

## 1. Ausgangslage

Ihre Geschäftsräume sind vom Vermieter optiert und Sie bezahlen die gesamte Miete zuzüglich MWST. Diese MWST können Sie als Vorsteuer geltend machen.

Nun untervermieten Sie einen Teil der Geschäftsräume an einen nicht steuerpflichtigen Mieter. Die Miete für den Untervermieter wird ohne MWST ausgestellt. Für diesen Teil müssen Sie eine Vorsteuerkürzung vornehmen und auf der MWST-Abrechnung ausweisen.

## 2. Lösungsansatz

### Verbuchung Miete Geschäftsräume

Sie verbuchen die Zahlung an Ihren Vermieter wie üblich mit dem Vorsteuerschlüssel VSB76.

Text	Soll (S)	Haben (H)	Betrag
Zahlung Miete an Vermieter	6000	1020	20000
		inkl. VSB76 7.6%	1'412.65

S: Mietzins 2'500.00 <  
H: Bank RB, KK 123456.M23 192'583.30

KST/KTR  
K:  Haben

Die Vorsteuer auf die Miete von CHF 1'412.65 an den Vermieter wird voll ausgewiesen auf der Ziffer 405.

## Verbuchung Mieteinnahme Untermieter

Nun verbuchen Sie die Mieteinnahme des Untermieters.

Text	Soll (S)	Haben (H)	Betrag
Mieteinnahme Untermieter	1020	3300	1000.00
inkl. frei 0%			0.00

S: Bank 1 -19'000.00  
H: Mieteinnahmen 1'000.00

Die Mieteinnahme vom CHF 1'000.00 müssen als Umsatz ausgewiesen werden. Hierbei handelt es sich um einen Umsatz, welcher von der Steuer ausgenommen ist (ein Nullsummenspiel).

## Verbuchung Vorsteuerkürzung

Die Vorsteuerkürzung wird mit dem Steuerschlüssel GEMV gebucht. Wir empfehlen Ihnen, für die Vorsteuerkürzungen, welche auf dem Abrechnungsformular im Feld 415 und 420 abgefüllt werden, ein separates Automatikkonto zu erfassen (Konto 1172, analog bestehenden Konto 1170). Dies führt in der Bilanz zu mehr Transparenz.

Öffnen Sie dafür die Steuerschlüssel unter Bearbeiten – MWST – Steuerschlüssel und wählen den Schlüssel GEMV mit Doppelklick an. Ändern Sie dort das Automatikkonto auf 1172.

Schlüssel: GEMV  
Prozent: 0%  
Quote:   
Eingabeart:   
 brutto  netto  
Automatikkonto: 1172  
Buchungstext: \$4  
Beispiel: (BText)  
Zeichen: SAGE, 22.4.2009 10:28

Nun nehmen Sie die Buchung der Vorsteuerkürzung wie folgt vor:

**Beleg bearbeiten**

Einfachbeleg (Fibu) Speichern

GF-Nr:  Grp.:  Blg-Nr: 5

Datum: 16.08.2010

Text	Soll (S)	Haben (H)	Betrag
Kürzung Vorsteuer auf Miete	6000	1172	76.00
inkl. GEMV 0%			76.00

S: Mietzins 18'587.35  
H: Vorsteuerkürzungen 0.00

KST/KTR:

K:   Haben

Sie nehmen eine 100% Buchung mit dem Schlüssel GEMV vor. Der Betrag ist die MWST 7,6% von den Mieteinnahmen von CHF 1'000.00, welche Sie von Ihrem Untermieter erhalten.

Somit wird die Vorsteuerkürzung von CHF 76.00 unter der Ziffer 415 ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um Gemischte Verwendung.

Dies ergibt ein korrektes Guthaben gegenüber der Eig. Steuerverwaltung von CHF 1'336.65.

I. UMSATZ		Ziffer	UmsatzFr.	Umsatz Fr.
Total der vereinbarten bzw. vereinnahmten Entgelte (Art. 39) inkl. Entgelte aus Übertragungen im Meldeverfahren sowie aus Leistungen im Ausland		200		1'000
In Ziffer 200 enthaltene Entgelte aus nicht steuerbaren Leistungen (Art. 21), für welche nach Art. 22 optiert wird		205		
Abzüge: Von der Steuer befreite Leistungen (u.a. Exporte, Art. 23), von der Steuer befreite Leistungen an begünstigte Einrichtungen und Personen (Art. 10/7)		220		
Leistungen im Ausland		221 +		
Übertragungen im Meldeverfahren (Art. 38, bitte zusätzlich Form. 764 einreichen)		225 +		
Nicht steuerbare Leistungen (Art. 21), für die nicht nach Art. 22 optiert wird		230 +	1'000	
Entgeltsminderungen		235 +		
Diverses.....		280 +		Total Ziff. 220 bis 280 1'000 289
<b>Steuerbarer Gesamtumsatz (Ziff. 200 abzüglich Ziff. 289)</b>		299		
II. STEUERBERECHNUNG				
	Leistungen CHF ab 01.01.2011	Steuer CHF / Rp. ab 01.01.2011	Leistungen CHF bis 31.12.2010	Steuer CHF / Rp. bis 31.12.2010
Normal	301	+ 8,0%	300	+ 7,6%
Reduziert	311	+ 2,5%	310	+ 2,4%
Belegteleg.	341	+ 3,8%	340	+ 3,6%
Bezugssteuer	381		380	
<b>Total geschuldete Steuer (Ziff. 300 bis 380)</b>				399
Vorsteuer auf Material- und Dienstleistungsaufwand		400		Total Ziff. 400 bis 420 1'336.65 479
Vorsteuer auf Investitionen und übrigen Betriebsaufwand		405 +	1'412.65	
Einlagesteuerung (Art. 32, bitte detaillierte Aufstellung beilegen)		410 +		
Vorsteuerkorrekturen: gemischte Verwendung (Art. 30), Eigenverbrauch (Art. 31)		415 -	76.00	
Vorsteuerkürzungen: Nicht-Entgelte wie Subventionen, Kurtaxen usw. (Art. 33 Abs. 2)		420 -		
<b>An die Eidg. Steuerverwaltung zu bezahlender Betrag</b>		500		
<b>Guthaben der steuerpflichtigen Person</b>		510 =	1'336.65	
III. ANDERE MITTELFLÜSSE (Art. 18 Abs. 2)				