

Fachbeiträge März 2025

Die Mehrwertsteuer-Behörde macht einen Fehler: was jetzt?

Wenn die Steuerbehörde einen Fehler bei der Berechnung der Mehrwertsteuer macht, kann sie diesen nicht einfach selbst korrigieren. Stattdessen muss dieser Fehler über ein offizielles Rechtsmittel (z. B. eine Einsprache oder Beschwerde) angefochten werden.

Falls es keine Möglichkeit mehr gibt, ein solches Rechtsmittel einzulegen - etwa weil die Frist abgelaufen ist - **bleibt** die ursprüngliche Steuerveranlagung **gültig**, selbst wenn sie zugunsten des Steuerpflichtigen ausfällt.

Im Mehrwertsteuerrecht ist es besonders wichtig, dass einmal abgeschlossene Entscheidungen nicht einfach rückgängig gemacht werden können, sagt das Bundesgericht. Das Bundesgericht betont, dass eine rechtskräftige Entscheidung nicht nachträglich „freiwillig“ von der Steuerbehörde geändert oder widerrufen werden kann. (*Quelle: BGE 9C_361/2024 vom 19.12.24*)

Stolpersteine bei der Auszahlung der Ferien im Stundenlohn

In den meisten Arbeitsverträgen im Stundenlohn wird festgehalten, dass die Ferien mit einem Zuschlag auf den laufenden Lohn ausbezahlt werden. Bei einem Ferienanspruch von vier Wochen im Jahr beträgt der Zuschlag 8,33 Prozent, bei einem Anspruch auf fünf Wochen Ferien 10,63 Prozent.

Das Bundesgericht hat die **Voraussetzungen** für eine zulässige Ferienabgeltung bei Stundenlöhnern definiert:

1. Unregelmässige oder sehr kurze Beschäftigung.
2. Ferienlohn in Prozent und CHF im Arbeitsvertrag ausgewiesen.
3. Ferienlohn in Prozent und CHF auf jeder Lohnabrechnung ausgewiesen.
4. Effektiver Ferienbezug ist möglich.

Ist eine dieser Voraussetzungen nicht erfüllt, kann der Mitarbeitende aufgrund der Ungültigkeit der Abgeltung die nochmalige Auszahlung des Ferienlohns für die **letzten fünf Jahre** verlangen. Dies entspricht bei einem Ferienanspruch von fünf Wochen pro Jahr 25 Wochen und somit fast einem halben Jahressalär pro Mitarbeitenden.

Das Risiko der Doppelzahlung kann vermieden werden, indem die Ferienentschädigung zwar in Prozenten auf den Lohn berechnet, jedoch nicht monatlich ausbezahlt, sondern jeweils auf einem speziellen Konto als Rückstellung gutgeschrieben wird. Beim Bezug von Ferien wird diese Rückstellung ganz oder teilweise aufgelöst und der entsprechende Betrag ausbezahlt.

So wird verhindert, dass Mitarbeitende ihre Ferien nicht beziehen und stattdessen die Ferienentschädigung für den täglichen Lebensunterhalt nutzen

Eine andere Möglichkeit ist, dem Mitarbeitenden während seiner Ferien den Durchschnittslohn aus einer passenden Vergleichsperiode zu zahlen. Mit diesen beiden Varianten kann in jedem Fall verhindert werden, dass die Ferien doppelt ausbezahlt werden müssen.

Der Eigenmietwert bei einer zum Verkauf stehenden Liegenschaft

Wer eine Immobilie besitzt und sie selbst nutzt, muss den sogenannten Eigenmietwert als Einkommen versteuern. Dies gilt auch, wenn die Immobilie nicht bewohnt wird, aber jederzeit zur Verfügung steht.

Eine **Ausnahme** besteht, wenn die Immobilie aus bestimmten Gründen leer steht: Hat der Besitzer die Absicht, die Immobilie **schnell zu verkaufen** und sie deshalb weder selbst nutzen noch vermieten kann, wird kein Eigenmietwert berechnet. Allerdings muss der Besitzer nachweisen, dass er tatsächlich woanders wohnt und die Liegenschaft nicht mehr selbst nutzt.

Zusammengefasst: Ein Eigenmietwert fällt nur an, wenn der Besitzer die Immobilie noch zur Eigennutzung bereithält. Steht sie wegen eines geplanten Verkaufs leer, entfällt die Besteuerung unter bestimmten Voraussetzungen.

Kann sich eine Stockwerkeigentümergeinschaft ins MWST-Register eintragen lassen?

Ja, eine Stockwerkeigentümergeinschaft kann sich ins Mehrwertsteuer-Register eintragen lassen, wenn sie unternehmerisch tätig ist und die Umsatzgrenze von 100'000 CHF pro Jahr erreicht.

Typische Fälle sind:

- Vermietung von Parkplätzen an Dritte
- Betrieb von gemeinschaftlichen Einrichtungen (z. B. Verkauf von Solarstrom).

Falls die Stockwerkeigentümergeinschaft jedoch nur interne Leistungen für die Eigentümer erbringt wie z. B. Verwaltung oder den Unterhalt, gilt sie nicht als steuerpflichtiges Unternehmen. Eine freiwillige MWST-Registrierung ist möglich.

Trotz gewissenhafter Bearbeitung und sorgfältiger Recherche kann keine Haftung für den Inhalt der Beiträge übernommen werden.