

WIE IST DAS MIT DEN STEUERN?

FRAGE: *Wir führen unsere Unternehmung in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft und möchten im kommenden Jahr das Hotel mit acht Millionen Franken umfassend renovieren. Auf der benachbarten Landparzelle, die ebenfalls zu unserer Gesellschaft gehört, beabsichtigen wir, zehn Eigentumswohnungen mit Hotelservice zu erstellen und zu verkaufen. Die Erstellungskosten dieser zehn Wohnungen werden sich auf sechs Millionen Franken belaufen. Die Verkaufserlöse dieser Wohnungen haben wir aufgrund der aktuellen Marktpreise auf zehn Millionen Franken budgetiert. Dadurch können wir einen wesentlichen Teil der Hotelinvestition durch die Verkaufserlösüberschüsse aus den Wohnungen finanzieren. Welche steuerlichen Faktoren sind dabei zu beachten?*

Hotelierehepaar S. aus Sils im Engadin



Beispiel Hotel Castell in Zuoz (Engadin).

Hier wurde eine Hotel-Investition (Umbau der Zimmer) durch Wohnungsverkäufe finanziert.



Martin Eltschinger,
Finanzexperte und
«Hotelier»-Autor.

A**NTWORT:** Das gesamte Investitionsvolumen beträgt CHF 14,0 Mio., wovon CHF 8,0 Mio. auf den Hotelteil entfallen. Aus dem Verkauf der zehn Stockwerkeigentumswohnungen resultiert ein Gesamtgewinn von CHF 4,0 Mio. (CHF 10,0 Mio. Verkaufserlöse abzüglich CHF 6,0 Mio. Erstellungskosten.)

Steuern auf Grundstücksgewinnen

Der Gewinn aus dem Verkauf der zehn Wohnungen über CHF 4,0 Mio. unterliegt der Gewinnsteuer. Da der Kanton Graubünden dem dualistischen Steuersystem unterliegt, könnten Grundstücksgewinne mit Aufwänden und Verlusten aus

dem operativen Geschäft verrechnet werden. In der Schweiz verfügen bei Grundstücksgewinnen über 16 Kantone das dualistische Steuersystem. Für das Hotelier-Ehepaar aus Sils empfiehlt sich, zuerst die Hotelinvestition vorzunehmen und anschliessend die zehn Wohnungen zu verkaufen oder beides in der gleichen Steuerperiode abzuwickeln. Wenn wir davon ausgehen, dass von den CHF 8,0 Mio. Investitionen in das Hotel CHF 6,0 Mio. auf die Immobilie und die Installationen (unbewegliche Teile) und CHF 2,0 Mio. auf das Mobiliar (bewegliche Teile) entfallen, könnten im Erstellungsjahr total CHF 4,0 Mio. sofort abgeschrieben werden. Der Kanton Graubünden erlaubt auf dem unbeweglichen Teil 40 Prozent im

Erstellungsjahr im Wert zu korrigieren. Auf CHF 6,0 Mio. Immobilien und Installationen könnten somit CHF 2,4 Mio. abgeschrieben werden. Auf den beweglichen Investitionen sind im Kanton Graubünden sogar 80 Prozent Sofortabschreibungen im Erstellungsjahr möglich. Auf dem Restbetrag von CHF 2,0 Mio. Mobiliar könnten weitere CHF 1,6 Mio. im Wert berichtet werden. Der Grundstücksgewinn aus den Wohnungsvverkäufen von total CHF 4,0 Mio. könnte damit mit den Sofortabschreibungen aus den Hotelinvestitionen verrechnet werden. Für die Wohnungsvverkäufe würden keine Gewinnsteuern anfallen und die Hotelinvestition wäre zu 50 Prozent bereits finanziert. Die restlichen Mittel von CHF 4,0 Mio. sind durch das Bankensystem und die Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit zu beschaffen.

Handänderungssteuer

Diese ist meist vom Erwerber zu bezahlen und beträgt je nach Kanton zwischen 0,2 und 3,0 Prozent vom Kaufpreis.

Mehrwertsteuer

Komplexer gestaltet sich die Situation bei den zehn Wohnungsvverkäufen an Privatpersonen bei der Mehrwertsteuer. Laut Art. 21 Abs. 20 MWSTG sind Wohnungsvverkäufe an Privatpersonen von der Mehrwertsteuer als ausgenommene Leistungen zu betrachten. Bei der MWST-Gesetzesänderung im vergangenen Jahr wurde dieser Sachverhalt nicht vereinfacht, sondern noch komplizierter ausgestaltet. Sofern der Hotelier für die verkaufende Wohnung eine Anzahlung von über 30 Prozent vor bezugsbereiter Fertigstellung verlangt, unterliegt diese Transaktion trotz ausgenommener Leistung der Mehrwertsteuer. Die Mehrwertsteuerverwaltung stützt dabei auf die Branchenbroschüre Nr. 04 für das Baugewerbe und auf die Spezialbroschüre Nr. 05 Eigenver-

brauch ab (vgl. in rechter Spalte erfasste Kriterien). Dabei kann es vorkommen, dass nicht alle Wohnungen vor Fertigstellung verkauft sind. In der Abwicklung würden die Wohnungen, die vor Fertigstellung mit einer Anzahlung von über 30 Prozent verkauft wurden, der Mehrwertsteuer unterliegen und würden auch den Vorsteuerabzug auf den Investitionen zulassen, während die verbleibenden Wohnungen, die diese Kriterien nicht erfüllen, nach wie vor von der Mehrwertsteuer ausgenommen wären und kein Vorsteuerabzug möglich wäre. Dies ist für den Anwender verwirrend und in der Abwicklung fehleranfällig, da bei der Führung des Baukontos noch nicht sicher ist, in welchem Umfang ein Vorsteuerabzug vorgenommen werden kann. Diese Unsicherheit könnte im Extremfall zu beachtlichen Steuernachzahlungen durch die Mehrwertsteuerverwaltung führen. Um dieser unerfreulichen Situation auszuweichen, empfiehlt sich, keine höheren Vorauszahlungen als 30 Prozent vor der Fertigstellung zu vereinnahmen und dies auch mit der Bank zu kommunizieren. Werden ferner Änderungswünsche der Käuferschaft berücksichtigt, die zu Mehrkosten von über 5 Prozent des Pauschalpreises für den Boden und das Gebäude führen, handelt es sich gemäss Eidg. Steuerverwaltung beim ganzen Verkauf dieses Objektes um eine werkvertragliche Leistung, die der Mehrwertsteuer unterliegt. Auch dieser Passus kann in der Abwicklung des Bauvorhabens zu Missverständnissen führen, die mit Steuernachzahlungen enden könnten. Diese beiden bürokratischen Stolpersteine mit der 30-Prozent-Hürde und der 5-Prozent-Klausel sollten vom Gesetzgeber möglichst rasch beseitigt werden.

Bei den Investitionen in die Hotelliegenschaft, in welcher mehrwertsteuerpflichtige Leistungen erbracht werden, können die Vorsteuern, wie bis anhin, abgezogen werden.

Bestimmung aus der Branchenbroschüre Nr. 04 für das Baugewerbe und die Spezialbroschüre Nr. 05 Eigenverbrauch

Eine von der Steuer ausgenommene Grundstückslieferung (Boden und Gebäude) liegt unter Vorbehalt von Ziffer 1.1.3 vor, wenn die folgenden Kriterien kumulativ erfüllt sind:

- Der Käufer erwirbt ein fertig geplantes und projektiertes Objekt.
- Es wird ein (vom Bauunternehmer zuvor festgesetzter) Pauschalpreis für Boden und Gebäude bezahlt.
- Der Käufer kann auf den Bau, die Ausgestaltung des Gebäudes (inkl. Umgebungsarbeiten) und die Leistungserbringer (Handwerker) keinen Einfluss nehmen.
- Es liegt nur ein Vertrag vor.
- Nutzen und Gefahr gehen erst nach Fertigstellung auf den Käufer über.
- Die Bezahlung erfolgt erst nach bezugsbereiter Fertigstellung (eine Anzahlung bis zu einer Höhe von 30 Prozent des Kaufpreises ist nicht schädlich).

Der Autor: Martin Eltschinger ist Unternehmer, dipl. Wirtschaftsprüfer, dipl. Bankfachexperte und Geschäftsinhaber der EAC Eltschinger Audit & Consulting AG, Thalwil (www.eac-eltschinger.ch)



Stuhl: Modell 6011
Ahorn, Nuss, essig

THONI

harmonisch – elegant

Die Harmonisierung liegt im Detail: Flügeln, Formen, eleganten Schnitten und geschwungenen Linien.

Thöni Möbel GmbH
Sola Nr. 3 | CH-7536 St. Maria VM
Tel. 081-850 39 47 | Fax 081-850 39 48
thoenisth@bluewin.ch

www.stuhl.it



