

Fürstentum  
Liechtenstein



Liechtensteinische  
Steuerverwaltung

# MEHRWERTSTEUER

## Baugewerbe

Gültig mit Einführung des Gesetzes vom 16. Juni 2000 über die Mehrwertsteuer (MWSTG/2001) per 1.1.2001

Die in dieser Broschüre enthaltenen Informationen sind als **Ergänzung** zur Wegleitung 2001 zur Mehrwertsteuer zu verstehen.

**Branchenbroschüre Nr. 04**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Vorbemerkungen	6
Im Text verwendete Abkürzungen	6
<b>I            Allgemeiner Teil</b>	<b>7</b>
<b>1.            Steuersubjekt</b>	<b>7</b>
1.1           Allgemeines	7
1.2           Steuer- und Abrechnungspflicht einfacher Gesellschaften wie Arbeits- und Handwerkergemeinschaften, Konsortien u.dgl.	7
<b>2.            Steuerobjekt</b>	<b>8</b>
2.1           Beispiele von steuerbaren Lieferungen	8
2.2           Beispiele von steuerbaren Dienstleistungen	9
<b>3.            Ort der Lieferung</b>	<b>10</b>
<b>4.            Ort der Dienstleistung</b>	<b>11</b>
4.1           Grundsatz	11
4.2           Dienstleistungen im Zusammenhang mit Grundstücken oder Bauwerken	11
4.3           Dienstleistungen im Bereich Personalverleih	11
<b>5.            Eigenverbrauch</b>	<b>12</b>
<b>6.            Vorsteuerabzug</b>	<b>12</b>
<b>7.            Subventionen, Beiträge der öffentlichen Hand, Spenden</b>	<b>13</b>
<b>8.            Entgelt</b>	<b>13</b>
8.1           Umschreibung des Entgelts	13
8.2           Entgelt für besondere Leistungen oder aus besonderen Vertragsklauseln	14
8.3           Abzüge vom Entgelt	15
8.3.1        Als Entgeltsminderungen gelten:	15
8.3.2        Nicht als Entgeltsminderungen gelten:	15
8.4           Sicherheitsleistung, Garantierückbehalt	15
<b>9.            Offert-und Rechnungsstellung</b>	<b>18</b>
<b>10.          Vermittlung</b>	<b>18</b>

<b>11.</b>	<b>Kantinen, Personalunterkünfte</b>	<b>18</b>
11.1	Kantinen	18
11.2	• Kantine/Personalunterkunft wird durch Bauunternehmer betrieben	18
11.3	Kantine/Personalunterkunft wird durch einen Dritten betrieben	19
<b>12.</b>	<b>Zeitpunkt der Versteuerung</b>	<b>20</b>
<b>13.</b>	<b>Vereinfachtes Abrechnungsverfahren/Saldosteuersatzmethode</b>	<b>20</b>
<b>14.</b>	<b>Buchführung</b>	<b>21</b>
<b>II</b>	<b>Arbeiten an Bauwerken; Abgrenzungskriterien zwischen Bauwerken für fremde und für eigene Rechnung</b>	<b>22</b>
<b>15.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>22</b>
15.1	Abgrenzungskriterien zwischen Bauwerken für fremde und für eigene Rechnung	22
15.2	Beginn und Ende der Bautätigkeit	23
15.3	Wert des Bodens	23
15.4	Abbruch von Bauwerken	24
15.4.1	Vorgehen beim steuerpflichtigen Verkäufer	24
15.4.2	Vorgehen beim steuerpflichtigen Käufer zwecks Erstellung von Bauten für eigene Rechnung	25
15.5	Bauliche Massnahmen an Grundstücken	25
15.5.1	Massnahmen infolge der natürlichen Bodenbeschaffenheit	25
15.5.2	Sanierung zwecks Beseitigung von Altlasten	26
15.6	Roherschliessung	26
<b>16.</b>	<b>Bauwerke für fremde Rechnung / Lieferung</b>	<b>26</b>
<b>17.</b>	<b>Eigenverbrauch nach Art. 9 Abs. 2 Bst. a MWSTG/2001</b>	<b>27</b>
17.1	Grundsätzliches	27
17.2	Entstehung der Steuerforderung	28
17.3	^ Berechnungsgrundlage der Eigenverbrauchssteuer	29
17.4	Ermittlung der Anlagekosten für die Belange der MWST in der Praxis; schematische Übersicht	31
17.5	Ermittlung der Anlagekosten für die Belange der MWST in der Praxis; detaillierte Angaben zur schematischen Übersicht gemäss Ziff. 17.4	31
17.5.1	Baukonto	31
17.5.1.1	Projektierungskosten	32

17.5.1.2	Wert des Bodens	32
17.5.1.3	Baukosten	32
17.5.2	Anlagekosten für die Belange der MWST	33
17.5.3	Übrige Aufwendungen	34
17.5.4	Allgemeine Geschäftsunkosten	34
17.5.5	Bauzinsen (Fremd-und Eigenkapitalzinsen)	35
17.5.6	Zusammenfassung	39
17.6	Gewinn / Verlust beim Verkauf	40
17.7	Verhältnis Anlagekosten / Schätzungswert	40
17.8	Für den Käufer oder Mieter erbrachte Mehrleistungen	40
17.9	Option	41
<b>18.</b>	<b>Eigenverbrauch nach Art. 9 Abs. 2 Bst. b MWSTG/2001</b>	<b>41</b>
18.1	Eigenverbrauchstatbestände	41
18.2	Bemessungsgrundlage	42
18.3	Vorsteuerabzug	43
18.4	Beispiele	44
<b>19.</b>	<b>Erstellung von Bauwerken für verschiedene Verwendungszwecke</b>	<b>46</b>
19.1	Erstellung für fremde Rechnung, für die Veräußerung bzw. Vermietung/Verpachtung (mit Option) sowie für die eigene steuerbare Geschäftstätigkeit	46
19.2	Verwendung teils zur Erzielung steuerbarer Umsätze, teils für die Veräußerung bzw. Vermietung/Verpachtung (ohne Option)	46
19.3	Verwendung teils zur Erzielung steuerbarer Umsätze, teils für den privaten Gebrauch bzw. für von der Steuer ausgenommene Umsätze oder von der Steuerpflicht ausgenommene Betriebsteile	47
19.4	Verwendung teils für die Veräußerung oder Vermietung/Verpachtung (ohne Option), teils für sonstige ausgenommene Umsätze bzw. für den privaten Gebrauch oder Betriebsteile, die von der Steuerpflicht ausgenommen sind	48
<b>20.</b>	<b>Hauswartsarbeiten</b>	<b>49</b>
20.1	Steuerliche Behandlung der Eigenleistungen	49
20.2	Begriff der Hauswartsarbeiten	49
20.2.1	Als Hauswartsarbeiten gelten	49
20.2.2	Nicht als Hauswartsarbeiten gelten	51
20.3	Abgrenzung Eigenleistungen zu steuerbaren, von Dritten ausgeführten Hauswartsarbeiten	51