

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 69 (1994)  
**Heft:** 7-8

**Artikel:** Mehrwertsteuer : Wirkung auf Baugenossenschaften  
**Autor:** Rissi, Heinz  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106150>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 31.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# MEHRWERTSTEUER: WIRKUNG AUF BAUGENOSSENSCHAFTEN

HEINZ RISSI

**WICHTIGSTE UNTERSCHIEDE ZUR WARENUMSATZSTEUER** Mit der Einführung der Mehrwertsteuer wird gleichzeitig ein Systemwechsel von der Einphasensteuer zur Allphasensteuer mit Vorsteuerabzug vollzogen. Die Einphasensteuer (WUST) belastet ein Produkt auf dem Weg vom Urproduzenten über Fabrikanten und Händler zum Konsumenten nur einmal (darum Einphasen-) mit der Steuer, nämlich beim Übergang zum Konsumenten in der Umsatzkette. Die Allphasensteuer belastet ein Produkt auf sämtlichen Produktions- und Handelsstufen. Mit dem Instrument «Vorsteuerabzug» wird erreicht, dass trotz Allphasensteuer die Gesamtsteuer bezogen auf das Produkt nur einmal erhoben wird. Es liegt aber auf der Hand, dass die Allphasensteuer für die abrechnungspflichtigen Betriebe einen administrativen Mehraufwand bringt, dieser aber mittels geeigneter Organisation und entsprechender Hilfsmittel reduziert wird.

## Von der Steuer ausgenommene Umsätze:

1. PTT-Betriebe (ohne Personenbeförderung/Fernmeldewesen)
2. Gesundheitswesen
3. Sozialfürsorge und soziale Sicherheit
4. Erziehung, Unterricht, Kinder- und Jugendberaterung
5. Kulturelle Leistungen
6. Versicherungsumsätze
7. Geld- und Kapitalverkehr (ohne Vermögensverwaltung und Inkasso)
8. Verkauf, Vermietung auf Dauer, Verpachtung von Gebäuden und Grundstücken
9. Wetten, Lotterien und andere Glücksspiele
10. Einrichtungen ohne Gewinnstreben
11. Inländische amtliche Wertzeichen

## Von der Steuer befreite Umsätze:

Export

Darstellung 1

triebe einen administrativen Mehraufwand bringt, dieser aber mittels geeigneter Organisation und entsprechender Hilfsmittel reduziert wird.

**UMSÄTZE** Die Mehrwertsteuer wird auf dem Umsatz im Inland erhoben. Steuerbar sind demnach Lieferungen von Gegenständen, Erbringen von Dienstleistungen im Inland, Eigenverbrauch sowie der Bezug von Dienstleistungen aus dem Ausland. Abgerundet wird das System mit der Steuer auf der Einfuhr von Gegenständen. Die MWST definiert drei Arten von Umsätzen:

**1995 WIRD DIE WARENUMSATZSTEUER DURCH DAS IN EUROPA ALLGEMEIN ANGEWANDTE SYSTEM DER MEHRWERTSTEUER ERSETZT. AUCH BAUGENOSSENSCHAFTEN SIND BETROFFEN.**

- den von der Steuer befreiten Umsatz

- den von der Steuer ausgenommenen Umsatz
- den steuerpflichtigen Umsatz

Zum befreiten Umsatz gehört der Export von Waren und Dienstleistungen. Zum von der Steuer ausgenommenen Umsatz zählen insbesondere diejenigen Waren, die heute von der Warenumsatzsteuer befreit sind, sowie ausgewählte Dienstleistungen (Darstellung 1). Zum steuerbaren Umsatz zählen schliesslich alle übrigen Lieferungen und Dienstleistungen, die weder ausgenommen noch befreit sind.

Ausgenommen und befreit erscheinen im allgemeinen Sprachgebrauch als sinnverwandte Ausdrücke. Im System der Mehrwertsteuer kommen den beiden Begriffen aber ganz unterschiedliche Bedeutungen zu. Der von der Steuer befreite Umsatz berechtigt zum Vorsteuerabzug – der von der Steuer ausgenommene Umsatz berechtigt nicht zum Vorsteuerabzug.

## Steuerpflichtiger Umsatz zu 2%

1. Wasser in Leitungen
2. Ess- und Trinkwaren (nicht Alkohol)
3. Vieh, Geflügel, Fische
4. Getreide
5. Sämereien, Pflanzen, Schnittblumen usw.
6. Futtermittel, Dünger, Pflanzenschutzmittel
7. Medikamente
8. Zeitungen, Zeitschriften, Bücher, Drucksachen
9. Leistungen von Radio und Fernsehen

## zu 6,5% alle übrigen Umsätze

Darstellung 2

«wer eine mit der Erzielung von Einnahmen verbundene gewerbliche oder berufliche Tätigkeit selbständig ausübt, selbst wenn die Gewinnabsicht fehlt, sofern seine Lieferungen, Dienstleistungen und sein Eigenverbrauch im In- und Ausland jährlich Fr. 75 000.– übersteigen». Für gewisse Branchen, die aber im Zusammenhang mit Baugenossenschaften nicht interessieren, beträgt die Umsatzlimite unter Umständen Fr. 250 000.– Viel mehr interessiert uns aber, dass sich Vermieter für einzelne Gebäude oder gar Gebäu-

Der von der Steuer ausgenommene Umsatz führt zu einer unechten Steuerbefreiung, da hier der bereits erwähnte Vorsteuerabzug entfällt. Es entsteht ein sogenannter «Steuer-Stau». Der von der Steuer befreite Umsatz hingegen ist echt steuerbefreit.

Schliesslich kennt die MWST zwei Steuersätze. Der Normalsatz beträgt 6,5% und erfasst alle Umsätze, die nicht zum reduzierten Satz von 2% besteuert werden (Darstellung 2).

**SUBJEKTIVE STEUERPFLICHT** Bei der MWST steuerpflichtig ist,

Fortsetzung auf S. 28

Fortsetzung von S. 27

deteile freiwillig der Mehrwertsteuer unterstellen können, mit der Folge, dass einerseits die Mieteinnahmen zu versteuern sind, andererseits aber die Vorsteuern auf Investitionen sowie Unterhalts- und Verwaltungskosten abgezogen werden können. Die Umstellung zur MWST hat zur Folge, dass in der Schweiz rund 74 000 Betriebe neu steuerpflichtig werden.

UND DIE BAUGENOSSENSCHAFTEN? Bezogen auf Baugenossenschaften ergeben sich aus obigen generellen Aussagen folgende Konsequenzen:

- Die hauptsächlichlichen Umsätze der Baugenossenschaften, nämlich die Mieteinnahmen, gehören zum «ausgenommenen Umsatz»
- Der «ausgenommene Umsatz» berechtigt nicht zum Vorsteuerabzug
- Die Baukosten und bau-gewerblichen Unterhaltsarbeiten Dritter sind künftig mit 6,5% MWST (statt wie bisher mit 4,65% WUST) belastet
- Leistungen von Architekten, Ingenieuren und übrigen Dienstleistern sind neu mit 6,5% MWST belastet (bisher waren sie meistens wustfrei)

Die Mehrwertsteuer wird die Mieten somit zwangsläufig verteuern, weil die Steuervorbelastungen verglichen mit der WUST künftig höher sein werden und die Vermieter – mit ausgenommenen Umsätzen – den Vorsteuerabzug nicht beanspruchen können. Der Vermieter ist demnach gezwungen, höhere Kosten in seine Mietzinskalkulation einzurechnen.

FREIWILLIGE UNTERSTELLUNG? Artikel 20 der Verordnung zur MWST lässt zu, dass sich Vermieter freiwillig der MWST unterstellen können. Wichtig zu wissen ist, dass die freiwillige Unterstellung auch für einzelne Gebäude oder gar Gebäudeteile verlangt werden kann. Wie die Modellrechnung in Darstellung 3 zeigt, ist die freiwillige Unterstellung bei Neubauten ab 1995 interessant. Die MWST auf den Baukosten kann abgezogen werden. Der Zinsvorteil auf den niedrigeren Anlagekosten kompensiert die MWST, die anschliessend auf den Mieteinnahmen abgeführt werden muss. Dass auf den künftigen Unterhaltskosten die Vorsteuer abgezogen werden kann, erhöht den Vorteil der freiwilligen Unterstellung. Ist der Mieter gar ein MWST-pflichtiger Gewerbebetrieb, kann er die MWST auf dem Mietzins seinerseits als Vorsteuer abziehen, mit dem Resultat, dass für die Baugenossenschaft entweder ein grösserer Deckungsbeitrag anfällt oder min-

destens ein grösserer Spielraum bei Mietzinsverhandlungen entsteht.

GESETZLICHE STEUERPFLICHT Baugenossenschaften können aber auch unfreiwillig gesetzlich MWST-abrechnungspflichtig werden, beispielsweise, wenn sie

- Hauswartung gegen Entschädigung für Dritte ausführen
- Reparatur- und Unterhaltsarbeiten für Dritte ausführen
- Reparatur- und Unterhaltsarbeiten für Genossenschafter, die ausserhalb des Mietzinses entschädigt werden, ausführen
- Einnahmen aus kurzfristiger Vermietung erzielen
- Einnahmen aus Vermietung von eingebauten Maschinen und Betriebsanlagen erzielen

Übersteigen diese steuerpflichtigen Umsätze Fr. 75 000.– im

Jahr, so wird die Baugenossenschaft MWST-abrechnungspflichtig. Sie ist dann verpflichtet, diese Umsätze mit der Eidg. Steuerverwaltung abzurechnen. Der Genossenschaft steht dann aber auch der Vorsteuerabzug für die auf die steuerpflichtigen Umsätze entfallenden Kosten zu. Die Abrechnung kann aufwendig werden, müssen doch dann die Kosten entsprechend den steuerpflichtigen und von der Steuer ausgenommenen Umsätzen aufgeteilt werden.

ZUSAMMENFASSUNG Einnahmen aus langfristiger Vermietung sind von der MWST ausgenommen. Als Folge des MWST-Staus dürften sich Wohnungsmieten mittelfristig leicht verteuern. Bei neu zu erstellenden Bau-

Vergleichsrechnung zur freiwilligen Unterstellung eines Neubaus unter die Mehrwertsteuer		
	Fr.	
Annahmen: Erstellungskosten netto	10 000 000	
Erstellungskosten inkl. 6,5% MWST	10 650 000	
Marktmiete	600 000	
Unterhalt netto pro Jahr	120 000	
6,5% MWST auf Unterhaltskosten	7 800	
	A: Fr.	B: Fr.
Mieteinnahmen	600 000	600 000
6% Zins auf Fr. 650 000.–		
(Differenz Erstellungskosten)	-39 000	0
MWST auf Mieteinnahmen	0	*-36 620
Unterhaltskosten netto	-120 000	-120 000
MWST auf Unterhaltskosten	-7 800	0
minimaler Deckungsbeitrag	433 200	443 380
Vorsteuerabzug des gewerblichen Mieters		*36 620
maximaler Deckungsbeitrag	433 200	480 000
A: Mietobjekt der MWST nicht unterstellt		
B: Mietobjekt der MWST freiwillig unterstellt		
* Der gewerbliche Mieter ist zum Vorsteuerabzug berechtigt, je nach Verhandlungsergebnis kann ihm die MWST gänzlich überwält werden.		

Darstellung 3

werken ist zu prüfen, ob eine (teilweise) freiwillige Unterstellung unter die MWST vorteilhaft ist. Wird die Baugenossenschaft MWST-abrechnungspflichtig, sind organisatorische Massnahmen wie Anpassung des Kontenplanes in der Buchhaltung oder formelle Anpassung der Rechnungsstellung einzuleiten. Ferner sind die administrativen Hilfsmittel – insbesondere EDV – auf die Anforderungen der MWST zu überprüfen. Die Visura (Heinz Rissi, Tel. 01/761 72 92) berät bei Problemstellungen rund um die Mehrwertsteuer.

HEINZ RISSI, DIPLOMIERTER STEUEREXPERTE, IST VIZEDIREKTOR UND NIEDERLASSUNGSLEITER BEI VISURA TREUHAND GESELLSCHAFT IN AFFOLTERN AM ALBIS