

Fürstentum  
Liechtenstein



Liechtensteinische  
Steuerverwaltung

# MEHRWERTSTEUER

## Liegenschaftsverwaltung / Immobilien

| Gültig mit Einführung des Gesetzes vom 16. Juni 2000 über  
^ie Mehrwertsteuer (MWSTG/2001) per 1.1.2001 \*

He in dieser Broschüre enthaltenen Informationen sind als  
rgänzung zur Wegleitung 2001 zur Mehrwertsteuer zu  
Erstehen.

Jranchenbroschüre Nr. 16

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Vorbemerkungen	6
Im Text verwendete Abkürzungen	6
<b>1. Allgemeines</b>	<b>7</b>
1.1 Steuerbare Leistungen im Bereich Immobilien	7
1.2 Von der Steuer ausgenommene Leistungen im Bereich Immobilien	7
1.3 Eigenverbrauch	8
1.4 Vorsteuerabzug	9
1.5 Aufbewahrungspflicht für Geschäftsunterlagen	10
<b>2. Liegenschaftsverwaltung und-Vermittlung</b>	<b>10</b>
2.1 Leistungen in eigenem Namen	10
2.2 Leistungen in fremdem Namen (direkte Stellvertretung)	11
2.3 Adressierung bei mehreren Eigentümern	14
2.4 Versicherungspolicen	14
2.4.1 Einzelpolicen	15
2.4.2 Sammelpolicen bei Immobilien	15
2.4.3 Vermittlung von Versicherungen	16
2.5 Fakturierung von Nebenkosten bei der direkten Stellvertretung	16
2.5.1 Bei Liegenschaftsvermietungen ohne Option	16
2.5.2 Bei Liegenschaftsvermietungen mit Option	16
2.6 Honorar für die Nebenkosten-Abrechnung	17
2.7 Dienstleistungen im Zusammenhang mit Immobilien im Ausland	17
<b>3. Hauswartsarbeiten</b>	<b>18</b>
3.1 Steuerliche Behandlung der Eigenleistungen	18
3.2 Begriff der Hauswartsarbeiten	18
3.2.1 Als Hauswartsarbeiten gelten	18
3.2.2 Nicht als Hauswartsarbeiten gelten	20
3.3 Abgrenzung Eigenleistungen zu steuerbaren, von Dritten ausgeführten Hauswartsarbeiten	20
<b>4. Option</b>	<b>21</b>
4.1 Grundsätzliches	21
4.2 An-und Abmeldung	23
4.3 Option bei der Erstellung eines Bauwerks für eigene Rechnung	23
4.3.1 Der Ersteller des Bauwerks ist bereits steuerpflichtig	24
4.3.2 Der Ersteller des Bauwerks ist nicht steuerpflichtig	24

4.4	Steueranrechnung bei der Erstellung eines Bauwerks für eigene Rechnung	24
4.5	Formelle Anforderungen an Mietverträge	25
4.6	Untermiete	25
4.7	Vorsteuerabzug	26
4.8	Nebenkosten-Abrechnung	27
4.8.1	Grundsätzliches	27
4.8.2	Zentrale Leistungen	28
4.8.3	Übergangsregelung Nebenkosten	29
4.9	Kostenbeteiligung des Mieters	29
4.10	Erneuerungsfonds bei STWEG	29
4.11	Nutzungsänderung bei Mieterwechsel	31
4.12	Übertragung einer Liegenschaft	31
4.12.1	Verkauf mit Option	31
4.12.2	Mit Meldeverfahren	32
4.13	Mehrwertsteuerabrechnung	32
4.14	Aufzeichnungspflicht	32
<b>5.</b>	<b>Vermietungen</b>	<b>34</b>
5.1	Vermietung von Wohn- und Schlafräumen zur Beherbergung von Gästen; Vermietung von Sälen im Hotel- und Gastgewerbe	34
5.1.1	Grundsätzliches	34
5.1.2	Ferienhäuser und -Wohnungen; Abgrenzung zwischen Geschäfts- und Privatvermögen	35
5.2	Vermietung von Campingplätzen und Mobilheimparks	39
5.3	Vermietung von Parkplätzen	40
5.4	Vermietung / Verpachtung von fest eingebauten Vorrichtungen für sich allein oder zusammen mit Gebäuden	40
5.5	Vermietung von Schliessfächern	41
5.6	Vermietung von Messestandflächen und einzelner Räume in Messe- und Kongressgebäuden	41
5.7	Vermietung von Markt- und Standplätzen	41
5.8	Abgrenzung Vermietung / Nutzungsrecht	42
5.9	Vermietung von Tankstellen	42
5.9.1	Ohne Betriebsgebäude	42
5.9.2	Mit Betriebsgebäude	43
5.9.3	Zusätzliche Leistungen des Vermieters	43
5.10	Vermietung von Bootsplätzen	44
5.11	Reklameflächen, Schaukästen/Vitrinen	44

<b>6.</b>	<b>Verschiedenes</b>	<b>44</b>
6.1	Abbau von Bodenschätzen	44
6.2	Deponien	44
6.3	Aufbewahren und Einlagern von Gegenständen	45
6.4	Verwaltung eigener Liegenschaften	45
6.5	Pauschale für Eigenverbrauch bei Nebenkosten	46
6.6	Verkauf einer Liegenschaft ohne Option	46
6.7	Nutzungsänderung bei Liegenschaften	47
6.8	Geschäftsvermögen / Privatvermögen	48
6.9	Nebenkosten bei nicht optierten Mietverhältnissen	48
6.9.1	Im Mietvertrag enthaltene Nebenkosten	48
6.9.2	Nicht im Mietvertrag enthaltene Nebenkosten	48
6.10	Bauliche Massnahmen durch den Mieter; Rohbaumiete	48
6.11	Verpflegungsautomaten, Personalrestaurants	49
<b>7.</b>	<b>Vereinfachtes steuerliches Vorgehen bei der Vermietung von Gebäuden oder Gebäudeteilen</b>	<b>49</b>
<b>Anhang 1</b>	<b>Nebenkostenabrechnung mit laufender Vorsteuerkürzung</b>	<b>51</b>
<b>Anhang 2</b>	<b>Nebenkostenabrechnung mit vollem Vorsteuerabzug und nachträglicher Vorsteuerkorrektur</b>	<b>53</b>
<b>Anhang 3</b>	<b>Muster Vorsteuerschlüssel</b>	<b>55</b>
<b>Anhang 4</b>	<b>Muster Option für die Versteuerung von Immobilien</b>	<b>56</b>