AUSGABE 3 | 2019

revimagazin

Neuigkeiten rund um die Revimag Treuhand AG

Sportvereine und Mehrwertsteuer 1-3

Vorzeitige Rückgabe des Mietobjekts 3

Neueintritt / Prüfungserfolge / Info 4

Teamanlass 4

Sportvereine und Mehrwertsteuer

Stellen Sie sich vor, Sie sind einziger «Bürogommi» in Ihrem Sportverein und werden aufgrund dessen von Ihren Vereinskollegen/innen zur Führung der Buchhaltung verdonnert. Kennen Sie sich nebst den Finanzen auch mit der Mehrwertsteuerproblematik aus?
Ungefähr so hat meine Arbeit in Bezug auf die MWSt begonnen. In dieser wollte ich mittels Fragebogen herausfinden, ob sich die Finanzverantwortlichen von kleinen, regionalen Sportvereinen bezüglich Mehrwertsteuer auskennen.
Nachfolgend werden gewisse Sachverhalte zusammengefasst wiedergegeben. Unter Umständen können Sie diese in Ihrer Freizeit einsetzen.

Ehrenamtlich geführter und nicht gewinnstrebiger Verein

Die ordentliche Grenze zur obligatorischen Mehrwertsteuerpflicht liegt bei einem Bruttojahresumsatz über CHF 100'000 aus steuerbaren Leistungen.

Zur Beurteilung einer Mehrwertsteuerpflicht wird nicht vom Reingewinn ausgegangen. Der massgebende Bruttoumsatz ist heranzuziehen. Jedoch zählen nicht alle Erträge zum massgebenden Umsatz. Aufgrund von Ausnahmen sind diese nicht zu berücksichtigen bei der Steuerpflichtbeurteilung (z.B. Zuschauereintritte Spiele, Teilnahmegebühren Sportanlässe usw.)

Ein ehrenamtlich geführter und nicht gewinnstrebiger Verein profitiert von einer höheren Umsatzlimite von CHF 150'000 zur Beurteilung der Mehrwertsteuerpflicht. Folgende Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit diese angewendet werden darf:

- Die Einrichtung muss als juristische Person in Form eines Vereins gem. Art. 60 ff. ZGB gegründet werden.
- Die Vereinsleitung obliegt Personen, welche weder vom Verein angestellt sind noch für ihre Tätigkeit entschädigt werden. Ein Auslagenersatz (Spesenersatz) ist nicht schädlich.
- Der Verein strebt keine systematische Gewinnerzielung an. Zweck des Vereins darf es nicht sein, seinen Mitgliedern geldwerte Voteile zu verschaffen. Ein Verein darf jedoch ein kaufmännisches Gewerbe führen. Werden mit diesem Gewerbe Gewinne erzielt, ist das nicht schädlich, solange die Gewinne für den Vereinszweck eingesetzt werden. Die Statuten dürfen aber keine Verteilung des Reingewinnes an die Mitglieder vorsehen.

Sämtliche Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein. Ist dies nicht der Fall, so gelangt die ordentliche Umsatzgrenze von CHF 100’000 betreffend Steuerpflicht zur Anwendung.

Veranstaltungen

Ist ein Veranstalter bzw. eine Veranstalterin bisher nicht für die Mehrwertsteuer registriert, muss die Art des Anlasses beurteilt werden. Es gilt zwischen einmaligen oder wiederkehrenden Festivitäten zu unterscheiden. Wird der Veranstalter (z.B. Verein) aufgrund einer einmaligen Durchführung mehrwertsteuerpflichtig, müs-

Immobilien-News

Mieten

Mietwohnungen mit geborgener Wohnatmosphäre
Lindengarten, 6252 Dagmersellen

Sie sind auf der Suche nach einer Wohnung, welche Ihren Ansprüchen gerecht wird? Die grosszügigen, hellen und hochwertigen 2.5-ZW bis 4.5-ZW im Lindengarten, Dagmersellen, lassen keine Wünsche offen.

Bezugstermin: nach Vereinbarung
Detaillierte Informationen:
www.lindengarten-dagmersellen.ch
Kontakt: 062 748 31 41

Verkauf

Eigentumswohnung
Stegmatt 24, 6264 Pfaffnau

Investieren Sie in die eigene Kapitalanlage oder erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum. Das Mehrfamilienhaus liegt zentral und bietet Ihnen trotzdem viel Charme aufgrund der ländlichen Umgebung. Es sind variable Grundrisse möglich.

Verkaufspreis:
3.5-Zimmerwohnung ab CHF 580'000.00
4.5-Zimmerwohnung ab CHF 650'000.00
5.5-Zimmerwohnung ab CHF 730'000.00
6.5-Zimmerwohnung CHF 985'000.00
Detaillierte Informationen:
www.stegmatt.ch
Kontakt: 062 748 31 49

sen nur die steuerbaren Umsätze dieses Anlasses abgerechnet werden. Bei einer wiederkehrenden, periodischen Veranstaltung ist der steuerbare Gesamtumsatz des Vereins, d.h. sowohl der steuerbare Umsatz des Anlasses als auch der übrige steuerbare Umsatz der Vereinstätigkeit massgebend zur Beurteilung der Steuerpflicht. Häufig wird extra für die Durchführung eines Anlasses ein neues Rechtsgebilde ins Leben gerufen (z.B. OK). Dieses tritt als Veranstalter bzw. Veranstalterin auf. Es kann sich beispielsweise aus Vertreterinnen und Vertretern von verschiedenen Vereinen zusammensetzen. Für die Abklärung der Mehrwertsteuerpflicht werden ausschliesslich die steuerbaren Leistungen geprüft, welche diese Veranstalter im eigenen Namen erzielen. Es gilt abzuklären, ob die Limite betreffend die Umsatzgrenze von CHF 100'000 oder CHF 150'000 zur Anwendung kommt.

Der Veranstalter bzw. die Veranstalterin muss vor der Durchführung eines Anlasses prüfen, ob die obligatorische Steuerpflicht gegeben sein könnte. Nur bei einer Eintragung im Register der Steuerpflichtigen darf die Mehrwertsteuer in Rechnung gestellt und überwälzt sowie ein Vorsteuerabzug geltend gemacht werden. Ein sorgfältig erstelltes Budget dient als Hilfe zur Beurteilung der Steuerpflicht. Wird eine obligatorische Steuerpflicht zu spät erkannt (z.B. nach Durchführung eines Festes), ist die Mehrwertsteuer trotzdem abzuliefern, obwohl diese bspw. in den gastgewerblichen Preisen nicht einkalkuliert und sie somit zu tief festgelegt wurden. Eine nachträgliche Überwälzung der Steuer ist bei einem Anlass schwierig, handelt es sich beim Publikum meistens um Endkonsumenten. Gibt es Zweifel an einer Steuerpflicht, so besteht die Möglichkeit, sich freiwillig der Mehrwertsteuer zu unterstellen.

Im Bereich Veranstaltungen/Anlässe müssten mehrere Personen nachsitzen. 66 von 70 an der Umfrage teilgenommenen Sportvereine haben in der Vergangenheit Veranstaltungen durchgeführt. Leider konnte kein Verein bzw. deren Finanzverantwortlichen sämtliche drei Fragen zu den Veranstaltungen korrekt beantworten.

Verrechnungen

Bei Sportvereinen häufig anzutreffen sind Leistungsverrechnungen. Die Finanzverantwortlichen müssen hier erkennen, dass es sich um mindestens zwei Leistungen handelt. Diese müssen in der Buchhaltung auch so ausgewiesen werden (Bruttoprinzip). Aus Sicht der Mehrwertsteuer ist nicht lediglich die Differenz/Saldo der beiden Geschäfte zu beurteilen, sondern jede Leistung einzeln für sich (brutto). Die Vertragsparteien erstellen sinnvollerweise separate Rechnungen zum Marktwert. Werden Forderungen nicht durch Geld beglichen (z.B. Verrechnung Schuld mit Gegenforderung oder durch Hingabe von Gegenständen), so bemisst sich das Entgelt nach dem Betrag, der dadurch ausgeglichen wird. Zur Veranschaulichung folgendes Beispiel.

Beispiel: Die Sportartikelfirma A rüstet den Sportverein B unentgeltlich mit Sportartikel aus. Der Marktwert dieser Kleider (für unabhängige Dritte) beläuft sich auf CHF 10'000. Im Gegenzug montiert der Sportverein B eine Werbetafel zu Gunsten der Sportartikelfirma A in der gut besuchten Sporthalle. Der Marktwert der Werbung wird auf CHF 15'000 beziffert. Aus Sicht der Mehrwertsteuer muss in der Buchhaltung des Sportvereins B ein Ertrag von CHF 15'000 verbucht sein, auch wenn lediglich ein Betrag in der Höhe von CHF 5'000 bezahlt wurde. Im Gegenzug müssen im Aufwandkonto die CHF 10'000 erfasst werden.
Konsequenz: Die CHF 15'000 stellen einen massgebenden Umsatz des Sportvereins B dar oder sind bei gegebener Mehrwertsteuerpflicht zum Normalsatz abzurechnen. Fokussiert sich der bzw. die Finanzverantwortliche anstelle der CHF 15'000 lediglich auf den Betrag von CHF 5'000, ergeben sich wesentliche Differenzen. Ob ein Vorsteueranspruch auf die Gegenleistung besteht (gemäss Beispiel CHF 10'000), gilt es in jedem Einzelfall zu prüfen. Voraussetzung für einen Vorsteuerabzug ist die Mehrwertsteuerregistration.

Eng verbundene Personen

Seit dem 1. Januar 2018 gelten Stiftungen und Vereine, zu welchen eine besonders enge wirtschaftliche, vertragliche oder personelle Beziehung vorliegt, als eng verbundene Personen. Vorsorgestiftungen sind von dieser Regelung ausgenommen. Die Mitglieder und Vorstandsmitglieder eines Vereins werden als nicht eng verbundene Personen betrachtet. Ebenso die Spender und Gönner einer Stiftung oder eines Vereins. Zur besseren Verständlichkeit erneut ein Beispiel.

Beispiel: Max Muster ist Hauptaktionär der mehrwertsteuerpflichtigen Muster AG und zugleich Präsident des lokalen Fussballvereins FC Sandhausen (nicht im MWSt-Register eingetragen). Da sich der Kassier des FC Sandhausen für längere Zeit auf einer Weltreise befindet, wird die Vereinsbuchhaltung während dieser Zeit durch die Buchhalterin der Muster AG geführt. Dies nach Anweisung von Max Muster. Ein unabhängiger Dritter bzw. unabhängige Dritte müsste für diese Buchhaltungsarbeiten CHF 1'500 bezahlen. Dem Verein wird keine Rechnung gestellt.
Konsequenz: Der Fussballclub ist aufgrund der personellen Beziehung zu Max Muster als eng verbunden zu qualifizieren. Es liegt ein Leistungsverhältnis nach Art. 26 MWSt-V vor. Die Bemessung richtet sich nach Art. 24 Abs. 2 MWStG (Drittvergleich/Drittpreis). Aufgrund dessen schuldet die Muster AG eine Umsatzsteuer von CHF 115.50 (7,7% von CHF 1'500). Wäre die Muster AG nicht im Register der Mehrwertsteuerpflichtigen registriert, würde der Drittpreis von CHF 1'500 zum massgebenden Umsatz zur Beurteilung der Steuerpflicht zählen.

Spende oder Werbung

Spenden gelten als freiwillige Zuwendungen mit der Absicht, die Empfängerin oder den Empfänger zu bereichern ohne Erwartung einer Gegenleistung. Sie sind als Nicht-Entgelte zu qualifizieren und somit nicht steuerbar. Der Wille des Spenders bzw. der Spenderin steht im Fokus. Der Unterstützungsgedanke der Spender muss höher gewichtet werden als der Erhalt einer Gegenleistung. Wird aufgrund einer konkreten Gegenleistung gespendet, so handelt es sich um eine steuerbare Leistung. Der Erhalt einer Gegenleistung als Dank im üblichen Rahmen ist unschädlich. Zuwendungen gelten auch dann als Spenden, wenn sie in einer Publikation in neutraler Form (neutrale Nennung) ein- oder mehrmalig erwähnt werden. Das Logo oder der Firmenname der Spender darf verwendet werden. Unter Publikation sind Programmhefte und Festschriften, Sonderdrucke, Jahres-, Rechenschafts- und Forschungsberichte, Zeitungen und

Zeitschriften, Plakate, Vor- und Nachspann von Filmen, das Publizieren im Internet ohne Verlinkung zu verstehen. Werden die erwähnten Voraussetzungen betreffend neutraler Nennung nicht eingehalten, ist grundsätzlich von einer steuerbaren Werbeleistung auszugehen.

Haftung

Die Vorstandshaftung ist ein zentraler Punkt für die Mitglieder des Vorstandes. Dieser haftet gegenüber dem Verein für die sorgfältige und korrekte Geschäftsführung. An der Mitgliederversammlung wird dem Vorstand jeweils Décharge (Entlastung) erteilt. Dadurch wird er aus der Verantwortlichkeit für das vergangene Jahr entlassen. Mit Erteilung der Décharge verzichtet die Vereinsversammlung auf die Geltendmachung allfälliger Haftungsansprüche gegenüber dem Vorstand oder gegenüber einem Mitglied des Vorstandes. Davon betroffen sind jedoch nur diejenigen Geschäfte, welche der Versammlung vorgelegt werden. Wird der Verein durch ein Vorstandsmitglied absichtlich oder fahrlässig (z.B. durch Sorgfaltspflichtverletzung) geschädigt, so haftet es persönlich, d.h. mit seinem bzw. ihrem Privatvermögen. Dies kann nebst den AHV-Beiträgen auch die Mehrwertsteuer betreffen, sofern sich das betroffene Mitglied des Vorstandes nicht entlasten kann.

Bei den vorgenannten Ausführungen geht es nicht um Angstmacherei. Die Besetzung solcher Ämter in der heutigen Zeit ist nicht einfach und sollte geschätzt werden. Essentiell für die Wahl in einen Vorstand ist es jedoch, dass das Vorstandsmitglied seiner Aufgabe gewachsen ist. Gerade im Hinblick auf die Haftung des Vereins und der Vorstandsperson selbst ist weder dem Verein noch dem Gewählten mit einer Prestige- oder Zufallswahl gedient.

Bei Fragen oder Interesse an der gesamten Arbeit können Sie mich gerne kontaktieren.

Peter Studer

MAS FH in MWSt / LL.M. VAT
CAS FH Zollrecht
Treuhänder mit eidg. FA

peter.studer@revimag.ch
062 748 31 45

Vorzeitige Rückgabe des Mietobjekts

In der Praxis werden die Vermieter oder deren Liegenschaftsverwaltung häufig damit konfrontiert, dass die Mieter die gemietete Wohnung zurückgeben wollen, ohne sich an die gesetzlichen oder vereinbarten Kündigungsfristen zu halten.

Auflösungsvereinbarung

Wenn der Mieter den Wunsch äussert, die Wohnung vorzeitig zurückzugeben, handelt es sich um einen Antrag/Offerte des Mieters für eine einvernehmliche Vertragsauflösung. Dem Vermieter bieten sich zwei Möglichkeiten. Er kann auf den Antrag eingehen und mit dem Mieter eine entsprechende Auflösungsvereinbarung abschliessen. Darin ist zu regeln, wie lange der Mietzins geschuldet wird. Diese Option kann für den Vermieter insbesondere dann interessant sein, wenn er die Wohnung sanieren oder für diese Wohnung einen höheren Mietzins verlangen will. Der Vermieter darf aber erst mit der Sanierung der Mietwohnung beginnen, wenn der Mieter von seinen mietvertraglichen Verpflichtungen befreit wurde. Andernfalls schuldet der Mieter für diese Zeit keinen Mietzins mehr. Falls der Vermieter kein Interesse daran hat, auf die Offerte einer einvernehmlichen Vertragsauflösung des Mieters einzugehen, ist der Mieter verpflichtet, den vertraglichen Verpflichtungen, inkl. der Weiterzahlung des Mietzinses und der Nebenkosten bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin, nachzukommen. Der Mieter hat die Möglichkeit, die Mietsache vorzeitig zurückzugeben oder einen für den Vermieter zumutbaren, zahlungsfähigen Ersatzmieter zu stellen, der das Mietverhältnis zu den bestehenden Bedingungen übernimmt.

Ersatzmieter

Entgegen der weit verbreiteten Auffassung, der Mieter müsse drei Ersatzmieter stellen, ist gemäss Gesetz ein Einziger ausreichend. Dieser muss wie erwähnt bereit sein, den Mietvertrag zu den bestehenden Bedingungen zu übernehmen. Der Vermieter prüft den Ersatzmieter, ob dieser zahlungsfähig (in der Regel sollte die Miete nicht mehr als ein Drittel des Einkommens ausmachen) und zumutbar ist. Bei der Zumutbarkeit ist von einer objektiven Zumutbarkeit auszugehen. Für die Prüfung eines Ersatzmieters stehen dem Vermieter 20 Tage zur Verfügung. Der Vermieter darf hier im Sinne der Schadenminderungspflicht die Prüfung des Ersatzmieters nicht grundlos verzögern. Der Mieter wird erst von seinen Verpflichtungen befreit, wenn der vorgeschlagene Ersatzmieter den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen übernimmt. Gleiche Bedingungen bedeuten den Verwendungszweck der Mietsache, den Zustand der Wohnung, den Mietzins und die vereinbarten Nebenkosten aber auch die vertraglich vereinbarte Dauer des Mietverhältnisses oder allfällige Mietzinserhöhungsbestimmungen (Staffelung oder Indexmiete). Der Ersatzmieter hat keinen Anspruch auf eine Renovation wie Malerarbeiten, Parkett neu versiegeln/ölen etc. Es empfiehlt sich für den Vermieter, auf die Mitteilung des Mieters die Mietsache vorzeitig zurückzugeben, schriftlich zu reagieren und diesen auf die Voraussetzungen einer vorzeitigen Rückgabe der Mietsache aufmerksam zu machen. Falls der Mieter keinen Ersatzmieter findet und die Wohnung trotzdem vorzeitig zurückgeben will, so muss der Vermieter diesem Wunsch entsprechen und die Wohnung vorzeitig zurücknehmen. Dies entbindet den Mieter nicht von seinen vertraglichen Verpflichtungen und der Mietzins bleibt weiterhin geschuldet.

Oliver Gassmann

Technischer Kaufmann
mit eidg. Fachausweis

Immobilien-Bewirtschafter
mit eidg. Fachausweis

oliver.gassmann@revimag.ch
Tel. 062 748 31 49

Neueintritt und Prüfungserfolge

Neueintritt
Seit Dezember 2019 dürfen wir Lisa Schwammberger neu in unserem Revimag-Team begrüssen.

Wir heissen dich herzlich willkommen.

Prüfungserfolge
Von Herzen gratulieren wir Elena Wiss zur Treuhänderin mit eidg. Fachausweis und Peter Studer zum CAS FH Zollrecht.

Wir von der Revimag Treuhand AG sind stolz auf euch und freuen uns auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit.

v.l.n.r.:
Elena Wiss, Peter Studer und Lisa Schwammberger

Info Festtage

Liebe Leserinnen, Liebe Leser
Wir danken für Ihr Interesse und wünschen Ihnen ein erfreuliches neues Jahr 2020!

Unser Büro bleibt vom 21. Dezember 2019 bis 5. Januar 2020 geschlossen.

Gerne sind wir ab dem 6. Januar 2020 wieder für Sie da.

Teamanlass

Kochkurs mit Franz Zeder
Oft erzählte uns Franz interessante Geschichten über seine vorbildlichen Kochkünste. Dies inspirierte und beeindruckte uns sehr, also wünschten wir uns einen persönlichen Kochkurs unter der Leitung von Franz.

Ausgerüstet mit Kochschürzen und Kochlöffeln durfte unser Team bei der LURO Küchen AG in Dagmersellen die Räumlichkeiten benutzen. Franz forderte uns heraus und wir kochten zusammen ein wunderbares 7-Gang-Menü. In mehreren Kochgruppen meisterten wir die Herausforderung und bewiesen wahren Teamgeist. Wenn auch teils etwas unbeholfen oder chaotisch, so war unser Teamanlass ein äusserst amüsanter Abend und das Essen einfach köstlich. Krönender Abschluss war das Diplom der Stufe Bronze, welches jeder Mitarbeiter von Franz persönlich überreicht erhielt.

Somit ist uns klar: Für die Stufe Gold benötigen wir wohl noch ein, zwei weitere Kochkurse von unserem Küchenchef.

REVIMAG TREUHAND AG
Baselstrasse 44 • 6252 Dagmersellen
Tel. 062 748 31 41 Immobilien
Tel. 062 748 31 51 Treuhand
www.revimag.ch

EIN UNTERNEHMEN DER REVIMAG TREUHAND AG:
MIT treuhand gmbh
Oberstadt 8 • 6204 Sempach
Tel. 041 462 51 41