



**MWSt-Anpassungen per 1. Januar 2025** 1-2



**Gastbeitrag:  
Bauhandwerkerpfandrecht** 2-3



**Nachzahlung von Säule 3a-Beiträgen** 3



**Internes** 4



## MWSt-Anpassungen per 1. Januar 2025

### Teilrevision MWSt-Gesetz per 1. Januar 2025 / Änderungen Saldosteuersatzmethode

Das Parlament hat die Teilrevision des MWSt-Gesetzes am 16. Juni 2023 gutgeheissen. Diese tritt am 1. Januar 2025 in Kraft. Kernstück der Teilrevision ist die Digitalisierung. Nachfolgend ein paar Änderungen (nicht abschliessend).

#### Plattformbesteuerung

Per 1. Januar 2025 werden Verkäufe von Gegenständen, welche über Online-Versandhandelsplattformen abgewickelt werden, mehrwertsteuerlich der Plattform zugeordnet. Somit werden (ausländische) Betreiber solcher Plattformen in der Schweiz mehrwertsteuerpflichtig.

Befindet sich der Verkaufsgegenstand bereits im Inland, wird eine fiktive Lieferung der Verkäufer an die Plattform angenommen, welche von der MWSt befreit ist. Die steuerbare Lieferung an den Endkunden wird der Plattform zugeordnet. Diese muss von ihr deklariert und abgerechnet werden. Hierzu folgendes Beispiel: Eine Schweizer Firma verkauft einen Gegenstand via tutti.ch an einen Endkunden. Die Lieferung erfolgt direkt. Mehrwertsteuerlich werden fiktive Lieferungen der Firma an tutti.ch sowie von tutti.ch an den Endkunden angenommen.

Es gilt künftig zu klären, ob gewisse Lieferungen der Plattformbesteuerung unterliegen. Falls ja, sollten diese in der Buchhaltung separat «codiert» und die mehrwertsteuerliche Zusammenarbeit

mit der Plattform abgestimmt werden. Für die Geltendmachung der steuerbefreiten Umsätze sind Nachweise erforderlich. Die Verkäufer haften zudem subsidiär für die MWSt, welche von der Plattform geschuldet ist.

#### Jährliche Abrechnung

Bei einem Jahresumsatz bis CHF 5'005'000 kann die MWSt-Abrechnung neu jährlich eingereicht werden (eine MWSt-Abrechnung für das ganze Jahr). Unter dem Jahr sind Akontozahlungen zu leisten. Ab Januar 2025 kann der Antrag im ePortal erfolgen, bis spätestens am 28. Februar 2025.

Allgemein ist die MWSt-Abrechnung ab 2025 zwingend elektronisch einzureichen. Die Übergangsfrist von einem Jahr ist abgelaufen.

#### Subventionen

Jede Zahlung/Leistung konnte bisher als Subvention oder als anderen öffentlich-rechtlichen Beitrag betitelt werden. Neu werden solche Beträge als Subvention/anderen öffentlich-rechtlichen Beitrag gehandhabt, wenn sie als solche bezeichnet werden.

Aufgrund dessen wird empfohlen, bei Vorliegen von Subventionen bereits jetzt darauf zu bestehen, dass in Verträgen/Zusicherungen die Mittel klar als Subvention oder anderer öffentlich-rechtlicher Beitrag bezeichnet werden, sofern es sich tat-

sächlich auch um solche Entgelte handelt.

#### Neue Ortsdefinitionen bei Dienstleistungen

Organisationsleistungen von Veranstaltern unterliegen neu dem Empfängerortsprinzip nach Art. 8 Abs. 1 MWStG (bisher Erbringerortsprinzip = Sitz der Organisatoren).

Bei Dienstleistungen auf dem Gebiet der Kultur, Künste, Sport, Wissenschaft, Unterricht, Unterhaltung oder ähnlichem befindet sich der Ort der Dienstleistung nur noch am Tätigkeitsort/Veranstaltungsort, **sofern diese unmittelbar gegenüber vor Ort physischen anwesenden Personen erbracht werden**, ansonsten gilt neu das Empfängerortsprinzip. Beispiel: 5 Teilnehmer vor Ort, 5 Teilnehmer online = unterschiedliche MWSt-Handhabung. Eine künftige Herausforderung für Veranstalter.

#### Änderungen bei der Saldosteuersatzmethode (Teilrevision MWSt-Verordnung)

Nebst der effektiven Abrechnungsmethode können Steuerpflichtige unter gewissen Voraussetzungen auch mit der Saldosteuersatzmethode abrechnen (auf die Pauschalsteuersatzmethode wird nicht eingegangen). Saldosteuersätze sind Branchensätze. Die geschuldete Mehrwertsteuer wird bei Anwendung dieser Methode mittels Multiplikation des Umsatzes (inkl. MWSt) mit dem entsprechenden von der

Hauptabteilung MWSt bewilligten Saldosteuersatz berechnet. Bei dieser Methode kommt es per 1. Januar 2025 zu grundlegenden Änderungen.

Die bisher stets erwähnte, einfachere Handhabung gegenüber der effektiven Abrechnungsmethode dürfte somit in Frage gestellt werden. Es könnte ein «Papiertiger» resultieren.

Die Anwendung von bisher maximal zwei Saldosteuersätzen fällt dahin. Zudem werden die Saldosteuersätze für Mischbranchen gestrichen. Mischbranchen sind Branchen, in denen üblicherweise mehrere Tätigkeiten ausgeübt werden, die für sich allein betrachtet zu unterschiedlichen Saldosteuersätzen abzurechnen wären, z.B. Sportgeschäfte.

Per 1. Januar 2025 muss für jede Tätigkeit, deren Anteil am Gesamtumsatz aus steuerbaren Leistungen mehr als 10% beträgt, ein separater Saldosteuersatz beantragt werden. Buchhalterisch dürfte die Ermittlung und korrekte Zuteilung der Umsätze Mehraufwand mit sich bringen, vor allem bei Anwendung von Mischbranchensätzen bis zum 31. Dezember 2024.

Die Saldosteuersätze werden von der

Hauptabteilung MWSt zugeteilt. Dies aufgrund des Tätigkeitsbeschreibs der Steuerpflichtigen. Wird eine Tätigkeit falsch oder unvollständig dargestellt, so besteht die Möglichkeit von späteren Korrekturen (Nachbelastungen inkl. Verzugszinsen). Dieses Risiko dürfte sich ab dem Neujahr nicht minimieren.

Bisher bestand die Möglichkeit, bei Exporten die MWSt mittels spezieller Formulare zurückzufordern. Neu fällt dies dahin. Exportintensiven Firmen wird aufgrund dessen empfohlen, zur effektiven Abrechnungsmethode zu wechseln.

Ausländischen Unternehmen wird es ab dem 1. Januar 2025 verboten, mit der Saldosteuersatzmethode abzurechnen. Fiskalvertretungsmandate sollten überprüft werden.

Künftige Wechsel der Abrechnungsmethode (freiwillig oder zwingend) können ab dem 1. Januar 2025 Korrekturen bei den Vorsteuern (geltend gemachte MWSt) mit sich bringen:

**Wechsel von der effektiven Abrechnungsmethode zur Saldosteuersatzmethode**  
Rückerstattung der Vorsteuern auf dem Zeitwert der Gegenstände und Dienstleistungen zum Zeitpunkt des Wechsels.

### Wechsel von der Saldosteuersatzmethode zur effektiven Abrechnungsmethode

Die im Zeitpunkt des Wechsels auf dem Zeitwert der Gegenstände und Dienstleistungen lastende Steuer kann in der Abrechnung für die erste Abrechnungsmethode nach dem Wechsel als Vorsteuer abgezogen werden.

Einzelne Saldosteuersätze, Tätigkeitsbeschreibungen wurden von der Hauptabteilung MWSt überprüft und neu festgelegt. Allgemein sollten die Steuerpflichtigen, welche mit der Saldosteuersatzmethode abrechnen, die Anpassungen prüfen und gründlich analysieren. Ein Wechsel der Abrechnungsmethode kann bis zum 28. Februar 2025 vollzogen werden.

Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.



**Peter Studer**

MAS FH in MWSt/LL.M. VAT  
CAS FH Zollrecht  
Treuhandler mit eidg. FA  
peter.studer@revimag.ch  
Tel. 062 748 31 45



## Bauhandwerkerpfandrecht – Herausforderung für die Bauherrschaft

**Gastbeitrag**

### Bauhandwerkerpfandrechte und die Problematik der doppelten Bezahlung

Das schweizerische Zivilgesetzbuch räumt in Art. 837 Handwerker oder Unternehmern, die auf einem Grundstück zu Bauten oder anderen Werken Arbeiten oder Material geliefert haben, das Recht auf die Einräumung eines Grundpfandes ein – das sogenannte Bauhandwerkerpfandrecht. In diesem Zusammenhang besteht für Bauherren regelmässig das Risiko der doppelten Bezahlung von Handwerker oder Unternehmern. Das Risiko realisiert sich, wenn Bauherren trotz bereits erfolgter Zahlungen an einen Generalunternehmer zusätzlich an Subunternehmer zahlen müssen, um die Eintragung eines Bauhandwerker-

pfandrechts zu verhindern oder bereits eingetragene Pfandrechte zu löschen.

Zurückzuführen ist das Risiko hauptsächlich auf das komplexe Geflecht von Vertragsverhältnissen bei der Realisierung eines Bauprojekts. Typischerweise beauftragt der Bauherr einen Generalunternehmer, der wiederum Subunternehmer für spezifische Arbeiten einsetzt und die Zahlungsflüsse koordiniert. Werden die Forderungen der Subunternehmer nicht vom Generalunternehmer befriedigt, haben diese das Recht, ein Bauhandwerkerpfandrecht auf dem Grundstück des Bauherrn einzutragen.

### Lösungsansätze zur Vermeidung der doppelten Bezahlung

#### 1. Treuhandkonto für Zahlungen

Ein bewährtes Mittel zur Vermeidung der doppelten Bezahlung ist die Einrichtung eines Treuhandkontos. Sämtliche Zahlungen des Bauherrn fliessen zunächst auf dieses Konto. Ein Treuhänder stellt sicher, dass die Gelder gemäss den vertraglichen Vereinbarungen verteilt werden, und stellt die ordnungsgemässe Bezahlung sämtlicher Unternehmer sicher.

#### 2. Sorgfältige Vertragsgestaltung

Verträge sollten klare Regelungen ent-

halten, die den Generalunternehmer verpflichten, die Bezahlung der Subunternehmer gegenüber dem Bauherrn nachzuweisen. Zudem empfiehlt es sich, Bauherrn das Recht einzuräumen, Zahlungen unter Anrechnung auf den Werkpreis direkt an Subunternehmer zu leisten, falls der Generalunternehmer seinen Zahlungspflichten nicht nachkommt. Weiter kann eine Verpflichtung des Generalunternehmers zur Ablösung oder Leistung einer Sicherheit vereinbart werden.

### 3. Einholung von nachträglichen Verzichtserklärungen

Gemäss Art. 837 Abs. 3 ZGB ist ein vorgängiger Verzicht auf gesetzliche Grundpfandrechte, wozu auch das Bauhandwerkerpfandrecht gehört, nicht zulässig und nichtig. Eine Verzichtserklärung kann gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts frühestens nach Abschluss des Vertrages, der die Leistungspflicht eines Handwerkers begründet, stattfinden. Solche nachträglichen Verzichtserklärungen kommen in der Praxis jedoch eher selten vor, da die Handwerker dadurch ihre rechtlichen

Möglichkeiten im Falle einer Nichtzahlung des Werklohnes einschränken.

### 4. Sicherheitsleistung

Gemäss Art. 839 Abs. 3 ZGB kann die provisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts abgewendet werden und die superprovisorische Eintragung gelöscht werden, wenn für die angemeldete Forderung eine hinreichende Sicherheit geleistet wird. Hierbei gilt es zu beachten, dass das Bundesgericht hohe Anforderungen an die Sicherheitsleistung stellt, die zu erfüllen sind.

### 5. Regelmässige Überprüfung der Zahlungsflüsse

Regelmässige Kontrollen der Zahlungsflüsse zwischen Generalunternehmer und Subunternehmern sind ebenfalls eine effektive Massnahme. Der Bauherr oder ein beauftragter Projektmanager stellt sicher, dass Zahlungen termingerecht erfolgen und die Subunternehmer ihre vereinbarte Vergütung erhalten. Ein regelmässiger Austausch zwischen der Bauherrschaft und der Generalunternehmung ist erstrebenswert.

### Fazit

Die Problematik der doppelten Bezahlung stellt aufgrund des Bauhandwerkerpfandrechts eine ernstzunehmende Herausforderung dar. Durch eine proaktive und vorausschauende Planung, transparente Vertragsgestaltung, den Einsatz von Treuhandkonten sowie die Bereitstellung von Sicherheitsleistungen können Bauherren jedoch wirksame Massnahmen ergreifen, um dieses Risiko zu minimieren. Eine Zusammenarbeit mit erfahrenen Juristen und Finanzberatern ist hierbei unerlässlich, um den finanziellen Schutz von Bauherren zu gewährleisten und Bauprojekte erfolgreich abzuschliessen.



**Domino Hofstetter**

*MLaw  
Rechtsanwältin und Notarin  
Fachanwältin SAV Erbrecht  
Fachanwältin SAV  
Bau- und Immobilienrecht*

*HOFSTETTER ADVOKATUR & NOTARIAT AG  
Pilatusstrasse 26, CH-6002 Luzern*

*domino.hofstetter@hofstetteradvokatur.ch*

*Tel. 041 410 09 09*

## Nachzahlung von Säule 3a-Beiträgen

Ab dem Jahr 2026 sind Nachzahlungen in die Säule 3a möglich.

Mit der Nachzahlung von Geldern in die Säule 3a ermöglicht der Bundesrat die Optimierung der eigenen Vorsorge. Wer in bestimmten Jahren gar keine Beiträge oder nur Teilbeträge in die Säule 3a einbezahlt hat, kann dies in den Folgejahren nachholen. Dadurch können Lücken geschlossen werden. Die gesamte Nachzahlung kann im Jahr der Einzahlung vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden. Mit der Möglichkeit der Nachzahlung sind jedoch folgende Bedingungen zu beachten:

- Die Nachzahlungen sind für maximal 10 Jahre möglich.
- Es sind keine Nachzahlungen für 2024 und früher möglich. D.h., es können nur künftige Lücken nachgeholt werden. Die ersten Nachzahlungen sind also frühestens im Jahr 2026 für verpasste Einzahlungen im Jahr 2025 möglich.
- Weiter sind Nachzahlungen nur für die

Jahre möglich, in welchem der/die Steuerpflichtige über ein AHV-pflichtiges Einkommen verfügte.

- Weiter ist eine Nachzahlung nur erlaubt, wenn in diesem Jahr auch der gesamte ordentliche Beitrag in die Säule 3a erfolgt. Eine Nachzahlung (resp. Zusatzzahlung in diesem Jahr) ist maximal in der Höhe des "kleinen Säule 3a-Beitrages", für das Jahr 2025 würde dies einem Betrag von CHF 7'258 entsprechen, möglich. Dieser Wert gilt auch für Selbständigerwerbende ohne BVG-Anschluss.
- Zudem ist zu beachten, dass, wenn vor dem ordentlichen Rentenalter gestaffelt Säule 3a-Gelder bezogen werden, in dieser Zeit keine Nachzahlungen mehr möglich sind.
- Die Lücken der Säule 3a-Beiträge sind vom Steuerpflichtigen bei deren Einzahlung nachzuweisen.

Mit den neuen Regelungen bei der Säule 3a können Nachzahlungen künftig steuerlich geplant werden. Die Einzahlungshöhe ist nach oben beschränkt, an Bedingungen geknüpft und die Lücken vor 2025 können nicht aufgefüllt werden.



**Roger Staub**

*Inhaber und Mitglied  
der Geschäftsleitung  
Dipl. Steuerexperte /  
Dipl. Treuhandexperte*

*roger.staub@revimag.ch*

*Tel. 062 748 31 71*

# revimagazin

Neuigkeiten rund um die Revimag Treuhand AG



## Herbstausflug 2024

Mit einem Tagesrucksack und einem «Znünisäckli» ging es am 27. September 2024 frühmorgens los nach Rust.

Nach der zweistündigen Carfahrt sind wir im Europapark angekommen. Als erstes wurden Gruppen gebildet. Die ganz Verrückten, die sich alle Bahnen zu trauten, die Gemütlichen, die sich auf wenige Bahnen wagten und die Geniesser,

die sich durch den Park schlemmerten.

Zum Mittagessen trafen wir uns in «Österreich». Zum Essen gab es verschiedenes, die einen assen ganz traditionell Wiener schnitzel, die anderen Käsespätzle oder einen leckeren Flammkuchen.

Mit vollem Magen startete der Nachmittag. Die einen stürzten sich nochmals

auf alle verrückten Bahnen. Die anderen besuchten das 4D-Kino, das Voletarium, die Piraten in Batavia oder genossen etwas Süßes wie einen Crêpe oder eine Waffel.

Müde und mit vielen schönen Erinnerungen traten wir nach diesem abenteuerlichen und aufregenden Tag die Heimreise nach Dagmersellen an.



## Neueintritt

Wir heissen Jasmin Bühler als Fachfrau Finanz- und Rechnungswesen und dipl. Treuhandexpertin ab Januar 2025 im Revimag-Team herzlich willkommen.

Wir wünschen dir einen guten Start.



Liebe Leserinnen, liebe Leser

Wir danken für Ihr Interesse und wünschen Ihnen besinnliche Festtage und alles Gute im Jahr 2025.

Unser Büro bleibt vom  
**21. Dezember 2024 bis**  
**5. Januar 2025**  
**geschlossen.**

Gerne sind wir ab  
dem 6. Januar 2025  
wieder für Sie da.



# revimag

TREUHAND AG  
www.revimag.ch  
info@revimag.ch

Baselstrasse 44  
6252 Dagmersellen  
Tel. 062 748 31 51