

Vorstadtgespräch Immobilien Herausforderungen (Steuer und Recht) in der Praxis



Basel
16. September 2026

Vorstadtgespräch Immobilien Herausforderungen (Steuer und Recht) in der Praxis



1. Begrüssung Dr. Beatrice Van der Haegen, L+P
2. Gastreferent Peter Roth, A 66
3. Oliver Wamister, Advokat, LL.M. Taxation, L+P
4. István Bojt, Advokat, Notar, L+P
5. Angelina Sulzer, Mehrwertsteuerexpertin FH, Dipl. Steuerberaterin NDS HF, L+P
6. Steh-Lunch



Themen und Referenten

Begrüssung:

Dr. Beatrice Van der Haegen-Graber

Advokatin, dipl. Steuerexpertin, TEP

A Place for Open Scientific Communication:

Peter Roth

A 66

Direkte und indirekte Steuern:

Oliver Wamister

Advokat, LL.M. Taxation

Revision Obligationenrecht (Baumängel):

István Bojt

Advokat, Notar

Mehrwertsteuer:

Angelina Sulzer

MWST Expertin FH, dipl. Steuerberaterin NDS HF, Fachfrau
im Finanz- und Rechnungswesen, Betriebsökonomin
HWV

Themen und Referenten

Begrüssung:

Dr. Beatrice Van der Haegen-Graber
Advokatin, dipl. Steuerexpertin, TEP

A Place for Open Scientific Communication:

Peter Roth
A 66

Direkte und indirekte Steuern:

Oliver Wamister
Advokat, LL.M. Taxation

Revision Obligationenrecht (Baumängel):

István Bojt
Advokat, Notar

Mehrwertsteuer:

Angelina Sulzer
MWST Expertin FH, dipl. Steuerberaterin NDS HF, Fachfrau
im Finanz- und Rechnungswesen, Betriebsökonomin
HWV



A 66



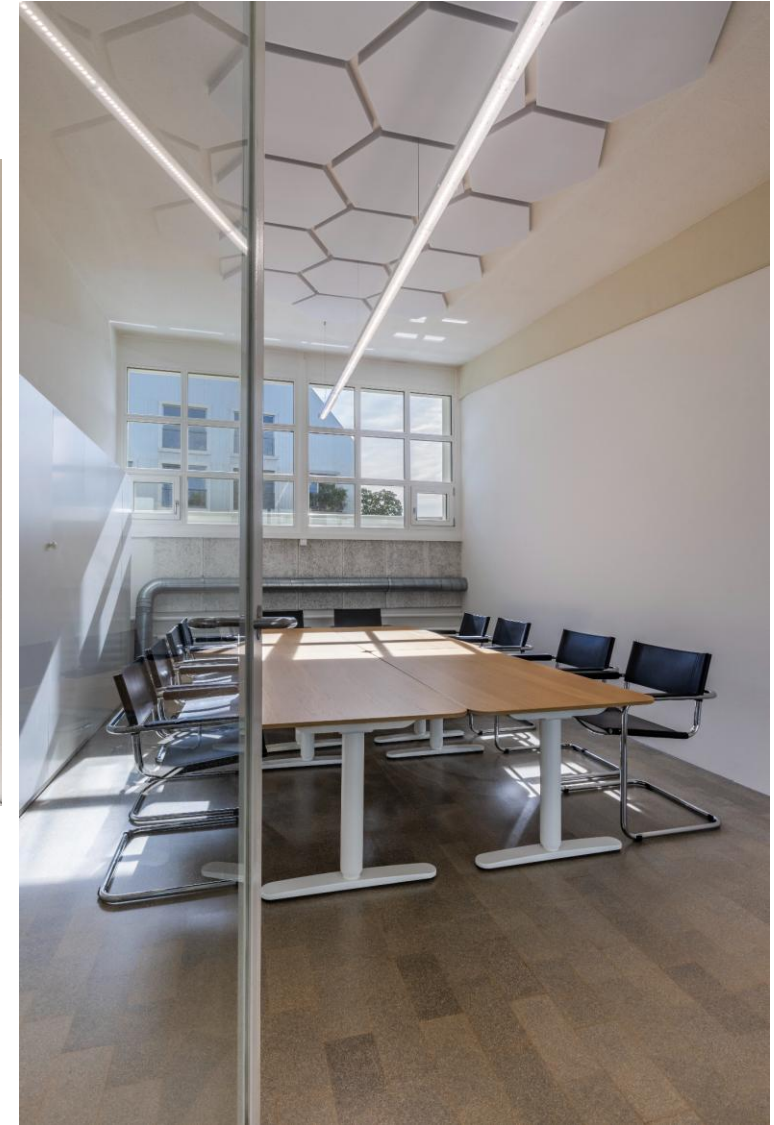
A 66 Basel

**A Place for Open Scientific
Communication**



Spaces for Connection

Designed for focus, collaboration and conversation.





How A 66 came to Life

As the former headquarters of MDPI, one of the world's leading academic publishers, A 66 builds on a legacy of scientific communication.

The building has been reimagined as a place where knowledge moves beyond publication and becomes dialogue, collaboration and exchange.

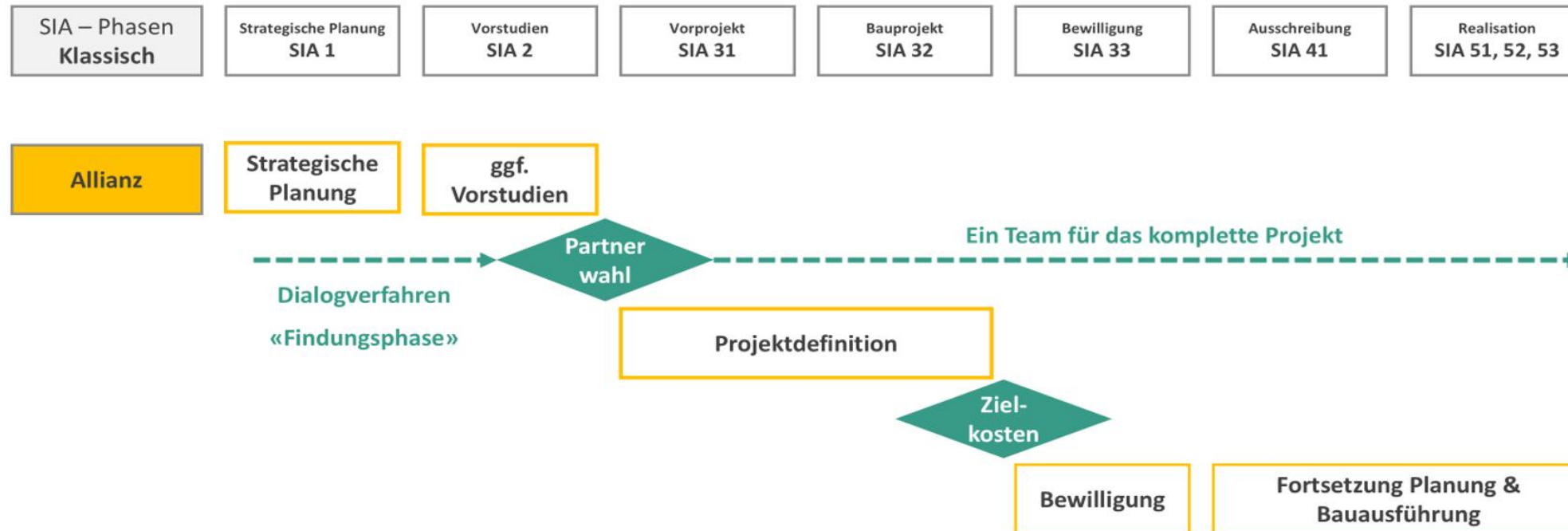
The Renovation Phase

Driven by a shared vision and realized through a collaborative alliance partnership model, A 66 was transformed into a modern venue for scientific exchange.



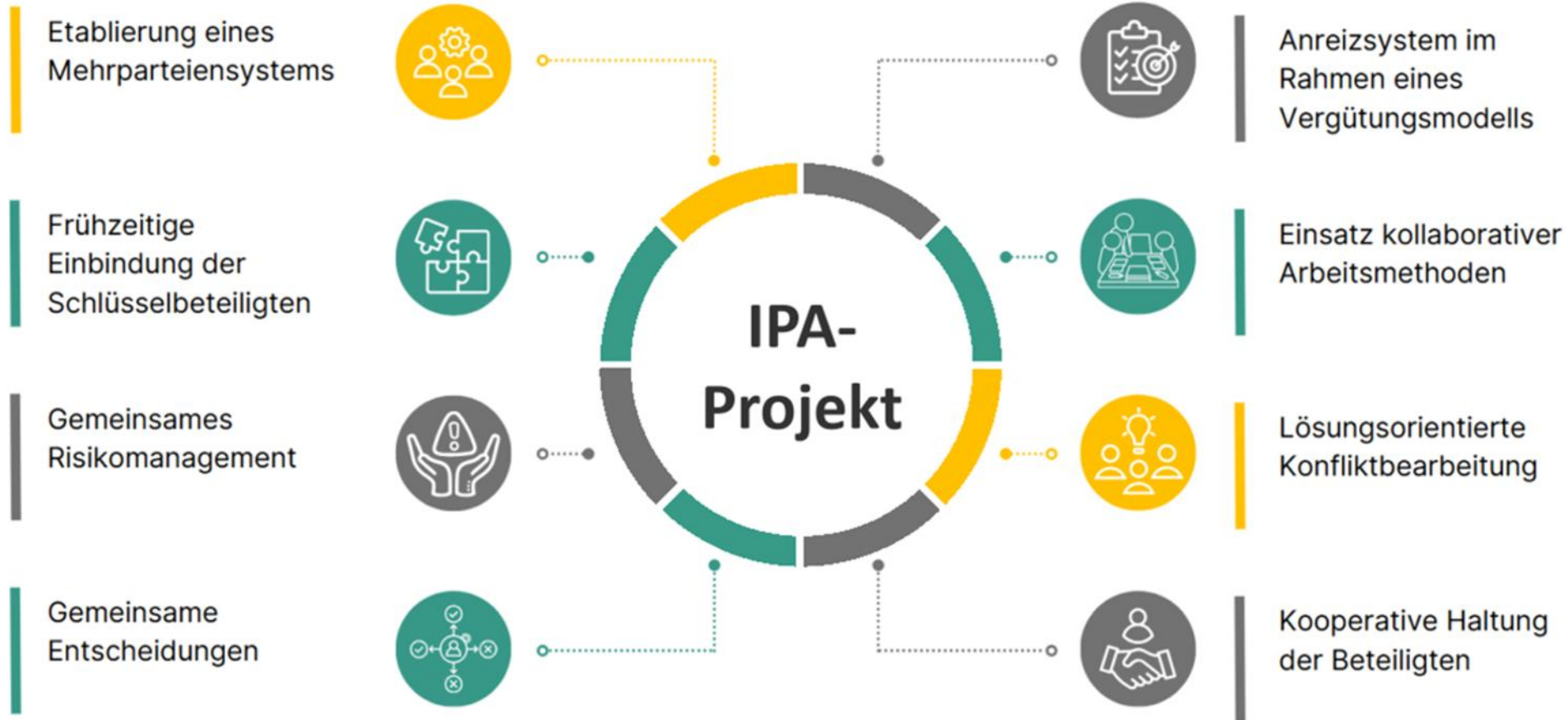
Allianz Vertrag

PROJEKTPHASEN: SIA - EMPFEHLUNG 2065



Allianz Vertrag

ALLIANZ



Allianz Vertrag

VERGÜTUNG

Zielkosten:

Kosten für die gesamte Dauer der Projektallianz, zusammen gesetzt aus:

1. **Zielkosten 1:** sämtliche Leistungen bis zur Werkabnahme
2. **Zielkosten 2:** sämtliche Leistungen zur Mängelbehebung nach Werkabnahme

Zielkosten 2:

Finanzielle Vorsorge für die Mängelbehebung wird separat bewirtschaftet und grundsätzlich nach Erfahrungswerten abgeschätzt.
Zugriff erst nach Werkabnahme.

Zielkosten 1:





Types of Events

A 66 offers ideal spaces for sophisticated networking events, workshops, conferences, expert meetings, research retreats, summits, symposiums, round-table events, and much more.

Let's Create Meaningful Events Together

Peter Roth
– Managing Director A 66

Elena Plattner
– Operations Manager A 66

www.a-66.ch



Themen und Referenten

Begrüssung:

Dr. Beatrice Van der Haegen-Graber
Advokatin, dipl. Steuerexpertin, TEP

A Place for Open Scientific Communication:

Peter Roth
A 66

Direkte und indirekte Steuern:

Oliver Wamister
Advokat, LL.M. Taxation

Revision Obligationenrecht (Baumängel):

István Bojt
Advokat, Notar

Mehrwertsteuer:

Angelina Sulzer
MWST Expertin FH, dipl. Steuerberaterin NDS HF, Fachfrau
im Finanz- und Rechnungswesen, Betriebsökonomin
HWV

Direkte und indirekte Steuern

Agenda

- **Zusammenrechnung von Land- und Werkpreis bei der Handänderungssteuer**
Urteile des Kantonsgerichts Basel-Landschaft vom 17. Dezember 2025 (810 25 115 bzw. 810 25 116, noch nicht publiziert); vgl. auch BGer 9C_315/2026 vom 11. Juni 2026
- **Grundstückgewinnsteuer bei gemischten Schenkungen**
BGer 9C_1271/2025 vom 22. Dezember 2025
- **Garantierückstellung**
BGer 9C_296/2025 vom 30. Juni 2026

Handänderungssteuer

Zusammenrechnung von Land- und Werkpreis

Rechtlich und wirtschaftlich unabhängig
von Architekt / Projektentwickler

Idee: Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen
Machbarkeitsstudie / 3-STWE

Eigentümer
Bauland

Architekt /
Projektentwickler

Frage: Wer schuldet worauf die Handänderungssteuer?

3 separate
Grundstückkaufverträge
Landpreis: CHF 600'000

Käufer 1

Käufer 2

Käufer 3

3 separate
Werkverträge
Werklohn: CHF 3 Mio.

Handänderungssteuer

Zusammenrechnung von Land- und Werkpreis

- Die meisten Kantone unterstellen den Erwerb eines Grundstücks der Handänderungssteuer.
- Beim Verkauf von Bauland mit einem Architekturprojekt werden in zahlreichen Kantonen Handänderungssteuern auf der Summe von Landpreis und dem Preis für das Werk erhoben (z.B. Kauf ab Plan, Kauf schlüsselfertige Baute/StWE)
- **Argumentation:** Käufer kauft nicht nur ein Stück Land, verbunden mit einem Anspruch aus einem Werkvertrag, sondern es wird ein Recht am Land und an der künftigen Sache übertragen.

Handänderungssteuer

Zusammenrechnung von Land- und Werkpreis

Kanton Basel-Stadt (BS)

- Massgebend ist die **Erwerberperspektive** (Wille des Erwerbers eine überbaute Parzelle zu erwerben) und der **sog. Konnex zwischen den beiden Verträgen**
 - Sofern Werkvertrag mit Grundstückskaufvertrag derart verbunden ist, dass der eine ohne den anderen nicht geschlossen worden wäre, so unterliegt auch der Werklohn der Handänderungssteuer!
- Hinzurechnung des Werkpreises unabhängig davon, wer Veräusserer des Grundstücks und Ersteller des Werkes ist (keine enge wirtschaftliche Verflechtung erforderlich).
- Diese Praxis ist m.E. akzeptabel in jenen Kantonen, in denen der Erwerber die Handänderungssteuer schuldet (so z.B. vom Grundsatz her in den Kantonen BS, BE und SO).

Handänderungssteuer

Zusammenrechnung von Land- und Werkpreis

Rechtlich und wirtschaftlich unabhängig
von Architekt / Projektentwickler

Idee: Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen
Machbarkeitsstudie / 3-STWE

Eigentümer
Bauland

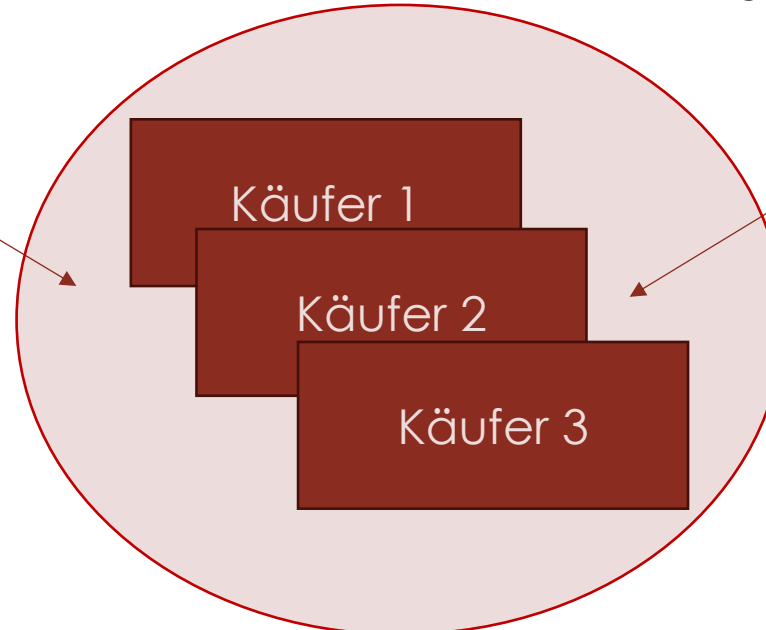
Architekt /
Projektentwickler

Frage: Wer schuldet worauf die Handänderungssteuer?

3 separate
Grundstückkaufverträge
Landpreis: CHF 600'000

3 separate
Werkverträge
Werklohn: CHF 3 Mio.

Grundsatz in BS:
CHF 3.6 Mio. x 3% = CHF 108'000



Handänderungssteuer

Zusammenrechnung von Land- und Werkpreis

Kanton Basel-Landschaft (BL)

- Im Kanton BL wird die Handänderungssteuer von 2.5% hälftig zwischen Veräusserer und Erwerber geteilt.
- Selbst wenn der Erwerber die Liegenschaft selbst bewohnt und daher keine Handänderungssteuer entrichten muss, schuldet der Veräusserer im Kanton BL stets die Hälfte der Handänderungssteuer.
- **Alte Praxis Kanton BL bis 2024** (drei kumulative Voraussetzungen):
 - (1) Kauf- und Werkvertrag müssen so voneinander abhängen, dass der eine ohne den anderen nicht abzuschliessen wäre.
 - (2) Rechtsgeschäfte müssen im Ergebnis dem Verkauf/Kauf einer fertigen Baute gleichkommen.
 - **(3) Landverkäufer und Werkunternehmer müssen rechtlich oder wirtschaftlich identisch sein.**

Handänderungssteuer

Zusammenrechnung von Land- und Werkpreis

Kanton Basel-Landschaft (BL)

- Praxisverschärfung im 2024
- Neue Voraussetzungen:
 - (1) Kauf- und Werkvertrag müssen so voneinander abhängen, dass der eine ohne den anderen nicht abzuschliessen wäre.
 - (2) Rechtsgeschäfte müssen im Ergebnis dem Verkauf/Kauf einer fertigen Baute gleichkommen.
 - ~~(3) Landverkäufer und Werkunternehmer müssen rechtlich oder wirtschaftlich identisch sein.~~
- Wie im Kanton BS bedarf es **einzig eines sog. Konnex zwischen den beiden Verträgen**

Handänderungssteuer

Zusammenrechnung von Land- und Werkpreis

Kanton Basel-Landschaft (BL)

- Neues Urteil des Kantonsgerichts Basel-Landschaft vom 17. Dezember 2025 (Urteil 810 25 115 bzw. 810 25 116);
 - Weiterzug des Urteils ans Bundesgericht durch Steuerverwaltung endete in einem Nichteintretensentscheid (BGer 9C_315/2026, 9C_316/2026 vom 11. Juni 2026)
- Das Kantonsgericht erwog in den beiden Urteilen (noch nicht publiziert), dass das kantonale Recht lediglich dann eine Zusammenrechnung von Landpreis und Werklohn erlaube, falls die veräussernde Person "in irgendeiner Form personell oder wirtschaftlich am Werkunternehmen beteiligt ist" (Urteil E. 8.4).
- Neues Urteil auf alle noch offenen Fälle anwendbar!

Handänderungssteuer

Zusammenrechnung von Land- und Werkpreis

Rechtlich und wirtschaftlich unabhängig
von Architekt / Projektentwickler

Idee: Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen
Machbarkeitsstudie / 3-STWE

Eigentümer
Bauland

Architekt /
Projektentwickler

1/2

Frage: Wer schuldet worauf die Handänderungssteuer?

3 separate
Grundstückkaufverträge
Landpreis: CHF 600'000

**Grundsatz in BL
gemäss neuem Urteil:
 $\text{CHF } 600'000 \times 2.5\% = \text{CHF } 15'000$**

3 separate
Werkverträge
Werklohn: CHF 3 Mio.

Käufer 1

Käufer 2

Käufer 3

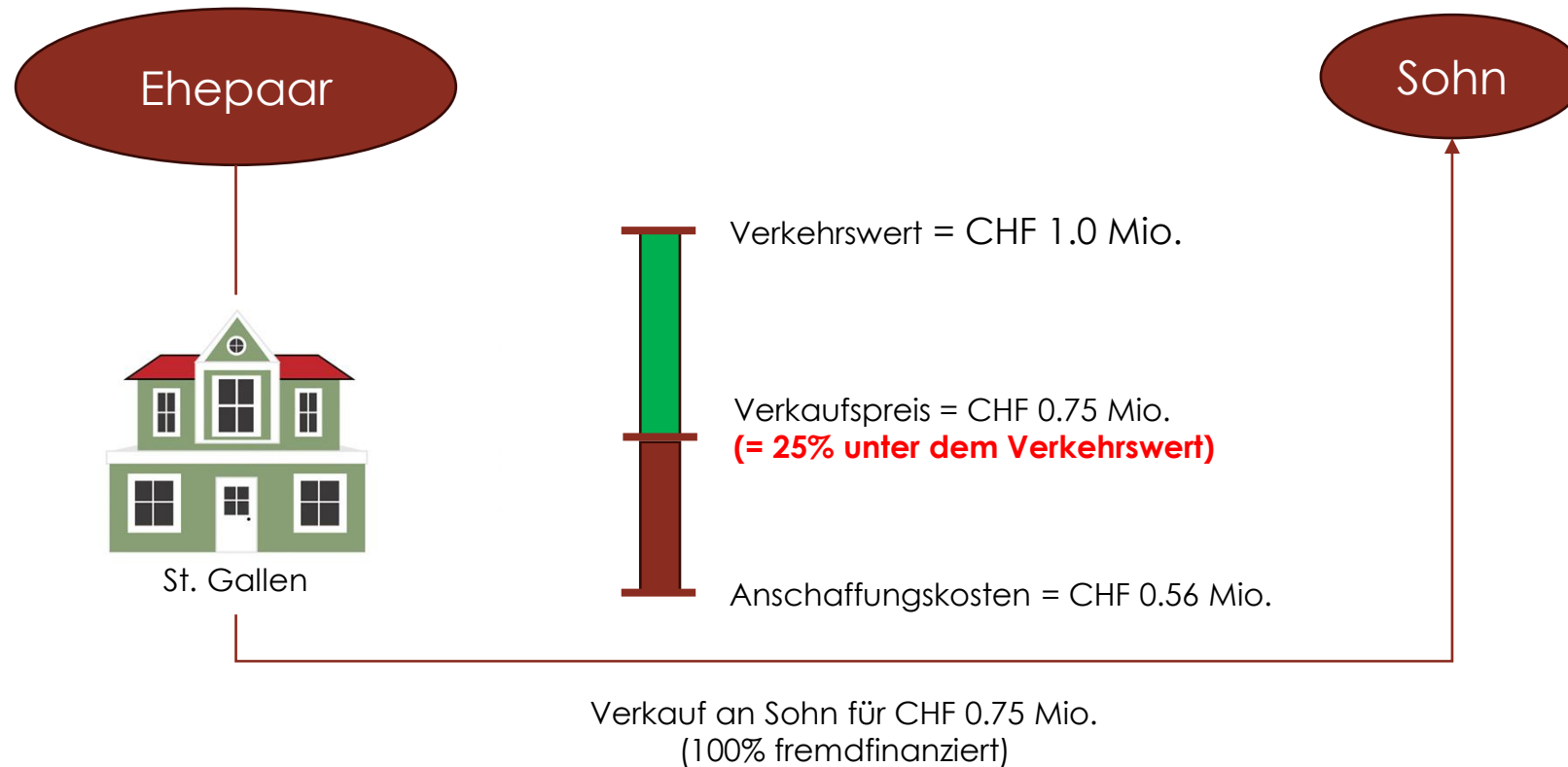
1/2

Grundstückgewinnsteuer

Gemischte Schenkung

BGer 9C_1271/2025 vom 22. Dezember 2025

Sachverhalt:



Grundstückgewinnsteuer

Gemischte Schenkung

Tatbestand/Definition der gemischten Schenkung

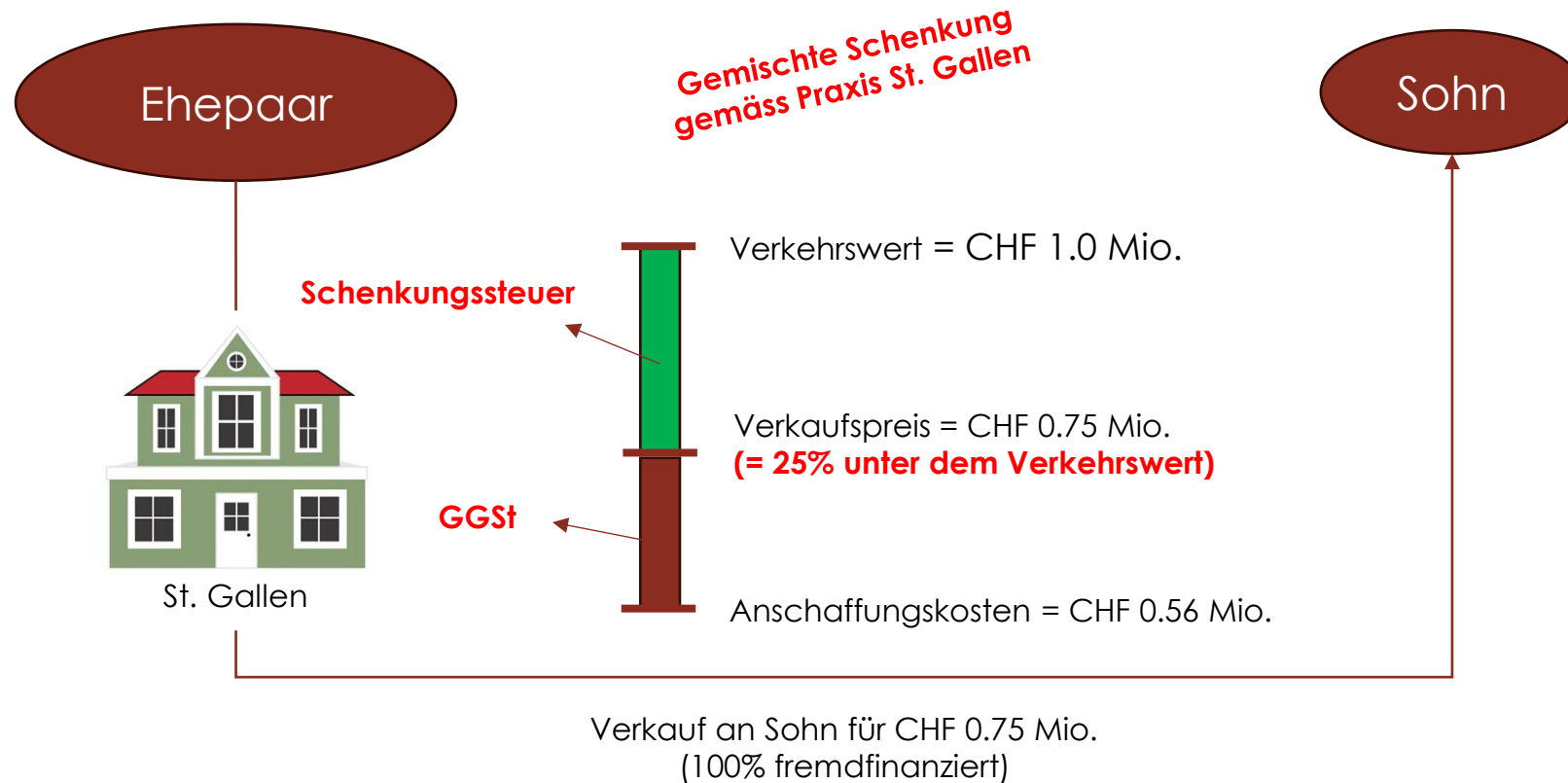
- Eine gemischte Schenkung liegt vor, wenn ein Grundstück nach dem Willen der Vertragsparteien weit unter dem Verkehrswert die Hand wechselt.
- Voraussetzungen sind:
 - Die Übertragung erfolgt **mit Schenkungswillen**
 - Gemischte Schenkung wird im Kanton St. Gallen vermutet, wenn der **entgeltliche Teil mindestens 25% unter dem Verkehrswert** liegt (in BL sind es 20%; in BS orientiert man sich am Vermögenssteuerwert).

Grundstückgewinnsteuer

Gemischte Schenkung

BGer 9C_1271/2025 vom 22. Dezember 2025

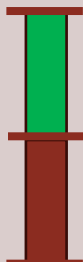
Sachverhalt:



Grundstückgewinnsteuer

Gemischte Schenkung

Modelle: Bis dato zwei kantonale Modelle bei der gemischten Schenkung

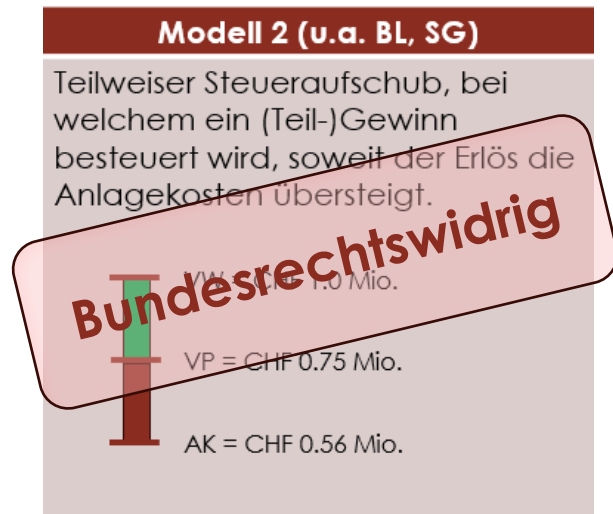
Modell 1 (u.a. BS, ZH)	Modell 2 (u.a. BL, SG)
Vollumfänglicher Steueraufschub, bei dem auch der über den Anlagekosten liegende Erlös nicht zu einer sofortigen Besteuerung führt.	Teilweiser Steueraufschub, bei welchem ein (Teil-)Gewinn besteuert wird, soweit der Erlös die Anlagekosten übersteigt.
 VW = CHF 1.0 Mio. VP = CHF 0.75 Mio. AK = CHF 0.56 Mio.	 VW = CHF 1.0 Mio. VP = CHF 0.75 Mio. AK = CHF 0.56 Mio.

Grundstückgewinnsteuer

Gemischte Schenkung

Urteil Bundesgericht (BGer 9C_1271/2025)

- Zusammenfassend kommt das Bundesgericht zum Schluss, dass Art. 12 Abs. 3 lit. a StHG auch **bei gemischten Schenkungen einen vollständigen Aufschub** der Grundstückgewinnsteuer verlangt.
- Damit erweist sich **die vom Kanton St. Gallen getroffene Regelung**, welche für diese Rechtsgeschäfte lediglich einen teilweisen Aufschub vorsieht, als **bundesrechtswidrig**.
- **ACHTUNG: Steueraufschub bedeutet keine Steuerbefreiung!**



Grundstückgewinnsteuer

Gemischte Schenkung

Auswirkung des Bundesgerichtsurteils auf die Steuerpraxis

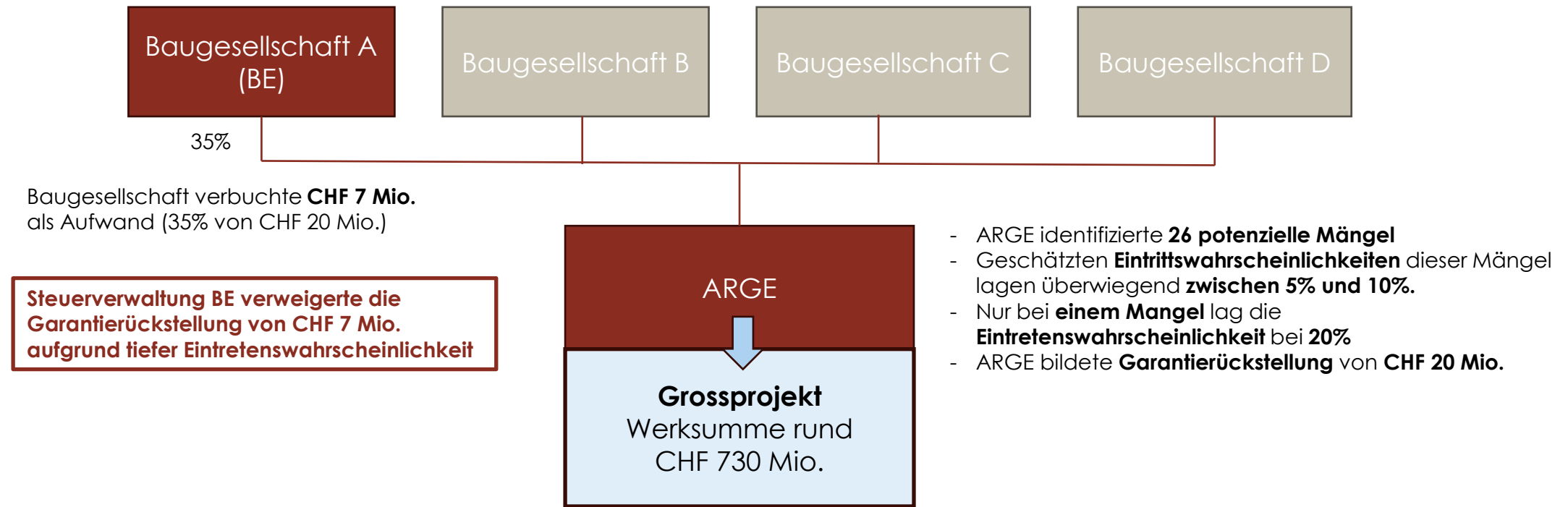
- Harmonisierung der Grundstückgewinnsteuer: Es verpflichtet die Kantone (z.B. BL), bei gemischten Schenkungen den Steueraufschub vollumfänglich zu gewähren, sofern die Voraussetzungen einer gemischten Schenkung erfüllt sind.
- Fokus verlagert sich künftig auf die Qualifikation als gemischte Schenkung, also das offensichtliche Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung.
- Kantonale Unterschiede bei gemischten Schenkungen:
 - Kanton ZH, SG, SZ, AG, BL: Missverhältnis gegeben wenn Gegenleistung 20-25% unter dem Verkehrswert liegt
 - Kanton BS: Missverhältnis gegeben wenn Gegenleistung unter dem Vermögenssteuerwert des Grundstücks liegt

Direkte Steuern

Garantierückstellung

BGer 9C_296/2025 vom 30. Juni 2026

Sachverhalt:



Direkte Steuern

Garantierückstellung

Entscheid Bundesgericht

Einzelrisiko unter 20%-25% → keine Rückstellung

- Für ein einzelnes Risiko ist die bundesgerichtliche Aussage eindeutig. Ein möglicher Mittelabfluss mit einer **Eintrittswahrscheinlichkeit von weniger als 20%-25%** gilt als unwahrscheinlich und rechtfertigt **keine Rückstellung**.
- Oberhalb dieses Bereichs stellt sich die Frage der Höhe. Denkbar sind proportionale Rückstellung oder vollständige Rückstellung. Das BGer lässt dies offen.

Direkte Steuern

Garantierückstellung

Entscheid Bundesgericht

Bei mehrere Einzelrisiken ist das Gesamtrisiko entscheidend

- Für mehrere einzeln unwahrscheinliche Risiken hält das Bundesgericht nunmehr ausdrücklich fest, dass eine Rückstellung zu bilden ist, wenn die Wahrscheinlichkeit, dass mindestens eines dieser Risiken eintritt, die massgebende Schwelle überschreitet.
- Folge: Gesamteintretenswahrscheinlichkeit berechnen!
- Formel gemäss BGer: $1 - (\text{Wahrscheinlichkeit des Nichteintritt-Einzelrisikos 1}) \times (\text{Wahrscheinlichkeit des Nichteintritt-Einzelrisikos 2}) \times (...) = \text{Eintrittswahrscheinlichkeit eines oder mehrerer Risiken}$
- Bei 26 voneinander unabhängigen Risiken mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von je 5% beträgt die Wahrscheinlichkeit, dass mindestens eines eintritt, rund 73.6%. Jedes Einzelrisiko liegt für sich unter der Schwelle. Das Gesamtrisiko liegt jedoch deutlich darüber.

Direkte Steuern

Garantierückstellung

Praktische Bedeutung für KMU

- Entscheid bezieht sich explizit auf Grossbauprojekte, aber m.E. auch für KMU relevant, falls mehrere wesentliche Eventualverbindlichkeiten bestehen.
- Beispiel: Bereits vier voneinander unabhängige Risiken mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von je 15% ergeben eine Gesamtwahrscheinlichkeit von rund 47.8%.

→ **Merke:** KMU sollten deshalb prüfen, ob sich einzelne unwahrscheinliche Garantieverpflichtungen, Schadenersatzrisiken oder hängige Rechtsstreitigkeiten zu einem rückstellungspflichtigen Gesamtrisiko verdichten.

Direkte Steuern

Garantierückstellung

Praktische Bedeutung für KMU

Im Rahmen der Jahresabschlusserstellung sind daher folgende Fragen zu prüfen und zu dokumentieren:

- Welche Verpflichtungen wurden durch vergangene Ereignisse begründet?
- Wie hoch sind die jeweiligen Eintrittswahrscheinlichkeiten und möglichen Mittelabflüsse (Einzelbetrachtung)?
- Wie hoch ist die Gesamteintretenswahrscheinlichkeit (Gesamtbetrachtung)?
- Nach welcher Methode wird der Rückstellungsbetrag bestimmt?

Themen und Referenten

Begrüssung:

Dr. Beatrice Van der Haegen-Graber
Advokatin, dipl. Steuerexpertin, TEP

A Place for Open Scientific Communication:

Peter Roth
A 66

Direkte und indirekte Steuern:

Oliver Wamister
Advokat, LL.M. Taxation

Revision Obligationenrecht (Baumängel):

István Bojt
Advokat, Notar

Mehrwertsteuer:

Angelina Sulzer
MWST Expertin FH, dipl. Steuerberaterin NDS HF, Fachfrau
im Finanz- und Rechnungswesen, Betriebsökonomin
HWV

Revision Obligationenrecht (Baumängel)

Übersicht

1. Ausgangslage
2. Revision
3. Neue Probleme und Fragestellungen

Revision Obligationenrecht (Baumängel)

Ausgangslage

- Bundesgesetz vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: **Obligationenrecht**) (OR; SR 220)
- **Anpassung der Sachgewährleistung** sowohl im Kauf- als auch im Werkvertragsrecht
- Neue Regeln gelten für Vertragsabschlüsse seit dem **1. Januar 2026**
- Situation von Bauherren und Käufern bei "Baumängeln" sollen verbessert werden:
 - Kauf / Erstellung beweglicher Sachen, die in unbewegliches Werk integriert werden sollen (z.B. Bauteile)
 - Kauf Grundstück mit neu erstellten Bauten (noch zu errichten oder weniger als zwei Jahre vor dem Verkauf neu errichtet) / Werkerstellung (z.B. Kauf STWE ab Plan)
 - Erstellung unbeweglicher Werke / Bauten

Revision Obligationenrecht (Baumängel)

Grundsatz – Vereinheitlichung Sachgewährleistung

- **Bisher:**
 - Sachgewährleistung für Kauf- und Werkvertrag unterschiedlich
 - Abhängig von Vertragsgestaltung konnte eine andere Rechtsfolge gelten
- **Neu:**
 - Angleichung der Regeln für ähnlich gelagerte Sachverhalte für bestimmte Fälle ("Baumängel")

Revision Obligationenrecht (Baumängel)

Grundsatz – weniger dispositives Recht

- **Bisher:** Sachgewährleistung für Kauf- und Werkvertrag weitestgehend dispositiv.
Folgen:
 - Wegbedingung der gesetzlichen Sachgewährleistung: **"Die Gewährleistung für Mängel der Sache wird soweit gesetzlich zulässig wegbedungen."**
 - ggf. Vereinbarung einer ergänzenden Ordnung:
 - Vereinbarung SIA 118 "Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten"
 - Bei Modellen mit GU/TU: Abtretung der gegenüber den Subunternehmern zustehenden Rechte. Käufer/Besteller hatte dann bei Mängeln gegen Subunternehmer, statt gegen seinen Vertragspartner vorzugehen.
- **Neu:**
 - gewisse gesetzliche Bestimmungen sind nicht zu Ungunsten des Käufers/Bestellers abänderbar

Revision Obligationenrecht (Baumängel)

Kaufvertrag bewegliche Sachen – Mängelrügefrist

- **Bisher (und im Grundsatz nicht verändert):**
 - Offene Mängel "sofort"
 - Verdeckte Mängel "sofort nach der Entdeckung"
- **Neu:**
 - Sofern "Bewegliche Sache wurde bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk integriert und hat Mangelhaftigkeit des unbeweglichen Werkes verursacht":
 - Offene Mängel "60 Tage"
 - Verdeckte Mängel: "innert 60 Tagen nach ihrer Entdeckung"
 - Zwingend (kann nicht zu Lasten des Käufers abgeändert werden)

Revision Obligationenrecht (Baumängel) Kaufvertrag Grundstücke – Mängelrügefrist

- **Bisher:**
 - Offene Mängel "sofort"
 - Verdeckte Mängel "sofort nach der Entdeckung"
- **Neu:**
 - Offene Mängel "60 Tage";
 - Verdeckte Mängel: "innert 60 Tagen nach ihrer Entdeckung"
 - Zwingend (kann nicht zu Lasten des Käufers abgeändert werden)

Revision Obligationenrecht (Baumängel)

Kaufvertrag Grundstück mit "Baute" – Mängelrechte

- **Grundstückkauf mit Baute** (die noch zu errichten ist oder weniger als zwei Jahre vor dem Verkauf neu errichtet wurde)
- **Bisher:**
 - Wandelung, Minderung, Schadenersatz
 - dispositiv (konnte zu Lasten des Käufers abgeändert werden)
- **Neu:**
 - Neues Mängelrecht: "Nachbesserungsrecht"
 - zwingend (kann nicht zu Lasten des Käufers abgeändert werden)
 - Verweis auf Nachbesserungsrecht gemäss Werkvertragsrecht
 - Ergänzt bisherige Mängelrechte Wandelung, Minderung, Schadenersatz, welche aber nach wie vor dispositiv sind

Revision Obligationenrecht (Baumängel) Kaufvertrag Grundstück – Verjährungsfrist

- **Bisher:**
 - 5 Jahre nach dem Erwerb des Eigentums
 - dispositiv
- **Neu:**
 - 5 Jahre nach dem Erwerb des Eigentums
 - Zwingend (kann nicht zu Lasten des Käufers abgeändert werden)

Revision Obligationenrecht (Baumängel)

Werkvertrag – Mängelrüge

- **Bisher:**

- Frist zur Mängelrüge "sobald es nach dem üblichen Geschäftsgang tunlich ist"

- **Neu:**

- Frist zur Mängelrüge "60 Tage" bzw. "60 Tage nach ihrer Entdeckung"
 - Zwingend (kann nicht zu Lasten des Bestellers abgeändert werden)

- **Betrifft:**

- Unbewegliches Werk
 - (Bewegliches) Werk, das die Mangelhaftigkeit eines unbeweglichen Werks verursacht hat:
 - Mängel eines beweglichen Werks, das bestimmungsgemäss in das unbewegliche Werk integriert worden ist;
 - Mängel eines Werks, das von einem Architekten oder Ingenieur erstellt und bestimmungsgemäss als Grundlage für die Erstellung des unbeweglichen Werks verwendet worden ist.

Revision Obligationenrecht (Baumängel)

Werkvertrag – Mängelrechte

- **Bisher:**
 - Wandelung (Recht zur Annahmeverweigerung), Minderung, Nachbesserung, Schadenersatz (dispositiv)
- **Neu:**
 - Nachbesserungsrecht zwingend (kann zu Lasten des Bestellers nicht abgeändert werden)

Revision Obligationenrecht (Baumängel)

Werkvertrag – Verjährungsfrist

- **Betrifft:**

- Mängel bewegliches Werk: Verjährungsfrist 2 Jahre
- Mängel bewegliches Werk, das bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk integriert worden ist: Verjährungsfrist 5 Jahre
- Mängel unbewegliches Werk (Ansprüche gegen Unternehmer (bzw. gegen Architekten oder Ingenieur, die zum Zwecke der Erstellung Dienste geleistet haben): Verjährungsfrist 5 Jahre

- **Bisher:**

- Verjährungsfrist 5 Jahre dispositiv (konnte auf 2 Jahre verkürzt werden)

- **Neu:**

- Verjährungsfrist 5 Jahre zwingend (kann nicht zu Lasten Besteller abgeändert werden)

Revision Obligationenrecht (Baumängel)

Kauf-/Werkvertrag – Verjährungsfrist

- **Achtung:**

- Kauf bewegliche Sache, das bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk integriert worden ist:
 - Verjährungsfrist 5 Jahre, bleibt dispositiv und kann auf 2 Jahre verkürzt werden
- Lieferung bewegliches Werk, das bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk integriert worden ist:
 - Verjährungsfrist 5 Jahre, neu zwingend

Revision Obligationenrecht (Baumängel)

Neue Probleme und Fragestellungen (Beispiele)

- Bestimmungsgemässe Integration einer Sache in ein unbewegliches Werk
- Sachenrechtliche Qualifikation als Bestandteil, genügt auch Zugehör?
 - Baumaterialien: Zement, Backsteine, Türrahmen, Fenster
 - Heizungsanlage, Einbauküche, PV-Anlage (auf Dach/in Dach/Fassade)
 - Fensterläden, freistehender Gefrierschrank?
- Selbsteinbauer?

Revision Obligationenrecht (Baumängel)

Neue Probleme und Fragestellungen (Beispiele)

- Baute, die noch zu errichten ist oder weniger als zwei Jahre vor dem Verkauf neu errichtet wurde
- Was ist eine Baute?
 - Neubauten
 - Umfassende Sanierungen (grundsaniierter Altbau)?
 - Aufstockung? Gesamtes Gebäude? Nur neues Stockwerk?
 - Teilsanierungen (z.B. neues Bad, neue Küche, neue Heizung usw.)?
 - Umgebungsarbeiten, wie sie oft es nach Bezugsbereitschaft fertiggestellt werden?
 - Fahrnisbauten (Gartenhaus)?

Revision Obligationenrecht (Baumängel)

Neue Probleme und Fragestellungen (Beispiele)

Übergangsrechtliche Probleme

- GU/TU-Konstellation
 - MFH mit STWE-Wohnungen vor 1. Januar 2026 in Auftrag gegeben sowie Verträge mit Subunternehmern vor 1. Januar 2026 abgeschlossen, Sachgewährleistung wegbedungen.
 - GU/Verkauf der STWE-Einheiten an Käufer erst nach 1. Januar 2026, Sachgewährleistung zwingend.
 - TU haftet Käufer gegenüber weiter als was GU/TU bei Subunternehmer einfordern könnte.
- Kauf Neubau-EFH nach altem Recht (vor 1. Januar 2026), Wiederverkauf (z.B. aus Zwangslage) innerhalb 2-Jahres Frist: zwingendes Nachbesserungsrecht und zwingende 5-Jahres Verjährungsfrist für Mängel

Revision Obligationenrecht (Baumängel)

Neue Probleme und Fragestellungen (Beispiele)

- Abtretung von Mängelrechten noch zulässig?
 - Zulässig, aber nicht mehr gleich attraktiv, da zwingendes Nachbesserungsrecht
 - Achtung: für abgetretene altrechtliche Rechte gilt altes Recht
- Verhältnis Rügepflicht "Sofort" zu "60-Tage"
 - Bewegliche Teile, bei denen Mängel bereits vor der Integration offen oder erkennbar sind? Frist zur Rüge "sofort"
 - Bewegliche Teile, bei denen Mängel erst nach der Integration erkennbar sind (z.B. Funktionsprüfung einer Heizung, Klebstoff für Bodenplatten usw.): "60 Tage"
 - Empfehlungen
 - Bei Vertragsgestaltung Rügepflicht aktiv festlegen?
 - Im Zweifelsfall: sofort rügen

Revision Obligationenrecht (Baumängel)

Was muss ich mir merken?

- Verlängerung der Rügefrist: Zwingende 60-Tage-Rügefrist bei Kauf- und Werkvertrag, wenn es um Baumängel geht
- Zwingendes Nachbesserungsrecht für Bauherren und Käufer von Grundstücken mit Bauten (die noch zu errichten sind oder weniger als zwei Jahre vor dem Verkauf neu errichtet wurden)
- Zwingende 5-jährige Verjährungsfrist beim Grundstückkauf

Themen und Referenten

Begrüssung:

Dr. Beatrice Van der Haegen-Graber
Advokatin, dipl. Steuerexpertin, TEP

A Place for Open Scientific Communication:

Peter Roth
A 66

Direkte und indirekte Steuern:

Oliver Wamister
Advokat, LL.M. Taxation

Revision Obligationenrecht (Baumängel):

István Bojt
Advokat, Notar

Mehrwertsteuer:

Angelina Sulzer
MWST Expertin FH, dipl. Steuerberaterin NDS HF, Fachfrau
im Finanz- und Rechnungswesen, Betriebsökonomin
HWV

Mehrwertsteuer

Agenda

CH-MWST

- Übertragung von bebauten Grundstücken
 - Verkauf ohne Option (Art. 21 Abs. 2 Ziffer 20 MWSTG)
 - Verkauf mit Option (Art. 22 MWSTG)
 - Verkauf in Meldeverfahren (Art. 38 MWSTG)
 - MWST-Fallen aufgrund digitalem MWST-Abrechnungsformular
- MWST bei Photovoltaikanlagen
 - ZEV
 - Virtueller ZEV
 - Lokale Elektrizitätsgemeinschaft (LEG)
 - Elektro-Ladestationen

EU-MWST

- Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen durch Eheleute

Übertragung von bebauten Grundstücken

3 Möglichkeiten

Verkauf OHNE Option	Verkauf MIT Option	Verkauf im Meldeverfahren
Gemischt genutzte Liegenschaft 1. Stock. Werkstatt 2. Stock: Wohnung	Gemischt genutzte Liegenschaft 1. Stock. Werkstatt 2. Stock: Wohnung (keine Option möglich)	Gemischt genutzte Liegenschaft 1. Stock. Werkstatt 2. Stock: Wohnung
Fabrikgebäude	Fabrikgebäude	Fabrikgebäude
Wohnliegenschaften	Wohnliegenschaften (keine Option möglich)	Wohnliegenschaften

Übertragung von bebauten Grundstücken

Digitales MWST-Abrechnungsformular

Alle Umsatzangaben sind ☒ Netto (exkl. MWST) ☐ Brutto (inkl. MWST)

I. Umsatz

Entgelte	Ziffer	Umsatz CHF	Umsatz CHF	
Total der vereinbarten bzw. vereinbarten Entgelte, inkl. optierte Leistungen, Entgelte aus Übertragungen im Meldeverfahren sowie aus Leistungen im Ausland (weltweiter Umsatz)	200			
In Ziffer 200 enthaltene Entgelte aus von der Steuer ausgenommenen Leistungen (Art. 21), für welche nach Art. 22 optiert wird	205			
Abzüge	Ziffer	Umsatz CHF	Umsatz CHF	Ziffer
Von der Steuer befreite Leistungen (s.u. Exempt, Art. 23), von der Steuer befreite Leistungen an begünstigte Einrichtungen und Personen (Art. 107 Abs. 1 Bst. a)	220			
Leistungen im Ausland (Ort der Leistung im Ausland)	221	+		
Übertragungen im Meldeverfahren (Art. 35, bitte zusätzlich Form 354 hochladen)	225	+		
Von der Steuer ausgenommenen Inlandleistungen (Art. 21), für die nicht nach Art. 22 optiert wird	230	+		
Entgeltsminderungen wie Skonti, Rabatte usw.	235	-		
Diverses (z.B. Wert des Bodens)	260		0.00	269
Steuerbarer Gesamtumsatz (Ziff. 200, möglich Ziff. 205)	270	=	0.00	

II. Steuerberechnung

Satz	Ziffer	Leistungen CHF	Steuer CHF	Satz
Leistungen zum Normalsteuersatz	305		0.00	8.10%
Leistungen zum reduzierten Satz	315		0.00	2.60%
Leistungen zum Beherbergungssatz	345		0.00	3.80%

☒ Haben Sie noch Umsätze zu den alten Steuersätzen (bis am 31.12.2023) zu deklarieren?

Steuerbarer Gesamtumsatz (wie Ziff. 270): 370 = 0.00

Bezugsteuer

Bezugsteuer (netto, exkl. MWST)	Ziffer	Leistungen CHF	Steuer CHF
	385		0.00

☒ Haben Sie noch Bezugsteuer zu den alten Steuersätzen (bis am 31.12.2023) zu deklarieren?

Total geschuldete Steuer (Ziff. 305 bis 385): 399 = 0.00

VORSICHT beim Ausfüllen!

Übertragung von bebauten Grundstücken MWST-Fallen aufgrund digitalem Abrechnungsformular

- **Vertrag** über den Immobilienverkauf **mit MWST-Klausel?**
- **Ruling** an die kantonale Steuerverwaltung **über denselben Sachverhalt?**
- **Vorsteuerkorrektur infolge Wechsel** von der Saldo- oder Pauschalsteuersatzmethode zur effektiven **Methode vorgenommen?**
- **Vorsteuerkorrektur infolge Wechsel** von der effektiven **Methode** zur Saldo- oder Pauschalsteuersatzmethode **vorgenommen?**
- **Vorsteuerkorrektur infolge Wechsel der Abrechnungsart** von vereinbart auf vereinnahmt **vorgenommen?**
- **Vorsteuerkorrektur infolge Wechsel der Abrechnungsart** von vereinnahmt auf vereinbart **vorgenommen?**

Photovoltaikanlagen

MWST bei Photovoltaikanlagen

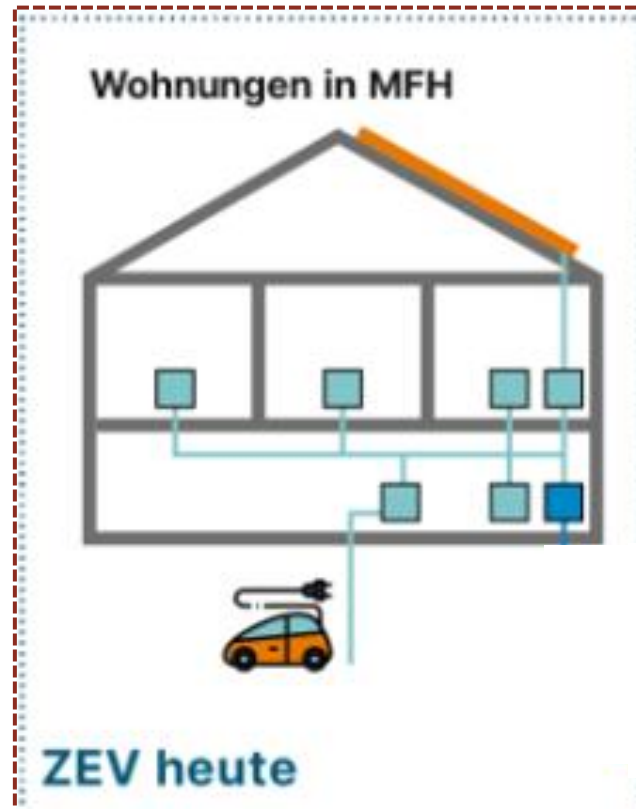
- Aufgrund des neuen Stromgesetzes erweiterte die ESTV den Kreis der Steuerpflichtigen auf Betreiber von grossen Photovoltaikanlagen (seit 1. Juni 2026)

Situation	MWST auf Kauf	Vorsteuerabzug	MWST auf Verkauf
Privates EFH	im Preis enthalten	nein	nein (nicht steuerpflichtig)
MWST-pflichtiges Unternehmen	im Preis enthalten	grundsätzlich ja	ja, steuerbarer Umsatz
Grossanlagen (ZEV und vZEV)	Im Preis enthalten	Einzelfall	Einzelfall abklären

- Ob und ab wann bei einem ZEV / vZEV eine unternehmerische Tätigkeit mit Steuerpflicht vorliegt, hängt von Umsätzen und vertraglichen Regelungen ab.

Photovoltaikanlagen

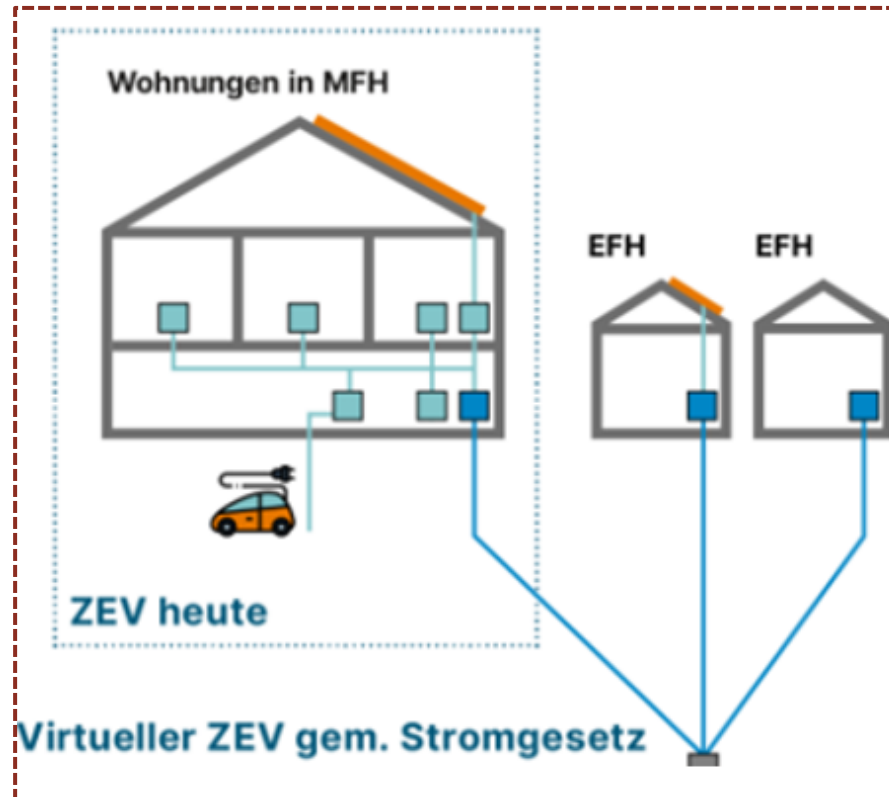
Zusammenschluss Eigenverbrauch (ZEV)



Quelle: Neue Möglichkeit für den Eigenverbrauch von Solarstrom: Der Hauseigentümer - Fachzeitung für Haus- und Stockwerkeigentum vom 30. April 2025

Photovoltaikanlagen

Virtueller ZEV (vZEV)



Quelle: Neue Möglichkeit für den Eigenverbrauch von Solarstrom: Der Hauseigentümer - Fachzeitung für Haus- und Stockwerkeigentum vom 30. April 2025

Photovoltaikanlagen

MWST-Pflicht ZEV und vZEV

Voraussetzungen für die MWST-Pflicht von ZEV und vZEV

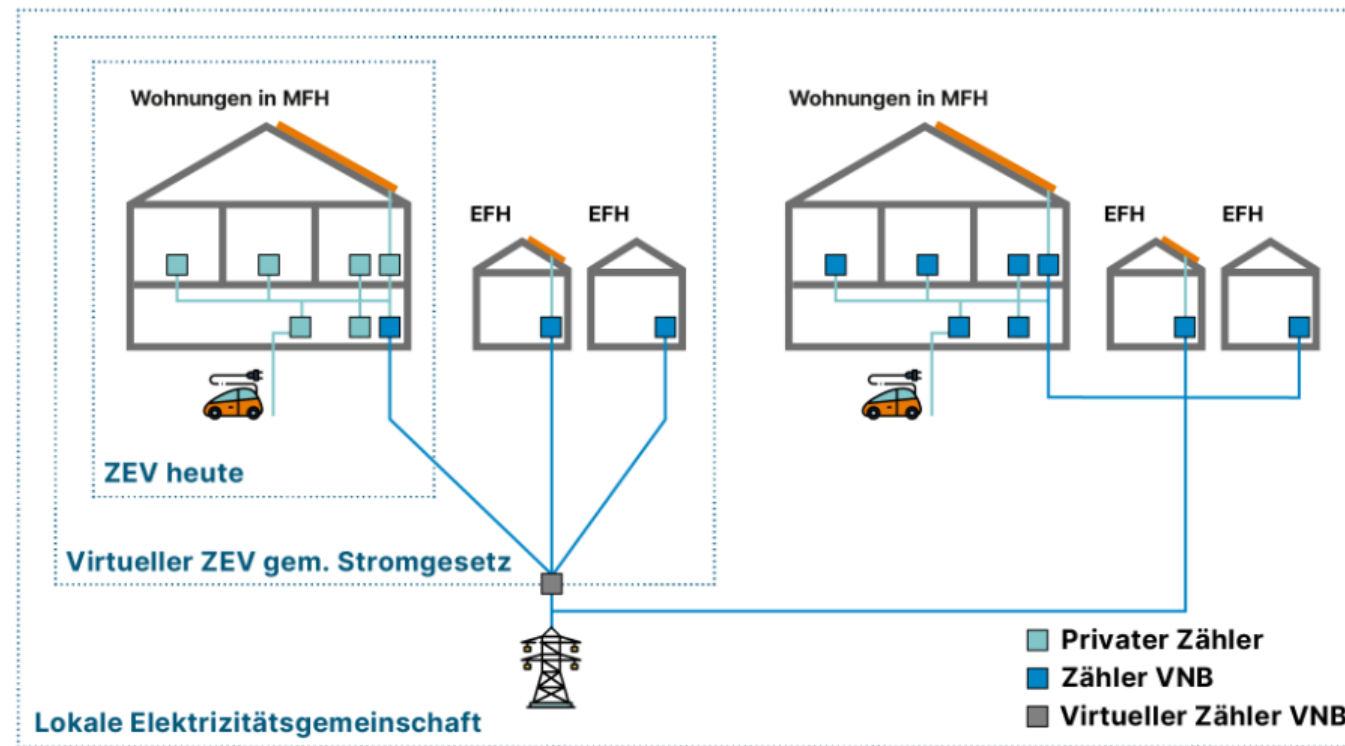
- **Auftritt der ZEV-Gemeinschaft nach aussen** als leistendes Unternehmen
- **Obligatorische MWST-Pflicht** beim Jahresumsatz über CHF 100'000 oder
- **Freiwillige Unterstellung der MWST** beispielsweise bei Gewerbekunden

MWST-Folgen für die ZEV und vZEV

- **eigene UID-Nummer** und **MWST-Nummer**
- Stromabrechnung mit MWST
- **Geltendmachung der Vorsteuer** beispielsweise
 - auf die Investitionen in die PV-Anlage
 - auf den extern bezogenen Strom
- Die **entgeltliche Veräusserung des selbst produzierten Stroms durch ZEV an einen Dritten** ist zum Normalsatz steuerbar (Art. 25 Abs. 1 MWSTG), wenn
 - der Ort der Lieferung im Inland liegt (Art. 7 Abs. 2 MWSTG) und
 - ZEV oder der Grundeigentümer MWST-pflichtig ist

Photovoltaikanlagen

Lokale Elektrizitätsgemeinschaft (LEG)



Quelle: Neue Möglichkeit für den Eigenverbrauch von Solarstrom: Der Hauseigentümer - Fachzeitung für Haus- und Stockwerkeigentum vom 30. April 2025

Photovoltaikanlagen

Elektro-Ladestation

Elektro-Ladestation: stationäre elektrische Anlage zum Aufladen der Batterien von E-Autos und ähnlichen Fahrzeugen, die Strom aus dem Netz beziehen, oft über Kabel mit dem Fahrzeug verbunden oder induktiv, und im vorliegenden Fall als nicht öffentliche sondern private Infrastruktur dient, von einfachen Wallboxen bis zu Hochleistungsschnellladern (HPC) mit hohen Ladeleistungen (bis 350 kW).

- **Nutzung NUR von Wohnungsmietern** → **ausgenommene Leistung ohne Recht auf Vorsteuerabzug** auf dem Bau und der Montage der Elektro-Ladestationen
- **Nutzung von Dritten** → **steuerbare Leistung mit Vorsteuerabzugsrecht** auf dem Bau und der Montage der Elektro-Ladestationen
- **Gemischte Verwendung** → **Recht auf Vorsteuerabzug nach dem Verhältnis Umsatz mit Dritten zum Gesamtumsatz**

EU-MWST

Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen

C-213/24 (EUGH-Urteil vom 3. April 2025)



- Landwirtschaftliche Flächen im Privatvermögen von Ehegatten
- Ein Unternehmen wurde mit der Vorbereitung des Verkaufs beauftragt
- Der Beauftragte unternimmt aktive Schritte zur Vermarktung

Fazit

- **Der Verkauf der landwirtschaftlichen Flächen unterliegt der EU-MWST**
- **Je nach Realisierung können entweder die Ehegatten gemeinsam oder jeder Ehegatte einzeln als MWST-pflichtiger Unternehmer betrachtet werden!**

Steh-Lunch En Guete



Ludwig + Partner AG
St. Alban-Vorstadt 110
Postfach 419
4010 Basel

www.ludwigpartner.ch