

## Veräusserung von Geschäftsliegenschaften – Stolperfalle Mehrwertsteuer

**Dass bei Unternehmensverkäufen Handänderungssteuern sowie allenfalls auch Ertrags- oder Grundstückgewinnsteuern anfallen, ist bekannt; dass aber die Mehrwertsteuer ein Problem darstellen kann, wird oft nicht rechtzeitig erkannt.**

Bei Unternehmensverkäufen und Nachfolgeregelungen besteht vielfach die Problematik, dass die Käufer lediglich am Betrieb selbst, nicht aber an den betreffenden Geschäftsliegenschaften interessiert sind. Für den Verkäufer stellt sich dann zuweilen kurzfristig die Frage der vorgängigen Veräusserung der nicht mehr benötigten Liegenschaften. Da dies in der heutigen Zeit meist nicht ganz einfach ist, ziehen viele verkaufswillige Unternehmer in Erwägung, die Liegenschaften erst mal selbst zu übernehmen. Damit sind mitunter erhebliche Steuerfolgen verbunden. Dass Handänderungssteuern sowie allenfalls auch Ertrags- oder Grundstückgewinnsteuern anfallen, ist bekannt; dass aber die Mehrwertsteuer ein Problem darstellen kann, wird oftmals nicht rechtzeitig erkannt.

### Eigenverbrauchssteuer

Bei MWSt-pflichtigen Unternehmen unterliegen regelmässig auch die für steuerbare Zwecke genutzten Liegenschaften der MWSt; somit können auch die auf den Kosten für Bau-, Unterhalts- oder Renovationsarbeiten lastenden Vorsteuern bei der effektiven MWSt-Abrechnung in Abzug gebracht werden. Wenn nun der Unternehmer die Liegenschaft übernimmt und diese fortan auch nicht mehr für steuerbare Zwecke genutzt wird, hat das betreffende Unternehmen die Eigenverbrauchssteuer abzurechnen; zurückzuerstatten sind die innerhalb der letzten 20 Jahre geltend gemachten Vorsteuern auf Neubauten sowie Grossrenovationen (wertmässig mehr als 5 Prozent des Gebäudewertes) – abzüglich einer jährlichen Abschreibung von 5 Prozent. Illustriert sei dies an obenstehendem Beispiel:



Bild: Trösch Partner AG

Die auf den Kosten für Bau-, Unterhalts- oder Renovationsarbeiten lastenden Vorsteuern können bei der effektiven MWSt-Abrechnung in Abzug gebracht werden.

Der Verkauf von Liegenschaften ist grundsätzlich von der MWSt ausgenommen. Wurden diese nur bis zum Zeitpunkt des Verkaufs für steuerbare Zwecke genutzt, muss die verkaufende Unternehmung die Eigenverbrauchssteuer abrechnen

und diese an die Steuerverwaltung abliefern.

### Fazit

Im Hinblick auf anstehende Unternehmensübertragungen gilt es stets auch die

Eine Geschäftsliegenschaft, Baujahr 1990, wurde im Jahre 2005 für 1 000 000 Franken (exkl. MWSt) erweitert. Im Jahre 2007 erfolgte eine umfassende Dachsanierung für weitere 500 000 Franken (exkl. MWSt). Mitte 2010 wird die betreffende Unternehmung verkauft; mangels Übernahmeinteresses des Käufers wird die Liegenschaft an eine nicht MWSt-pflichtige Person veräussert.

Erweiterung 2005	CHF	1 000 000
./ Abschreibungen 2005–2009 à 5% p.a. (25%)	CHF	–250 000
Zeitwert	CHF	750 000
Eigenverbrauchssteuer (zum aktuellen Satz 7,6%)	CHF	57 000
<hr/>		
Dachsanierung 2007	CHF	500 000
./ Abschreibungen 2007–2009 à 5% p.a. (15%)	CHF	–75 000
Zeitwert	CHF	425 000
Eigenverbrauchssteuer (zum aktuellen Satz 7,6%)	CHF	32 300
<b>Eigenverbrauchssteuer total</b>	<b>CHF</b>	<b>89 300</b>

möglichen MWSt-Folgen zu berücksichtigen. Diese können vermieden werden, wenn – je nach bestehenden Gegebenheiten – die jeweiligen Liegenschaften entweder im sogenannten Meldeverfahren an MWSt-pflichtige Personen übertragen werden oder mittels Option freiwillig weiterhin der MWSt unterstellt bleiben. Ansonsten kann beim Verkauf von Liegenschaften eine von der übertragenden Unternehmung geschuldete, mitunter erhebliche Eigenverbrauchssteuer fällig

sein. Entsprechende Abklärungen zu allfälligen konkreten Gestaltungsmöglichkeiten erfolgen mit Vorteil rechtzeitig vor anstehenden Nachfolgeregelungen oder sich abzeichnenden Unternehmensverkäufen, da ansonsten die Zeit für sachgerechte Lösungen meist fehlt.

Jolanda Trösch, Betriebsökonomin FH

Trösch Partner AG

Dr. rer. publ. HSG William Andrich, Partner at steuerrechtspraxis ag



Jolanda Trösch, Betriebsökonomin FH Trösch Partner AG



William Andrich, Dr. rer. publ. HSG, Partner at steuerrechtspraxis ag

**CONSIS** Büro für Treuhand, Steuer- und Wirtschaftsberatung  
9500 Wil  
Gallusstrasse 17  
Telefon 071 913 83 83  
Telefax 071 913 83 80  
info@consis.ch www.consis.ch

**VON GUNTEN** Treuhand AG  
9015 St. Gallen  
Gaiserwaldstrasse 14  
Telefon 071 314 00 00  
Telefax 071 314 00 01  
ovongunten@vgtreuhand.ch www.vgtreuhand.ch

**truvag** Treuhand und Revisions AG  
9000 St. Gallen  
Flurhofstrasse 158 b  
Telefon 071 282 10 80  
Telefax 071 282 10 88  
info@truvag.com www.truvag.com

**FEY AUDIT & CONSULTING AG**  
9402 Mörschwil  
Bachwiesstrasse 4  
Telefon 071 860 03 68  
Telefax 071 860 03 69  
info@fey-ac.ch www.fey-ac.ch

**ALDER & ALDER**  
9410 Heiden AR  
Weidstrasse 4A  
Telefon 071 898 60 80  
Telefax 071 898 60 89  
alderundalder@bluewin.ch

**PROVIDA**  
St. Gallen, Zürich, Romanshorn, Frauenfeld  
Telefon 071 227 71 71  
Telefax 071 227 71 75  
www.provida.ch

**a tb** ag für treuhand und beratung  
**awp** ag züberwangen wirtschaftsprüfung  
9523 Züberwangen b. Wil  
Ebnfeld 2  
Telefon 071 945 80 90  
Telefax 071 945 80 91  
info@aftb.ch info@afwp.ch

**karl koller** treuhand  
9001 St. Gallen, Vadianstrasse 41  
Telefon 071 220 20 85  
Telefax 071 220 20 87  
info@karlkollertreuhand.ch  
www.karlkollertreuhand.ch

**dieTreuhandExpertenag** Steuern Wirtschaftsprüfung Unternehmensberatung  
9101 Herisau  
St. Gallerstrasse 53  
Telefon 071 353 00 30  
Telefax 071 353 00 31  
info@dietreuhandexperten.ch  
www.dietreuhandexperten.ch

**BDO** BDO AG Wirtschaftsprüfung • Treuhand • Steuerberatung • Immobilien • Informark www.bdo.ch  
9001 St. Gallen Vadianstr. 59  
Tel. 071 228 62 00  
sg@bdo.ch  
9100 Herisau Bahnhofstr. 2  
Tel. 071 353 35 33  
herisau@bdo.ch  
8500 Frauenfeld Walzmühlestrasse 48  
Tel. 052 728 35 00  
frauenfeld@bdo.ch

**R & P**  
Dr. Rietmann & Partner AG  
9001 St. Gallen Vadianstrasse 44  
Telefon 071 221 10 50  
Telefax 071 221 10 51  
info@rietmann-partner.ch

**EGELI** treuhand  
9000 St. Gallen Teufener Strasse 36  
Telefon 071 221 11 70  
Telefax 071 221 11 55  
info@egeli-treuhand.ch www.egeli.ch