


Katja Lötscher

 dipl. Steuerexpertin
dipl. Wirtschaftsprüferin

E-MAIL: katja.loetscher@mattig.ch



Blog > Steuerberatung > MWST und ZEV: Was Eigentümer, Vermieter und STWEG beachten sollten

09.2025

MWST und ZEV: Was Eigentümer, Vermieter und STWEG beachten sollten

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat im Mai 2025 einen Entwurf zur Praxisanpassung zum Thema ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) veröffentlicht. Wenn sich Vermieter und Mieter zu einem ZEV zusammenschliessen, ist aufgrund des Aussenauftretts die MWST-Pflicht des ZEVs zu prüfen.



©iStock.com/Andree_Nery

Photovoltaik auf dem Dach – Strom im Haus teilen

Was technisch machbar ist, wird steuerlich schnell komplex: Wer Solarstrom an Nachbarn oder Mieter weitergibt, kann mitten im Mehrwertsteuerrecht landen.

Wann ist ein ZEV MWST-pflichtig?

Der Betreiber einer Anlage zur Stromerzeugung (z.B. Grundeigentümer, STWEG oder ein Dritter) darf die selbst produzierte Energie am Ort der Produktion ganz oder teilweise selber verbrauchen oder veräussern (Art. 16 EnG). Die entgeltliche Veräusserung des selbst produzierten Stroms durch den Betreiber der Anlage an einen Dritten ist zum Normalsatz (Art. 25 Abs. 1 MWSTG) steuerbar, wenn der Ort der Lieferung (Art. 7 Abs. 2 MWSTG) im Inland liegt und der Betreiber der Anlage steuerpflichtig ist (Art. 10 MWSTG). Dem steuerpflichtigen Betreiber steht das Vorsteuerabzugsrecht für vorsteuerbelastete Installations- und Betriebskosten zu (Art. 28 MWSTG). Theoretisch einleuchtend, praktisch herausfordernd bezüglich der subjektiven MWST-Pflicht eines ZEVs.

Beispiel 1

- Die steuerpflichtige X-AG ist Eigentümerin von drei Bürogebäuden, wovon zwei für die eigene Tätigkeit verwendet und das dritte vermietet ist (optiert). Die X-AG lässt auf allen Gebäuden eine Photovoltaikanlage installieren. Mit der Mieterin wird vereinbart, dass die Lieferung des Stroms durch die X-AG erfolgt und mit der Nebenkostenabrechnung verrechnet wird.
- Im Vertrag mit dem steuerpflichtigen Verteilnetzbetreiber (VNB) tritt die steuerpflichtige X-AG als alleinige Vertragspartei für die Stromlieferungen und -rücklieferungen auf (Aussenverhältnis). Die X-AG meldet dem VNB die ZEV-Teilnehmenden und bestätigt ihre eigene Pflicht zur Stromversorgung im Innenverhältnis. Der ZEV erbringt nach aussen in keinem Verhältnis Leistungen und tritt nicht als Leistungsempfänger auf.
- MWST X-AG: Vorsteuer von CHF +8.10 für Stromlieferung von VNB (CHF 108.10 inkl. MWST); Umsatzsteuer von CHF -8.10 für Stromlieferung an Mieterin (CHF 108.10 inkl. MWST); Nettosteuerschuld von CHF 0.
- MWST ZEV: keine Steuerpflicht.

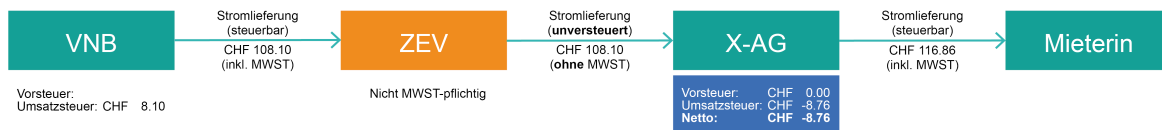


Beispiel 2

- Gleiche Ausgangslage wie Beispiel 1.
- Im Vertrag mit dem steuerpflichtigen VNB wird der ZEV als Vertragspartei (Aussenverhältnis) verpflichtet, die X-AG tritt lediglich als Vertreterin

auf. Der ZEV erfüllt die Voraussetzungen zur Befreiung der MWST-Pflicht (Art. 10 MWSTG) und macht von der Möglichkeit zum Verzicht der Befreiung keinen Gebrauch (Art. 11 MWSTG).

- MWST ZEV: ZEV ist Vertragspartei des VNB (Aussenverhältnis). Mangels MWST-Steuerpflicht: keine Vorsteuer und keine Umsatzsteuer.
- MWST X-AG: Vorsteuer von CHF 0 für Stromlieferung des ZEV (CHF 108.10 ohne MWST); Umsatzsteuer von CHF -8.76 für Stromlieferung an Mieterin (CHF 116.86 inkl. MWST); Nettosteuerschuld von CHF -8.76.



Fazit

Da der nicht MWST-pflichtige ZEV als Vertragspartei zwischen dem VNB und der X-AG «geschoben» wurde, kann die X-AG die Vorsteuer auf der Stromlieferung nicht mehr geltend machen. Eine freiwillige Unterstellung des ZEV für die MWST gemäss Art. 11 MWSTG ist daher zu prüfen. Zudem erhöht sich der Strompreis der Mieterin auf CHF 116.86 gegenüber CHF 108.10 in Beispiel 1.

Tipps zur MWST im ZEV-Kontext

- ZEV und Steuerpflicht: Es ist zu prüfen, ob der ZEV aufgrund des Aussenauftrets für die MWST eine subjektive Steuerpflicht auslöst.
- Vertragliche Verhältnisse: Eine klare Abgrenzung und Dokumentation der Leistungsbeziehungen im Innen- und im Aussenverhältnis sind notwendig.
- Nebenkostenabrechnung: Strom als Bestandteil der Nebenkosten unterliegt der MWST, wenn er im Rahmen optierter Meterhältnisse separat verrechnet wird.

Tags: Steuerberatung, MWST, Mehrwertsteuer, ZEV, VNB, Energie, Strom, Solarstrom, Photovoltaik, Liegenschaft, STWEG, Stockwerkeigentum