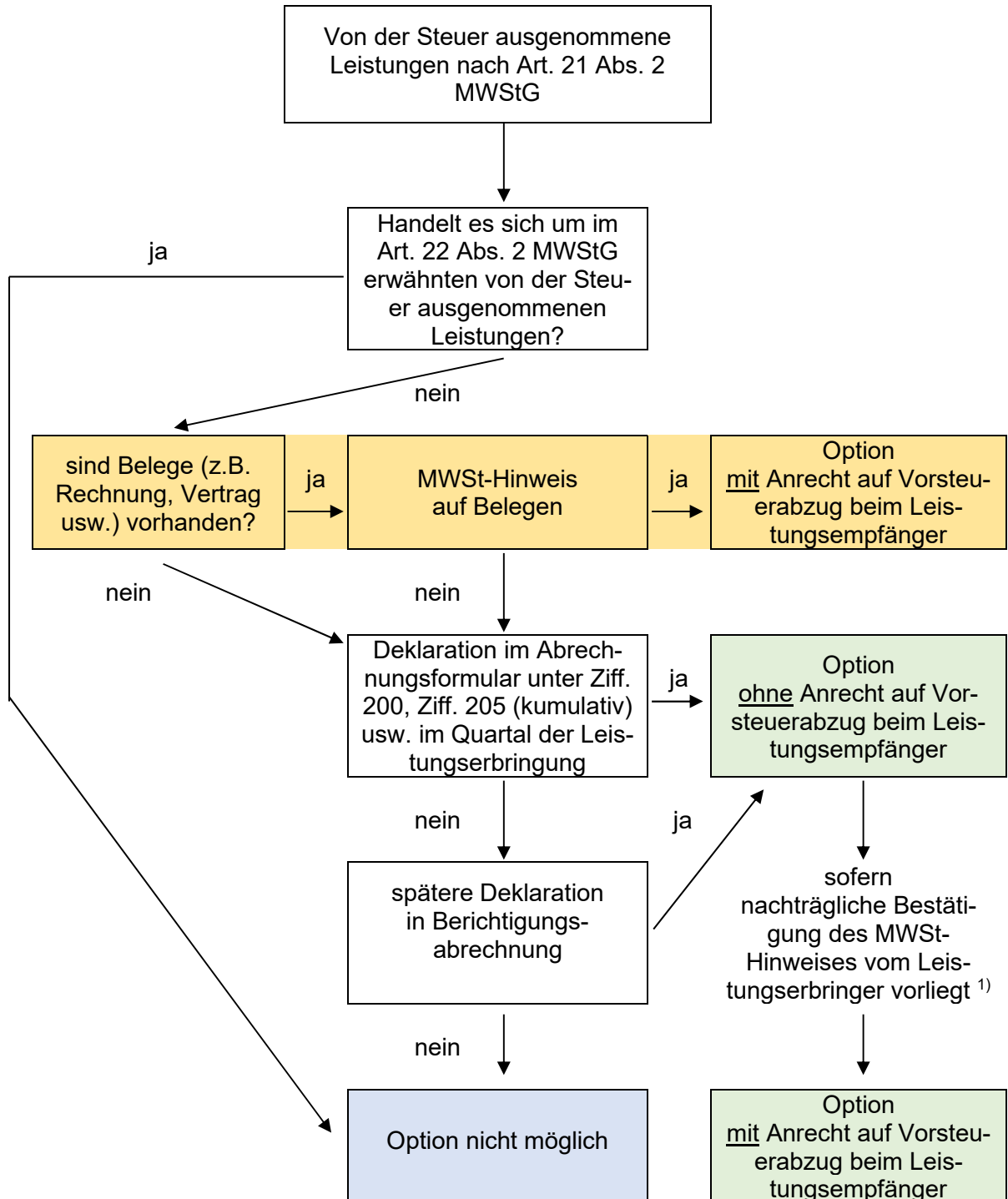


In der nachfolgenden Checkliste sind die wichtigsten Hinweise für die Anwendung der Option bei der Vermietung, der Verpachtung und dem Verkauf von Liegenschaften alphabetisch aufgeführt:

CHECKLISTE FÜR DIE ANWENDUNG DER OPTION	
Antrag:	<p>Die Option erfolgte bis 31.12.2017 durch offenen Ausweis der MWSt im Kauf- / Mietvertrag oder auf den Mietrechnungen (Art. 22 MWStG, BGer vom 10.10.2014 (2C_215/2014)).</p> <p>Ab 01.01.2018 kann die Option durch offenen Ausweis der MWSt im Kauf- / Mietvertrag bzw. auf den Mietrechnungen oder nur durch Deklaration in der Abrechnung (Ziff. 200, Ziff. 205 (kumulativ) sowie Ziff. 302) vorgenommen werden (Wahlmöglichkeit) (Art. 22 Abs. 1 MWStG).</p> <p>Wenn Verträge und/oder Rechnungen vorhanden sind, sollte die Option durch offenen Ausweis der MWSt in diesen Dokumenten und Deklaration in der Abrechnung vorgenommen werden, damit der steuerpflichtige Mieter / Käufer je nach Verwendungszweck die Möglichkeit des Vorsteuerabzugs hat.</p>
Ausnahme:	<p>Keine Optionsmöglichkeit gemäss Art. 22 MWStG besteht:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) bei Vermietung von Räumlichkeiten, wenn der Mieter die Räumlichkeiten ausschliesslich für Wohnzwecke (MBI 17, Ziff. 3.1) nutzt; b) beim Verkauf von Räumlichkeiten, wenn der Käufer die Räumlichkeiten ausschliesslich für Wohnzwecke (MBI 17, Ziff. 3.1) nutzt; c) beim Verkauf von Bauland und Baurechtszinsen; d) bei Vermietung von Ferienwohnungen / -häusern; e) wenn der Verkäufer, Vermieter resp. Verpächter mit Saldosteuerätzen resp. Pauschalsteuersätzen abrechnet.
Beendigung:	<p>Bei Beendigung der Option ist in den meisten Fällen infolge Nutzungsänderung eine Vorsteuerabzugskorrektur (Eigenverbrauch) nach Art. 31 MWStG abzurechnen.</p>
Beginn:	<p>Grundsätzlich bei Mietbeginn oder beim Verkauf. Bei der Vermietung kann jederzeit optiert werden.</p> <p>Ab 01.01.2018 kann gemäss Art. 39 MWStV bis zur Finalisierungsfrist rückwirkend durch Deklaration in der Abrechnung (Ziff. 200, Ziff. 205 (kumulativ) sowie Ziff. 302) noch optiert werden.</p> <p>Eine entsprechende Option ist bereits möglich, wenn noch keine Leistungen erbracht werden. Art. 22 Abs. 2 MWStG bleibt vorbehalten. Z.B. bei Baubeginn einer inskünftig mit Option vermieteten / verkauften Liegenschaft.</p>
Dauer:	<p>Es kann - unter Vorbehalt von Art. 22 Abs. 2 MWStG - jede von der Steuer ausgenommene Leistung versteuert werden (Option). Eine Anwendungsfrist besteht nicht.</p>
Objekt:	<p>Vermietung / Verpachtung von Liegenschaften (inkl. Nebenkosten und inkl. Bodenanteil); Verkauf von Liegenschaften (ohne Boden).</p> <p>Die Option kann auch für Teilbereiche eines Gebäudes gewählt werden. Bei teilopterter Vermietung oder Verkauf empfiehlt es sich einen</p>

	Situationsplan zu erstellen.
Steuersatz:	Nach dem Grundsatz: „Miete und Nebenkosten = eine Einheit“ hat der optierende Eigentümer auf den (gesamten) Mieteinnahmen und auf den Nebenkosten die Steuer zum Normalsatz (z.Zt. 7,7%) zu entrichten, auch wenn in den Nebenkosten einzelne Komponenten (z.B. Versicherungsprämien, Wasserverbrauch) enthalten sind, die – für sich allein betrachtet – nicht oder nur zu 2,5% steuerbar wären.
Verschiedene Leistungen:	Bei von der Steuer ausgenommene Vermietung von Büroräumlichkeiten und steuerbare Dienstleistungen „Zurverfügungstellen von Infrastruktur“ ist zu prüfen. ob es sich um eine Gesamtleistung, eine Haupt- mit Nebenleistung(en) oder je selbständige Leistungen bzw. Leistungskomplexe (Kombination) handelt. Leistungskombinationen müssen in einem Gesamtbetrag fakturiert werden. Massgebend sind die tatsächlichen Gegebenheiten und nicht primär die in einem Vertrag enthaltene Formulierung, auch wenn letztere ein gewichtiges Indiz für einen bestimmt gearteten Sachverhalt darstellen kann (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 5.11.2013 (A-1266/2013)).

Beurteilung Option bei von der Steuer ausgenommenen Leistungen mit / ohne Anrecht auf Vorsteuerabzug beim Leistungsempfänger



¹⁾ der Leistungserbringer hat die Möglichkeit, innerhalb der Finalisierungsfrist nach Art. 72 Abs. 1 MWStG die Option durch Ausweis der MWSt in der Rechnung / Vertrag vorzunehmen und die Rechnung unter Einhaltung der in Art. 27 MWStG aufgeführten Voraussetzungen zu korrigieren (MI 04, Ziff. 7.1 Beispiel 4).