



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Info für IMMOBILIEN

Wien, Juni 2014

WEG – WASCHKÜCHENVERRECHNUNG/UST[©]

In vielen Wohnungseigentumsanlagen befinden sich Waschküchen, die sich im Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft befinden. Oftmals werden für die Benützung dieser Waschmaschinen Jetons zu einem festgesetzten Preis verkauft.

Daraus ergibt sich ein wohnungseigentumsrechtliches, aber auch umsatzsteuerrechtliches Thema. Die Rechtsmeinungen zu diesem Thema sind sehr unterschiedlich, nachstehende Fragen:

* **Sind die Entgelte, die von den Nutzern an die Gemeinschaft bezahlt werden, Sonderleistungen, von denen Umsatzsteuer abzuführen ist?**

In einer Einzelentscheidung einer FLD aus dem Jahre 2000 sieht man dies so und ist der Ansicht, dass es sich um einen steuerpflichtigen Leistungsaustausch zum Normalsteuersatz von **20%** handelt. Begründet wird dies damit, dass „Waschmaschinen“ selbständig bewertbare Gegenstände sind, welche weder mit der Liegenschaft verbunden sind, noch zur Deckung des Wohnbedarfs dienen, daher nicht dem begünstigten Steuersatz von **10%** teilhaftig werden können. Diese Rechtsmeinung wird unsererseits nicht geteilt, da es sich bei der Waschküchennutzung sehr wohl um eine Nebenleistung zur Hauptleistung „Wohnen“ handelt, daher der begünstigte Umsatzsteuersatz zur Anwendung gelangen kann. Dies wird auch in einer anderen schriftlichen Stellungnahme der Finanzlandesdirektion Wien/NÖ/Burgenland aus dem Jahre 1996 vertreten.

Wenn in einem eigenen Abrechnungskreis die Waschküche abgerechnet wird, der „**Münzmarkenpreis**“ so festgesetzt wird, dass hieraus nebst den **Kosten** des Betriebes auch die von Service, Reparatur und Wiederbeschaffung **getragen werden** können, sind als Bemessungsgrundlage für die Umsatzsteuer die **vereinnahmten Jetons** heranzuziehen. Wenn die Waschküche in den allgemeinen Topf der Abrechnung zur Verrechnung gelangt, als Betriebskosten aber jährlich abgerechnet wird, ausgenommen Reparatur und Neuanschaffungen aus der Rücklage, bleibt es bei der Umsatzsteuerpflicht auf Basis der Jetons.

* **Umsatzsteuer vom Nettoaufwand?**

Diese Variante wird nach Rechtsmeinung der Finanz auch als Möglichkeit der Verrechnung angesehen, insbesondere dann, wenn, wie in vielen Fällen möglich, die **Jetons nicht sämtliche Kosten des Betriebes** der Waschküche abdecken. Wenn daher die Betriebskosten einerseits und Reparaturen über die Rücklage andererseits allen Eigentümern in der Jahresabrechnung angelastet werden, ist dieser Abrechnungsmethode der Vorzug zu geben. Die Waschmarken (Jetons) werden dann als Beiträge zum Instandhaltungsfonds nicht steuerbar zu behandeln sein.

Tipp: *Unserer Ansicht nach ist der begünstigte Umsatzsteuersatz bei Wohnungsnutzung zu verrechnen zulässig, da als Nebenleistung zum Wohnen anzusehen. Darüber hinaus ist, so keine Sondervereinbarung der Gemeinschaft vorliegt (demnach in einem eigenen Abrechnungskreis verpflichtend abzurechnen ist), die klarste und unseres Erachtens dem Wohnungseigentumsgesetz entsprechende Abrechnung als normaler Aufwand zu verbuchen (Betriebskosten, Erhaltungsaufwendungen), daher Umsatzsteuer vom Nettoaufwand abzuführen.*

© Walter Stingl, Wien (30.06.2014)
s:\daten_topaudit\info\info für immobilien\weg - waschküchenverrechnung_ust.docx

Seite 1 von 1

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 E-Mail an uns. Die Inhalte in diesem Newsletter stellen lediglich eine allgemeine Information dar. Stingl-Top Audit haftet nicht für Schäden, welcher Art auch immer, die aufgrund der hier angebotenen Informationen entstehen. Stingl-Top Audit übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts des Newsletter.