



INFO FÜR IMMOBILIEN

Wien, Dezember 2013

EIGENTUMSGEMEINSCHAFTEN UND UMSATZSTEUER

Gemäß § 6 Abs 1 Z 17 UStG sind „die Leistungen von Personenvereinigungen zur Erhaltung, Verwaltung oder zum Betrieb der in ihrem gemeinsamen Eigentum stehenden Anteile und Anlagen in ihrer Liegenschaft, an der **Wohnungseigentum** besteht, und die nicht für Wohnzwecke verwendet werden,“ unecht steuerbefreit zu behandeln. Dies bedeutet, dass seitens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für diese Objekte kein Vorsteuerabzug besteht, die zu **kürzenden Vorsteuern** oder aber auch **Vorsteuerberichtigungsbeträge** gemäß § 32 Abs 2 WEG nach derzeit einhelliger Rechtsmeinung an den verursachenden Wohnungseigentümer weiterverrechnet werden können.

Tipp: Die in unserer Info vom Mai 2013 vertretene Rechtsansicht, dass eine Vorsteuerberichtigungsverpflichtung seitens der Gemeinschaft bei einer allenfalls verpflichtenden 0% USt-Verrechnung gemäß § 12 Abs 10 UStG nicht erforderlich wäre, wird vom BMF nicht geteilt. Demnach ist, wie wohl vom Nettoaufwand Umsatzsteuer entrichtet worden ist, der zugehörige Vorsteuerabzug innerhalb der 10jährigen oder in Zukunft auch 20jährigen Frist anteilig zu berichtigen. Auf die, bei Übertragung oder Begründung von Wohnungseigentum bei nicht zu Wohnzwecken genutzten Wohnungseigentumsobjekten problemhafte Umsatzsteuer-Verrechnung wurde bereits in diversen Immobilieninfos hingewiesen (sh auch Fußnote 11 gemäß der nachstehenden Übersicht).

Eine neuerliche **Einschränkung** des im § 10 Abs 2 Z 4d UStG vorgesehene begünstigte, mit **10%** zu verrechnende Leistung der Wohnungseigentümergeinschaft zur **Erhaltung** der allgemeinen Teile der Liegenschaft bei Wohnungsnutzung findet sich im neuen **Wartungserlass** zur Umsatzsteuer aus dem Jahre 2013, der kürzlich ergangen ist. Darin wird ausgeführt, dass es sich nur um einen „**originären Erhaltungsbedarf** der Wohnungseigentümergeinschaft“ handeln darf, „nicht aber einen solchen, **der aus der Zeit vor dem Entstehen der Unternehmereigenschaft** der Wohnungseigentümergeinschaft übernommen wurde.“ Entscheidend sei dabei nicht der Zeitpunkt der grundbücherlichen Eintragung, vielmehr das Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft (Rz 1214 UStR).

Tipp: Diese Einschränkung des 10%-Steuersatzes bei Wohnungsnutzung wird insbesondere bei wohnungseigentumsbegründeten Altbauten von besonderer Bedeutung sein. Voraussetzung wird es demnach sein, dass im Zeitpunkt der Erneuerung einer Anlage die **Funktionsfähigkeit** einer Anlage (zB Liftanlage) nachgewiesen werden muss.

 Übersicht nachstehend

Dieser Newsletter ist ein kostenloses Service unserer Kanzlei.
Sie erhalten diesen Newsletter weil Sie dem: Stingl - Top Audit
Newsletterversand zugestimmt haben. Sollten Sie dieses Service
nicht mehr in Anspruch nehmen wollen, genügt ein Email an: uns.

Detailinfo über
Telefon: + 43 (1) 604 01 51 - 0
Fax: + 43 (1) 604 01 51 - 25
Email: office@stingl.com



UMSATZSTEUER IN DER VORSCHREIBUNG

WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

WE-Objekt-Nutzung zu	Wohnzwecken		nicht zu Wohnzwecken	
	Standard	Wahl ⁸⁾	Standard	Wahl ⁸⁾
Betriebskosten-Aconti ⁶⁾				
Allgemeine Betriebskosten	10% ¹⁾	---	0% ²⁾	20% ³⁾¹¹⁾
Nebenleistung Wärme	20% ¹⁾	---	0% ²⁾	20% ³⁾¹¹⁾
Wohnungseigentum an Garage (auch wenn Zubehör)	---	---	0% ²⁾	20% ³⁾¹¹⁾
Garage ohne Wohnungs- eigentum (Vermietung durch Wohnungseigentümer- gemeinschaft)	---	---	20% ⁷⁾	---
Beiträge zur Instandhaltungs- rücklage ⁵⁾				
	nicht steuerbar		nicht steuerbar	
Aufwand:				
Allgemeine Instandhaltung	10% ¹⁾	---	0% ²⁾	20% ³⁾¹¹⁾
Garage (auch wenn Zubehör)			0% ²⁾	20% ³⁾¹¹⁾
Darlehen				
	nicht steuerbar ⁹⁾		nicht steuerbar ⁹⁾	
Schadenersatzleistungen				
	nicht steuerbar ¹⁰⁾		nicht steuerbar ¹⁰⁾	

¹⁾ § 10 Abs 2 Z 4 d UStG 1994 für Erhaltungsaufwand iSd § 3 MRG, nicht jedoch Herstellungsaufwand (=20%), Ausnahme auch bei nicht „originärem“ Erhaltungsbedarf, aus der Zeit vor Entstehen der Unternehmereigenschaft der WE-Gemeinschaft (Rz 1214 UStR)

²⁾ § 6 Abs 1 Z 17 UStG 1994

³⁾ § 6 Abs 2 UStG 1994 unter Bezug auf § 32 Abs 10 WEG

⁴⁾ keine Nebenleistung zu Wohnzwecken, sondern Hauptleistung Garage gem Rz 1217 UStR 2000

⁵⁾ gilt nicht als Anzahlung iSd § 19 Abs 2 Z 1a, nur Verrechnungsgeld

⁶⁾ § 19 Abs 2 Z 1 a UStG 1994

⁷⁾ § 6 Abs 1 Z 16 UStG 1994

⁸⁾ Wahl der WE-Gemeinschaft in Form der Vorschreibung

⁹⁾ - Annuitäten für Darlehen, die für die Errichtung von Eigentumswohnungen aufgenommen worden sind:
Zahlungen des Wohnungseigentümer ist kein Entgelt für eine Leistung der EG (sondern Kaufpreisrate für Grundstückslieferung)

- Zuschüsse zur Wohnbauförderung oder der Wohnbausanierung

- Annuitätenzuschüsse für Darlehen zur Herstellung eines Wohngebäudes

¹⁰⁾ Schadenersatzleistungen (Versicherungszahlungen, gesetzliche Verzugszinsen, Prozesszinsen, Mahngebühren,...)

¹¹⁾ bei Erwerb von Wohnungseigentum ab 31.8.2012 nur möglich, wenn WE nahezu ausschließlich (mind. 95%) vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze der Gemeinschaft nachweisen kann