

Fertighauskäufer: Vorsicht vor

Wer beim Generalunternehmer ein Haus kauft und zusätzliche Ausbauwünsche hat, muss aufpassen: Je nach Kaufvertrag und Umfang der Zusatzwünsche drohen Steuerforderungen. K-Geld sagt, wie sie zu vermeiden sind.

Der 44-jährige Sekundarlehrer Walter Baumgartner (Name geändert) hat im Herbst 2010 bei einem Generalunternehmer ein Reiheneinfamilienhaus zum Fixpreis von 980 000 Franken gekauft. Für weitere 80 000 Franken hat er sich zudem speziellere Böden, eine edlere Küche und eine separate Dusche sowie weitere Kleinigkeiten geleistet.

Die Kosten von insgesamt 1,06 Millionen Franken gingen hart an seine finanziellen Grenzen. Mit dem Vorbezug aus der Pensionskasse sowie einer zweiten Hypothek reichte es aber. So hatte es sich Baumgartner zumindest ausgerechnet.

Mehrwertsteuer wird auf ganzem Preis erhoben

Womit der Lehrer nicht gerechnet hat: Der Generalunternehmer leitete ihm im Oktober 2011 eine saftige Rechnung der eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) über 84 800 Franken weiter. Im Begleitschreiben hiess es: Sein Hauskauf entspreche nicht mehr einer «von der Steuer ausgenommenen Grundstückslieferung», sondern

einer «steuerbaren werkvertraglichen Leistung». Der happe Unterschied: 8 Prozent Mehrwertsteuer. Sie wird über den gesamten Kaufpreis plus Zusatzleistungen bzw. Materialien fällig – somit auf 1,06 Millionen Franken. Diese Steuer fällt sonst nur an, wenn man sein Haus zusammen mit einem Architekten und Handwerkern selbst baut.

Was Baumgartner nicht wusste und wohl auch die meisten anderen Hauskäufer nicht wissen: Im Februar 2011 hat die eidgenössische Steuerverwaltung die «MwSt.-Branchen-Info 04» für das Baugewerbe herausgegeben. Darin hält sie fest, dass ein Fertighauskauf nur dann von der Mehrwertsteuer befreit ist, wenn die «durch die Ausbauwünsche bedingten Mehrkosten 5 Prozent des angebotenen Pauschalpreises (...) nicht übersteigen».

Dumm deshalb, dass die Ausbauwünsche der Familie Baumgartner rund 8 Prozent des Basispreises ausmachten.

Dumm auch, dass Walter Baumgartner im Kleingedruckten des Kaufvertrags einen unscheinbaren Punkt übersehen hat. Dort heisst es, dass, «allfällige, durch Käuferwünsche ver-



Fertighäuser: Bei Mehrkosten von über 5 Prozent des Pauschalpreises fallen Mehrwert-

ursachte Kosten ausschliesslich durch den Käufer zu tragen» seien.

Abschiebung der Mehrwertsteuer in Verträgen

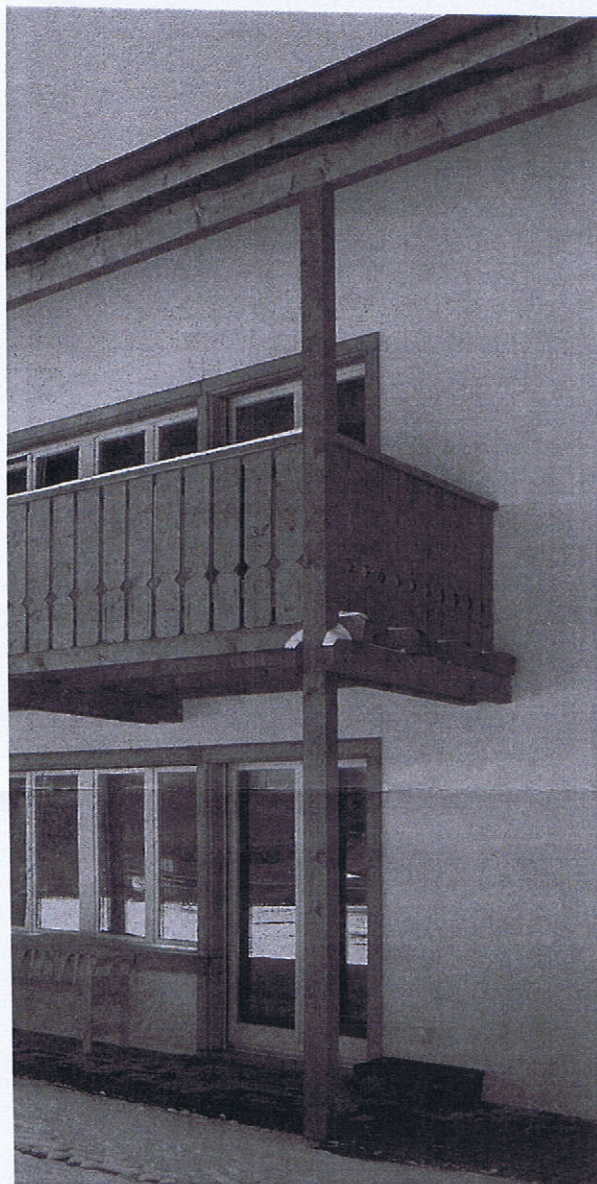
So oder ähnlich ist es in vielen Kaufverträgen formuliert, zum Beispiel beim Immobilienunternehmen Allreal. Die Verträge von Ge-

neralunternehmer Mobimo wiederum halten unverfänglich fest: «Eine Erhöhung des gesetzlichen MwSt.-Satzes betreffend Planungs- und Bauleistungen im Zusammenhang mit Käuferwünschen sind im Kaufpreis nicht inbegriffen.»

Mobimo ist damit fein raus: Die Steuerforderungen, die eigentlich sie selbst

betreffen würden, kann sie dank dieser Vertragsklausel auf die Käufer überwälzen. Mehr noch: Der Generalunternehmer kann dank dieser steuerlichen Umqualifizierung seiner Bauwerke sogar den Vorsteuerabzug auf all jene Arbeiten und Materialien vornehmen, die er dafür bei Handwerkern und Lieferanten in Auftrag gegeben hat. Unter Vor-

ler Mehrwertsteuer-Falle



an

steuerabzug versteht man die Mehrwertsteuer, die das Unternehmen Handwerkern und Materiallieferanten bezahlt hat und von der Steuerbehörde zurückfordern kann. Dass Mobimo so auf dem Buckel der Kunden profitieren kann, bestreitet das Unternehmen nicht. Auf die Fragen von K-Geld antwortete Sprecherin Christine Hug nur:

«Wir möchten dazu keine Stellung nehmen.»

Rolf Hoppler vom Treuhandunternehmen von Graffenried in Zürich bedauert: «Solche Überwälzungsklauseln sind nach heutiger Regelung legal.» Gemäss dem Hochschuldozenten für Mehrwertsteuerfragen herrsche hier Vertragsfreiheit. Ob der Generalunternehmer dem Käufer

KAUF- ODER WERKVERTRAG?

Das sind die wichtigsten Unterschiede

Wer ein Haus bauen oder kaufen will, muss die Unterschiede zwischen Werk- und Kaufvertrag kennen.

Erwirbt jemand ein Stück Land und beauftragt einen Architekten oder ein Bauunternehmen, darauf ein Haus zu erstellen, so fallen auf die gesamte Bau-summe Mehrwertsteuern von 8 Prozent an (Werkvertrag).

Kauft man jedoch von einem Bauunternehmer ein Gebäude samt dem Boden, so ist dieser Kauf von der Mehrwertsteuer

ausgenommen (Kaufvertrag). Allerdings zu engen Bedingungen, die ausnahmslos erfüllt sein müssen:

- Es handelt sich um ein fertig geplantes und projektiertes Objekt
- Der Kauf erfolgt zu einem vom Bauunternehmer zuvor festgesetzten Preis
- Der Käufer nimmt auf den Bau und die Ausgestaltung des Gebäudes nur beschränkt Einfluss; seine Zusatzwünsche dürfen

5 Prozent des Kaufpreises inklusive Land oder 7 Prozent bei Land im Baurecht nicht überschreiten

- Es liegt nur ein einziger Kaufvertrag für Boden und Gebäude vor
- Nutzen und Gefahr gehen erst nach Fertigstellung auf den Käufer über
- Die Bezahlung erfolgt erst nach Fertigstellung des Gebäudes; eine allfällige Anzahlung darf nicht höher als 30 Prozent des Pauschalpreises sein.

fer nicht mindestens seinen Vorsteuerabzug vergüten müsste, ist unter Rechtsexperten umstritten. Gerichtsurteile gibts zu diesen neuen Regeln noch nicht.

Bauunternehmer sind am längeren Hebel

Treuhand Max Büchler von der Analytic Treuhand in Zürich kritisiert, dass mit der neuen Regelung das Recht des Stärkeren gelte: «Wo die Nachfrage gross ist und die Käufer fast jeden Preis zahlen, kann der Generalunternehmer die Mehrwertsteuer überwälzen.» In strukturschwachen Regionen aber müsse er die Mehrwertsteuer selbst tragen, weil er die Immobilie zu einem höheren Preis nicht verkaufen könne. «Realitätsfern»

findet er darum auch den Vorschlag der eidgenössischen Steuerverwaltung, wie der Bauunternehmer das Problem lösen könne: Demnach soll er einfach einen deutlich höheren Preis verlangen und dann Rabatte gewähren, wenn der Käufer auf gewissen Luxus verzichtet. «Kein Mensch wird sich für ein Haus interessieren, das 1,1 Millionen Franken kostet, wenn man nur 900000 Franken investieren kann», meint Büchler. Die naheliegende Möglichkeit, dass der Käufer seine Zusatzwünsche separat in Auftrag gibt, akzeptiert die eidgenössische Steuerverwaltung nicht. Sie sieht darin eine Steuerumgehung.

So bleibt in der Praxis nur das Gespräch: Bewährt hat sich ein Kompromiss, wonach Generalunternehmer

und Käufer sich die Mehrwertsteuer je hälftig teilen und dies im Vertrag festhalten. **Fredy Hämmerli**

BUCHTIPP

Ratgeber für Bauherren

Alles Wissenswerte rund ums Bauen, Kaufen, Renovieren im K-Tipp-Ratgeber **Die eigenen vier Wände**. Zu bestellen mit der Karte auf Seite 30.

