

Ferienhaus/-wohnung gehalten durch eine juristische Person: Das Bundesgericht verschärft seine Praxis

Bundesgericht, Urteil 9C_107/2025 vom 26. Januar 2026

DER FALL

Eine schweizerische Aktiengesellschaft, deren einziger Vermögenswert ein Ferienhaus ist, liess umfangreiche bauliche Massnahmen an diesem Gebäude vornehmen und machte die angefallenen Vorsteuern in Höhe von fast CHF 865'500.– geltend. Das Haus wurde ausschliesslich an den Alleinaktionär vermietet, der es als Zweitwohnsitz nutzte. Nach einer Kontrolle forderte die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) die vollständige Rückzahlung der geltend gemachten Vorsteuern und strich die Gesellschaft rückwirkend aus dem Register der Mehrwertsteuerpflichtigen.

EINE RECHTSFRAGE IM WANDEL

Die Frage der Geltendmachung von Vorsteuern durch ein Unternehmen, das einem Aktionär einen Vermögenswert zur privaten Nutzung zur Verfügung stellt, ist nicht neu. Sie entwickelte sich zunächst im Zusammenhang mit Gesellschaften, die Flugzeuge oder Luxusfahrzeuge besaßen, und das Bundesgericht hat diese Rechtsprechung vor allem auf den Gesichtspunkt der Steuerhinterziehung abgestützt, indem es die Ansicht vertrat, dass solche Konstruktionen, denen jegliche wirtschaftliche Logik fehlte, keinen anderen Zweck hatten, als ungerechtfertigterweise den Vorsteuerabzug zu erlangen.

Das Urteil vom 26. Januar 2026 markiert nun eine neue und weiterreichende Entwicklung: Das Bundesgericht verfolgt darin einen radikaleren Ansatz, den es erstmals auf Immobiliengesellschaften angewendet: Demnach übt eine Gesellschaft, deren Tätigkeit sich darauf beschränkt, ihrem Aktionär eine Immobilie zur privaten Nutzung zur Verfügung zu stellen, keine unternehmerische Tätigkeit im Sinne des Mehrwertsteuergesetzes aus. Sie ist daher nicht steuerpflichtig und hat keinen Anspruch auf Vorsteuerabzug, unabhängig davon, welche rechtliche Strukturierung gewählt wurde.

WAS DAS FÜR SIE BEDEUTET

Wenn Sie eine Zweitwohnung oder ein Ferienhaus über eine mehrwertsteuerpflichtige Gesellschaft halten und diese Immobilie hauptsächlich oder ausschliesslich für Ihre privaten Bedürfnisse oder die Ihrer Angehörigen genutzt wird, empfehlen wir Ihnen dringend eine Überprüfung Ihrer Situation.

OBERSON ABELS SA
www.obersonabels.com
 Avocats · Attorneys-at-law

April 2026

Aktuelles zur MWST

Diese Empfehlung geht jedoch weit über den Fall von Ferienhäusern hinaus; sie betrifft jede private Nutzung von Unternehmensvermögen durch den Eigentümer oder seine Angehörigen. Denn im Falle einer Kontrolle durch die ESTV können die Folgen schwerwiegend sein: Rückzahlung aller geltend gemachten Vorsteuern, rückwirkende Löschung der Gesellschaft aus dem Mehrwertsteuerregister und Verzugszinsen, deren Zinssatz im Bereich der Mehrwertsteuer besonders hoch ist.

Der Streitwert in dem durch das Bundesgericht beurteilten Fall belief sich auf über CHF 865'000. Die Situation sollte daher vor einer Kontrolle durch die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) geprüft werden und nicht erst danach.

Unser auf **Mehrwertsteuerfragen spezialisiertes Team** steht Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihre Situation zu analysieren und Sie hinsichtlich der zu ergreifenden Massnahmen zu beraten. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren.

Ihre Ansprechpartner bei OBERSON ABELS SA



Pierre-Marie Glauser
pmglauser@obersonabels.com
T +41 58 258 86 00



Diego Clavadetscher
dclavadetscher@obersonabels.com
T +41 58 258 86 60

OBERSON ABELS SA
www.obersonabels.com
Avocats · Attorneys-at-law



Alexandra Pillonel
apillonel@obersonabels.com
T +41 58 258 88 88



Anne Tissot Benedetto
atissot@obersonabels.com
T +41 58 258 86 00