällt. Bei einer MWST-Kontrolle überprüft der Steuerbeamte bei der steuerpflichtigen Person vor Ort und kann sich so ein umfassenderes Bild von den tatsächlichen Gegebenheiten machen.

## 9      **Verfahrensrecht**

Das geltende MWSTG hinterlässt bei den steuerpflichtigen Personen das Empfinden, sie seien in ihrer verfahrensrechtlichen Stellung gegenüber der Verwaltung benachteiligt, und die Rechtssicherheit werde durch das geltende Verfahrensrecht nicht gewährleistet. Der E-MWSTG lässt in den genannten Bereichen gewisse Verbesserungen erkennen, weitergehende Verbesserungen sind jedoch möglich und auch vorzunehmen. Unter diesem Aspekt ist insbesondere der Wegfall des baulichen Eigengebrauchs aus der Steuer-



pflicht zu begrüssen. Aus denselben Gründen ist der Wegfall des Eigenmietwerts aus der Steuerpflicht anzustreben.

### **9.1 Aufbewahrung**

Der SVIT unterstützt die Anpassung der allgemeinen Aufbewahrungsvorschriften an die geänderten Verjährungsvorschriften und die damit verbundene **Verkürzung auf zehn Jahre**. Da jedoch im Zusammenhang mit Liegenschaften die Abschreibung von Investitionen über eine Frist von zwanzig Jahren beibehalten wird, ergeben sich für die Immobilienbranche keine wesentlichen Erleichterungen. Es wird daher beantragt, die Aufbewahrungsdauer auch bei Liegenschaften auf zehn Jahre zu verkürzen und die Abschreibung entsprechend anzupassen.

### **9.2 Verjährung**

Auch wenn die Art. 30 und 31 E-MWSTG hinsichtlich Verfahrensfairness Verbesserungen bringen, werden die Kernprobleme höchstens teilweise verbessert. Insbesondere ist die Wortwahl der Gesetzesvorlage überaus kompliziert und schwer verständlich und kann deshalb zu Rechtsunsicherheiten bei der steuerpflichtigen Person führen.

Der SVIT unterstützt grundsätzlich die Beibehaltung der relativen Verjährungsfrist von 5 Jahren und die Reduktion der absoluten Verjährungsfrist auf 10 Jahre sowie die neuen Verjährungsfristen nach einer Verjährungsunterbrechung von 5 bzw. 2 Jahren je nach dem Grund der Unterbrechung. Denn dies führt vermutlich zu einer Beschleunigung der Verfahren und letztlich zu einer früheren Rechtsicherheit bei der steuerpflichtigen Person.

Aus Gründen der Rechtsicherheit würde der SVIT auch eine weitergehende Verkürzung der Verjährungsfristen auf beispielsweise relativ 2 und absolut 4 oder relativ 3 und absolut 5 unterstützen.

### **9.3 Rechtskraft**

Für die steuerpflichtige Person besteht die Möglichkeit nicht, die eingereichte Abrechnung oder die bezahlte Ergänzungsabrechnung nachträglich zu ihren Gunsten zu korrigieren. Dies ergibt sich aus der Praxis des Bundesgerichts, die aus der Rechtsprechung zur WUST gewachsen ist. Daher ist es stossend, dass die ESTV als Gegenpartei innerhalb der Verjährungsfrist jederzeit auf die eingereichten Abrechnungen und sogar die eigenen Ergänzungsabrechnungen zurückkommen und Änderungen vornehmen kann, da bisher eine explizite Regelung der Rechtskraft innerhalb der Verjährungsfrist fehlt. Zudem wird die Verjährung durch jede Einforderungshandlung der ESTV unterbrochen.

Zur Erhöhung der Rechtssicherheit für die steuerpflichtige Person wird deshalb beantragt, den E-MWSTG mit Bestimmungen zu ergänzen, die regeln,

- dass die steuerpflichtige Person berechtigt ist, bis zum Eintritt der Rechtskraft sämtliche von ihr eingereichten Abrechnungen nachträglich zu korrigieren;
- dass der steuerpflichtigen Person das Recht eingeräumt wird, eine Kontrolle durch die ESTV zu verlangen;
- dass eine Kontrolle durch die Steuerverwaltung mit einer in Rechtskraft erwachsenden Einschätzungsmittelteilung (Schlussverfügung) abzuschliessen ist, die den Umfang der Steuerschuld in der kontrollierten Periode festhält;
- dass die Rückforderung irrtümlich bezahlter MWST möglich ist, solange die Rechtskraft noch nicht eingetreten ist.

#### **9.4 Strafrecht**

Art. 83 – 89 E-MWSTG regeln die Strafbestimmungen. Die angestrebte Entkriminalisierung ist bisher noch nicht erkennbar und die Fokussierung des Strafrechts auf schwerwiegende Verfehlungen findet nicht statt. Insbesondere sollte die Tatbestandsmässigkeit einer Steuerhinterziehung nicht bei der einzelnen Quartalsabrechnung, sondern erst nach Abschluss des Geschäftsjahres einsetzen. Zudem ist eine Abstimmung der Strafnormen mit dem Verfahrensrecht vorzunehmen. Um die erforderlichen Verfahrensgarantien zu gewährleisten, ist aus rechtsstaatlichen Gründen zusätzlich die Konformität der Strafnormen mit der EMRK sicherzustellen.

### **III Die Abschaffung der Steuerausnahmen**

In den zwei Modulen „Einheitssatz“ und „2 Sätze“ wird die Abschaffung von mehr als 20 der heute bestehenden 25 Steuerausnahmen vorgeschlagen, um die MWST noch konsequenter zu vereinfachen. Die Abschaffung der Ausnahmen dient der allgemeinen Zielsetzung der Mehrwertsteuer, der möglichst breiten Erfassung des privaten Konsums. Mit der Reduktion der Ausnahmen wird auch die Transparenz über die Steuerbelastung erhöht. Durch die radikale Vereinfachung wird die bestehende Schattensteuer (taxe occulte) reduziert. Die Abschaffung der Steuerausnahmen würde bei der Einführung des Einheitssatzes (6%) dazu dienen, den entstehenden Steuerausfall zu kompensieren.

Alle drei Module haben hinsichtlich der Immobilienumsätze die bisherige Regelung übernommen. Eine Abschaffung der Ausnahmen im Immobilienbereich wird somit nicht ins Auge gefasst, wodurch eigentlich die Zielsetzung der Revision der MWST mit der Beibehaltung von einigen Ausnahmen nur teilweise erreicht wird.

#### **1 Folgen einer Unterstellung der Immobilienumsätze unter die MWST**

Die vollumfängliche Unterstellung der Immobilienumsätze unter die MWST hätte durch den Wegfall von Steuerhürden zu wesentlichen Änderungen und Vereinfachungen geführt. Daneben hätten jedoch viele

bisher nicht steuerpflichtige Liegenschaftseigentümer neu eine MWST-Pflicht begründet und wären mit zusätzlichen administrativen Arbeiten belastet. Sämtliche Liegenschaften hätten in den steuerbaren Bereich überführt werden können. Die resultierenden Nutzungsänderungen hätten die Eigentümer zur Vornahme von entsprechenden Einlageentsteuerungen berechtigt, was zu erheblichen Steuerrückvergütungen geführt hätte. Ebenso wären sämtliche Vorsteuerkürzungen aufgrund von gemischten Verwendungen weggefallen. Die Steuerbarkeit hätte hinsichtlich der bisherigen Optionspraxis (Einreichen der Gesuche, Meldung von Mieterwechsel) zu einer wesentlichen administrativen Entlastung geführt. Es ist davon auszugehen, dass die Mieten auch bei Weitergabe des Vorteils aus dem Vorsteuerabzug leicht angestiegen wären.

Die Ausweitung der Optionsmöglichkeiten im Bereich der Immobilienumsätze sind Schritte in die richtige Richtung. Eine vollumfängliche Unterstellung der Immobilienumsätze unter die MWST erscheint nicht von erster Dringlichkeit.

#### **IV Einheitssatz**

Das *Modul Einheitssatz* sieht die Einführung eines Einheitssatzes bei gleichzeitiger Abschaffung von über 20 Steuerausnahmen vor. Mit der Einführung eines Einheitssatzes wird die Vereinfachung der MWST konsequent weitergeführt. Der geplante Einheitssatz beträgt voraussichtlich 6%. Vorbehalten bleibt eine befristete (längstens bis 2018) Erhöhung des Einheitssatzes um 0.2% zur Abfederung der Einlageentsteuerung (0.1%) und für das sozialpolitische Korrektiv (0.1%). Die Reduktion der Ausnahmen (unechten Befreiungen) erhöht die Zahl der Steuerpflichtigen um rund 30'000 neu in die Steuerpflicht eintretenden Unternehmen.

Die Vereinfachungen und administrativen Entlastungen durch die Einführung des *Moduls Einheitssatz* sind für die Immobilienbranche offensichtlich. So werden verschiedene Abgrenzungsschwierigkeiten, beispielsweise bei den Heiz- und Nebenkosten, stark reduziert. Die Senkung des MWST-Satzes von 7.6% auf 6.0% führt zu einer tieferen *taxe occulte* im Bereich der nicht steuerpflichtigen Immobilienumsätze. Es ist jedoch aufgrund der Senkung des MWST-Satzes nicht mit zusätzlichen Investitionen im Immobilienbau zu rechnen.

Die Erhöhung des MWST-Satzes führt jedoch zu einer merklichen Verteuerung der Grundbedürfnisse, beispielsweise im Nahrungsmittelbereich und im Gesundheitswesen. Für die Immobilienbranche ergeben sich keine wesentlichen Nachteile.

Die Variante Gesundheitswesen hat ausser der Erhöhung des Einheitssatzes auf 6.4% keinen Einfluss auf die Immobilienbranche.

## V Subventionen und Spenden

Gemäss Art. 25 Ab. 2 Bst. a und b E-MWSTG sollen Subventionen und Spenden, wie unter dem geltenden MWST-Recht, zu Vorsteuerkürzungen führen. Dieses Vorgehen ist systemwidrig und daher abzulehnen, da es dazu führt, dass Ausgaben, welche nicht mit dem privaten Konsum zusammenhängen, mehrwertsteuerliche Folgen haben.

Die damit geschaffene *taxe occulte* entspricht nicht dem Grundgedanken der Totalrevision des MWSTG. Anstatt auf eine Vereinfachung der MWST hinzuwirken, baut der E-MWSTG diesen bereits heute bestehenden Systemeinbruch weiter aus, indem Art. 25 Abs. 2 E-MWSTG weitere Tatbestände aufzählt, welche zu einer Vorsteuerkürzung führen sollen.

Falls der Wortlaut von Art. 25 Ab. 2 Bst. a und b E-MWSTG nicht geändert wird, so ist die Vorsteuerkürzung ausschliesslich auf Subventionen i.S. der Subventionsgesetzgebung des Bundes zu beschränken.

## VI Zusammenfassende Schlussfolgerungen

Der SVIT begrüsst grundsätzlich die mit der Reform **angestrebte vereinfachte und vereinheitlichte Handhabung der Mehrwertsteuererhebung** in der Schweiz mit der einhergehenden administrativen Entlastungen der Immobilienbranche sowie den Anknüpfungspunkt der Unternehmehreigenschaft für die Steuerpflicht. Jedoch sind gerade beim Thema der optionalen Steuerpflicht und bei der Vorsteuerabzugsberechtigung jegliche wettbewerbsverzerrenden Auswirkungen schon auf der gesetzgeberischen Ebene zu verhindern.

Der SVIT vertritt mit verschiedenen weiteren Interessengruppen die Ansicht, dass zur Wahrung der Wettbewerbsneutralität jedes Unternehmen unabhängig vom Umsatz das Recht auf optionalen Vorsteuerabzug erhalten muss. Er ist allerdings gegen die Erhöhung der Umsatzlimite auf CHF 100'000.-.

Der SVIT setzt sich für die Möglichkeit ein, gleichzeitig neben der optionalen Steuerpflicht auch die optionale Versteuerung ausgenommener Umsätze geltend machen zu können. Der SVIT begrüsst den Wegfall des baugewerblichen Eigenverbrauchs von der Steuerpflicht, und wünscht sich dasselbe Schicksal auch für den Eigenmietwert.

Der SVIT unterstützt das Festhalten am Selbstveranlagungsprinzip. Allerdings dürfen dort keine höheren formellen Hürden als im gemischten Veranlagungsverfahren errichtet werden. Generell geht dem SVIT die Lockerung der formellen Veranlagungserfordernisse im Entwurf zu wenig weit und bringt noch nicht die gewünschten Entlastungen.

Im Bereich des Verfahrensrechts spricht sich der SVIT für eine weitere Verkürzung der Verjährungsfristen und die Aufnahme der unter Punkt 9.3 genannten Ergänzungen in den E-MWSTG aus.

Gerne stehen wir Ihnen mit unseren Experten der Immobilienwirtschaft zur Verfügung, um einzelne Fragen zu vertiefen.

Wir danken Ihnen, sehr geehrter Herr Bundesrat, für die Berücksichtigung unserer Vernehmlassung.

Mit freundlichen Grüssen

Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft – SVIT Schweiz



Urs Gribi



Dr. Peter Burkhalter

3-fache Ausfertigung

*Kopie an:* Eidgenössische Steuerverwaltung  
Hauptabteilung Mehrwertsteuer  
Schwarztorstrasse 50  
3003 Bern