

## **Baufach – zeitweilige Ausdehnung des MwSt.-Satzes von 6%**

### **Einleitung**

Der MwSt.-Satz von 6 % betrifft auch das Baufach, ist jedoch zeitlich begrenzt bis zum 31. Dezember 2009.

### **Reduzierter MwSt.-Satz von 6 %**

Seit 2000 wird der MwSt.-Satz von 6 % bereits für gewisse Bauarbeiten angewandt (s. Liste Anhang 1; Art. 1 bis des KE n° 20), die an Privatwohnungen vorgenommen werden, die älter als 5 Jahre sind. Diese Maßnahme soll am 31. Dezember 2010 auslaufen. Ab diesem Datum soll der reduzierte Satz nur noch Arbeiten vorbehalten sein, die an Privatwohnungen vorgenommen werden, die älter als 15 Jahre sind.

### **Reduzierter MwSt.-Satz auf Neubauten**

Bauarbeiten und gewisse andere Handlungen (Installation einer Zentralheizung, Installation von sanitären Einrichtungen, usw.) die sich auf Neubauten beziehen, können zwischen dem 01. Januar und dem 31. Dezember 2009 vom reduzierten MwSt.-Satz von 6 % profitieren.

Allerdings müssen gewisse Voraussetzungen erfüllt sein:

Betroffen sind Immobilienarbeiten und gewisse andere Handlungen (s. Liste Anhang 2; KE Nr. 20, Tafel A, XXXI § 3, 3° bis 6°);

Der Satz von 6 % findet nur dann Anwendung, wenn die Wohnung ausschließlich oder hauptsächlich als Privatwohnung des Bauherrn dient, der dort seinen Wohnsitz haben muss;

Der Bauherr muss eine entsprechende Erklärung beim Mehrwertsteuerkontrollamt abgeben, in der er bestätigt, dass diese Bedingungen erfüllt sind. Eine Abschrift dieser Erklärung muss dem Unternehmer übermittelt werden.

Der Unternehmer, der registriert sein muss für die Durchführung von Immobilienarbeiten, erwähnt auf seiner Rechnung sowie auf dem Rechnungsduplikat das Datum und die Referenznummer der Erklärung sowie das Mehrwertsteuerkontrollamt bei dem sie hinterlegt wurde.

Er muss spätestens am letzten Tag des Monats, der dem Monat der Ausstellung der Rechnung an 6 % folgt, eine Abschrift dieser Rechnung an sein Mehrwertsteuerkontrollamt übermitteln (eventuell ein anderes als das, bei dem die Erklärung des Bauherrn hinterlegt wurde);

Wenn diese Bedingungen erfüllt sind, entlastet die Erklärung des Bauherrn den Unternehmer von jeglicher Haftung, außer Kollusion oder offensichtlicher Missachtung der Anwendungsbestimmungen für den reduzierten Satz.

Der Satz von 6 % ist begrenzt auf 50.000 €. Ab dem Moment, wo die Arbeiten 50.000 € übersteigen, wird der übersteigende Betrag dem gewöhnlichen Satz von 21 % unterworfen. Die Mehrwertsteuerersparnis wird also auf 7.500 € begrenzt.

Außerdem muss die MwSt. geschuldet sein vor der 1. Bewohnung. Ab dem Moment, wo die Immobilie bewohnt ist, kann der Satz von 6% nicht mehr angewandt werden.

Die vor genannten Bedingungen müssen während 5 Jahren eingehalten werden. Diese Frist – für den Bau eines Gebäudes für Wohnzwecke – endet am 31. Dezember des 5. Jahres das dem Jahr folgt, in dem die 1. Bewohnung des Gebäudes stattgefunden hat. Für die Lieferung eines Gebäudes (oder die

Schaffung eines dinglichen Rechts) gilt der 31. Dezember des 5. Jahres nach dem Jahr in dem die 1. Bewohnung des Gebäudes durch den Erwerber stattgefunden hat.

N.B.: Jedoch ist der Unternehmer nicht haftbar für die Nichteinhaltung dieser Verpflichtung. Die Erklärung des Bauherrn entlastet ihn grundsätzlich von jeglicher Haftung.

Dieses Regime ist ausgeschlossen für bestimmte Arten von Arbeit (Gartenarbeit, Einzäunungen, Bau von Schwimmbädern, Saunen, Mini-Golf-Anlagen, etc.).

### **Mehrwertsteuersatz beim Verkauf einer neuen Wohnung**

Die Art des Vertrages ist hier kein Unternehmervertrag, die formalen Bestimmungen weichen folglich ein wenig ab:

Derjenige der ein Gebäude liefert oder ein dingliches Recht auf ein Gebäude abtritt, muss dem Mehrwertsteuerkontrollamt seines Wohnsitzes oder seines Gesellschaftssitzes bevor die Mehrwertsteuer geschuldet ist, eine Mitteilung machen, dass das Gebäude das er überträgt oder auf das er ein dingliches Recht schafft, überträgt oder zurücküberträgt, entweder ausschließlich oder hauptsächlich als dauerhafte Privatwohnung des Käufers dient, der dort seinen Wohnsitz haben wird.

Diese Erklärung muss vom Erwerber des Gebäudes ausgefüllt und unterschrieben werden.

Die Rechnung, die vom Verkäufer ausgestellt wird und deren Duplikat müssen beinhalten, dass das Gebäude ausschließlich oder hauptsächlich als dauerhafte Privatwohnung des Erwerbers dient, der dort seinen Wohnsitz hat. Eine Abschrift dieser Rechnung muss spätestens am letzten Arbeitstag des Monats der dem Monat folgt, in dem die Rechnung mit 6 % MwSt. ausgestellt wurde, dem Mehrwertsteuerkontrollamt zugestellt werden.

#### **Was versteht man unter Bewohnung**

Die Maßnahme findet Anwendung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2009. Ggf. muss erwiesen werden, inwiefern dieses vorteilhafte System Anwendung finden kann für Arbeiten die schon vorher begonnen haben, für die jedoch erst in 2009 eine Rechnung ausgestellt wurden ; oder aber für Arbeiten die in 2009 verrichtet wurden, für die jedoch die Rechnungen erst Anfang 2010 ausgestellt werden. Diese Fragen stellen sich auch beim Verkauf einer Wohnung.

#### **Beispiel 1**

Ein neues Wohngebäude wird zum 1. Mal am November 2008 bewohnt. Nehmen wir an, dass in 2009 noch gewisse Arbeiten zur Fertigstellung des Gebäudes vorgenommen werden. Der reduzierte MwSt.-Satz greift hier nicht, da das Gebäude vor 2009 bewohnt war.

#### **Beispiel 2**

Nehmen wir an, dass das Gebäude im August 2009 bewohnt wird. Die Arbeiten, für die in 2009 vor der Bewohnung eine Rechnung ausgestellt wurde, können berücksichtigt werden für den reduzierten Satz. Umgekehrt können die Arbeiten nach dem Datum der 1. Bewohnung nicht mehr berücksichtigt werden.

#### **Beispiel 3**

Wenn der Bau einer Wohnung erst Ende 2009 beginnt und die 1. Rechnung erst Anfang 2010 ausgestellt wird, kann der reduzierte Satz noch angewandt werden, insofern sich die Rechnung auf Arbeiten bezieht, die in 2009 durchgeführt worden sind.

#### **Verschiedenes**

Anfang 2007 wurde der reduzierte Satz von 6 % bereits auf Abrissarbeiten und den Neubau angewandt für Gebäude in Stadtgebieten. Vom 01. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009 ist diese Maßnahme auf das gesamte Territorium erweitert.

Für den öffentlichen Bau von Sozialwohnungen ist eine Reduzierung des MwSt.-Satzes von 12 % bis 6% ebenfalls zwischen dem 01. Januar und dem 31. Dezember 2009 vorgesehen.

Außerdem kann der Bauherr, wenn er eine Rechnung mit 21% erhält und feststellt, dass er die Bedingungen für den reduzierten Satz von 6 % erfüllt, vom Unternehmer eine Gutschrift und eine neue Rechnung an 6 % beantragen.

## Anhang 1

Der reduzierte MwSt.-Satz von 6 % auf Immobilienarbeiten findet nur Anwendung, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind (Art. 1bis, KE Nr. 20) :

[[Art.1bis] - [§ 1 -In Abweichung von Artikel 1 unterliegen Immobilienarbeiten und andere in § 3 erwähnte Leistungen, mit Ausnahme von Materialien, die einen bedeutenden Teil der Dienstleistung ausmachen, ab dem 1. Januar 2000 [...] [bis einschließlich zum 31. Dezember 2010] dem Satz von 6 Prozent, sofern folgende Bedingungen erfüllt sind:

Die Leistungen müssen Umbau, Renovierung» Sanierung, Verbesserung, Reparatur oder Unterhalt, ausgenommen Reinigung, einer ganzen beziehungsweise eines Teils einer Wohnung zum Gegenstand haben.

Die Leistungen müssen sich auf eine Wohnung beziehen, die nach Erbringung dieser Leistungen entweder ausschließlich oder hauptsächlich als Privatwohnung genutzt wird.

Die Leistungen müssen an einer Wohnung erbracht werden, deren Erstbezug mindestens fünf Jahre vor dem ersten Datum des Mehrwertsteueranspruchs liegt, der gemäß Artikel 22 des Gesetzbuches entsteht.

Die Leistungen müssen einem Endverbraucher von einer Person erbracht und in Rechnung gestellt werden, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Werkvertrags gemäß den Artikeln 400 und 401 des Einkommensteuergesetzbuches 1992 als selbständiger Unternehmer registriert ist.

Auf der vom Dienstleistenden ausgestellten Rechnung und dem Duplikat, das er aufbe\_wahrt, muss auf der Grundlage einer ausdrücklichen und präzisen Bescheinigung des Kunden das Bestehen der Voraussetzungen, die die Anwendung des ermäßigten Steuersatzes rechtfertigen, angegeben sein; außer bei Kollusion zwischen den Parteien oder offensichtlicher Nichteinhaltung der vorliegenden Bestimmung befreit die Bescheinigung des Kunden den Dienstleistenden von seiner Verantwortlichkeit in Bezug auf die Festlegung des Steuersatzes.

§ 2 - Als Endverbraucher im Sinne der vorliegenden Bestimmung gelten für Immobilien\_arbeiten und andere in § 3 beschriebene Leistungen, die Wohnungen betreffen, die tatsächlich für die Unterbringung von Betagten, Schülern und Studenten, Minderjährigen, Obdachlosen und Personen in Schwierigkeiten genutzt werden, öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Personen, die folgende Einrichtungen verwalten:

Betreuungseinrichtungen für Betagte, die von der zuständigen Behörde im Rahmen der Rechtsvorschriften über Altenpflege zugelassen sind,

Internate, die Schulen oder Universitäten angegliedert sind oder von ihnen abhängen,

Jugendschutzeinrichtungen und Wohnstrukturen, in denen auf dauerhafte Weise in Tages\_und Nachtaufenthalt Minderjährige aufgenommen werden und die von der zuständigen Behörde im Rahmen der Rechtsvorschriften über Jugendschutz oder besondere Jugendhilfe zugelassen sind,

Aufnahmeheime, in denen in Tages- und Nachtaufenthalt Obdachlose und Personen in Schwierigkeiten aufgenommen werden und die von der zuständigen Behörde zugelassen sind

## Anhang 2

[XXXI. Immobilienarbeiten in Bezug auf Privatwohnungen

§3 – Betroffen sind:

Umbau, Fertigstellung, Einrichtung, Reparatur und Unterhalt, ausgenommen Reinigung, eines ganzen beziehungsweise eines Teils eines naturgemäß unbeweglichen Gutes,

Leistungen, die die Lieferung eines beweglichen Gutes und seine Verbindung mit einem unbeweglichen Gut umfassen, so dass aus dem beweglichen Gut ein naturgemäß unbewegliches Gut wird,

selbst nicht in vorerwähnter Nr. 2 erwähnte Leistungen, die sowohl Lieferung als auch Befestigung an einem Gebäude umfassen:

aller oder eines Teils der Bestandteile einer Zentralheizungsanlage oder einer Klima\_anlage, einschließlich der Brenner, Behälter und Regelungs- und Kontrollgeräte, die mit dem Heizkessel oder den Heizkörpern verbunden sind,

aller oder eines Teils der Bestandteile einer Sanitäranlage eines Gebäudes und allgemein aller ortsfesten Geräte für den Gebrauch im Sanitär- oder Hygienebereich, die an eine Wasser- oder Abwasserleitung angeschlossen sind,

aller oder eines Teils der Bestandteile einer elektrischen Anlage eines Gebäudes aus\_schließlich der Beleuchtungsgeräte und Lampen,

aller oder eines Teils der Bestandteile einer Klingelanlage, einer Branderkennungsanlage, einer Alarmanlage gegen Diebstahl und einer Haustelefonanlage,

von Stauschränken, Spülbecken, Schränken für Spülbecken und Schränken mit einge\_bautem Spülbecken, Waschtischen und Schränken mit eingebautem Waschbecken, Abzugshauben, Ventilatoren und Entlüftern, die in Küchen oder Badezimmern angebracht sind,

von Fensterläden, Rollläden und Rollos, die außen am Gebäude angebracht sind,

selbst nicht in vorerwähnter Nr. 2 erwähnte Leistungen, die sowohl Lieferung als auch Anbringung in einem Gebäude von Wandverkleidung oder Fußbodenbelag umfassen, ungeachtet dessen, ob die Verkleidung oder der Belag am Gebäude befestigt wird oder für die Anbringung einfach vor Ort entsprechend der Abmessungen der zu bedeckenden Fläche zugeschnitten wird,

Befestigung, Anbringung, Reparatur und Unterhalt, ausgenommen Reinigung, der in den vorhergehenden Nummern 3 und 4 erwähnten Güter,

Bereitstellung von Personal im Hinblick auf die Erbringung der vorerwähnten Leistun\_gen.]]