



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Info für IMMOBILIEN

Wien, Oktober 2014

GARAGEN UND ABSTELLPLÄTZE IM WOHNUNGSEIGENTUM[©]

Nachstehende Fälle sind zu unterscheiden:

1. An **Garagen** und **Abstellplätzen** wurde **Wohnungseigentum begründet**. Dies ist ab 1.7.2002 durch die Änderung im Wohnungseigentumsgesetz verpflichtend. Bei **Vermietung** der Garage **durch den Wohnungseigentümer** (so er nicht Kleinunternehmer ist) ist zwangsweise der **Normalsteuersatz** anzuwenden (Ausnahme von der unechten Steuerbefreiung gemäß § 6 Abs 1 Z 16 UStG). In diesem Fall ist es unerheblich, wie der Wohnungseigentümer die Garage nutzt.

Die **Gemeinschaft** kann daher in der Vorschreibung an den Wohnungseigentümer den Normalsteuersatz zur Anwendung bringen. **Bei privater Nutzung** (nicht unternehmerisch) ist die Gemeinschaft idR verpflichtet (sh Pkt 3) die Vorschreibung ohne Umsatzsteuer (unechte Befreiung) vorzunehmen, wenn Wohnungseigentum nach dem 31.8.2012 begründet oder übertragen wird. **Bis 31.8.2012** konnte der Normalsteuersatz gegenüber dem Wohnungseigentümer in Rechnung gestellt werden. **Ab 1.9.2012** ist dies idR nur dann möglich, wenn Wohnungseigentum vor dem 1.9.2012 begründet oder erworben wurde. Einzige Ausnahme von der dann zwangsweisen unechten Steuerbefreiung besteht dann, wenn der Nutzer nachweislich nahezu ausschließlich (mehr als 95%) vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze mit dem Wohnungseigentumsobjekt erzielt, was selten der Fall sein wird.

2. An **Garagen** und **Abstellplätzen** wurde **nicht Wohnungseigentum begründet** (ua bei WE-Begründung vor dem 1.7.2002). Diese Räumlichkeiten stehen im gemeinsamen Eigentum der **Gemeinschaft** und werden von dieser **vermietet** oder **unentgeltlich** zur Nutzung überlassen. Die Gemeinschaft ist als Vermieter tätig und hat zwingend den Normalsteuersatz von 20% zu verrechnen (wie im Pkt 1, 1. Absatz).
3. Garage ist als **Zubehör zur Eigentumswohnung** im Grundbuch eingetragen. Dieser Fall ist für Wohnungseigentumsbegründungen vor dem 1.7.2002 möglich. Die Folgewirkungen sind ident wie im Punkt 1. In diesem Fall ist seitens der Gemeinschaft in der Weiterverrechnung der Aufwendungen (§ 6 Abs 1 Z 17 UStG) grundsätzlich die **unechte Steuerbefreiung** vorgesehen, wenn das Objekt nach dem 31.8.2012 übertragen wird und nicht zu mehr als 95% vorsteuerabzugsberechtigenden Umsätzen verwendet wird.
4. Die **Gemeinschaft** der Wohnungseigentümer kann den begünstigten Umsatzsteuersatz von **10% jedenfalls nicht anwenden**, vielmehr muss seitens der Gemeinschaft an den Wohnungseigentümer für den Anteil der Garage (nach Nutzwerten aufgeteilt) 20% USt oder 0% mit Vorsteuerverlust verrechnet werden (sh Pkt 1).

Tip: Aufgrund einer Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes (vom 25.6.2014, 2010/13/0119) ist der begünstigte Umsatzsteuersatz von 10% für die Garagennutzung jedenfalls nicht zur Anwendung zu bringen.

↪ **Übersicht nachstehend**

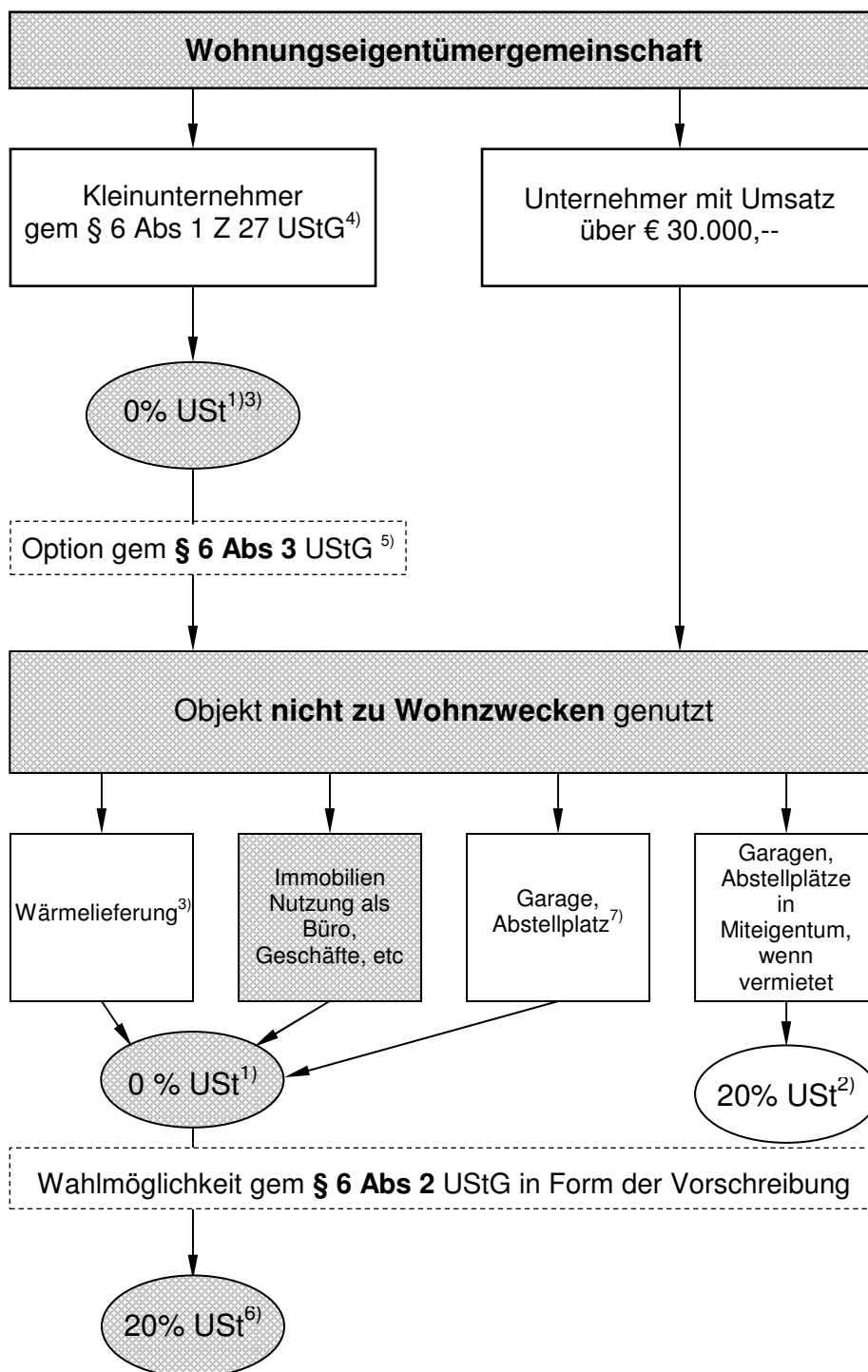
© Walter Stingl, Wien (16.10.2014)
s:\daten_topaudit\info\info für immobilien\garagen und abstellplätze im wohnungseigentum.docx

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.



UMSATZSTEUER BEI NICHT ZU WOHNZWECKEN GENUTZTEN WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKTEN



¹⁾ unechte Steuerbefreiung, daher Vorsteuerverlust incl Vorsteuerberichtigung (Rz 922 UStR)

²⁾ zB wenn keine WE-Begründung durch Wohnungseigentümer erfolgt ist, Vermietungsumsatz gem § 6 Abs 1 Z 16 USt von unechter Steuerbefreiung ausgenommen

³⁾ auch für Wärmelieferung als Nebenleistung (§ 6 Abs 1 Z 17 UStG enthält keine Ausnahmebestimmung)

⁴⁾ Steuererklärungspflicht gem § 21 Abs 6 bei Umsatz über € 30.000,--

⁵⁾ Antragsfrist bis zur Rechtskraft des Bescheides, Bindung 5 Jahre

⁶⁾ bei Erwerb von Wohnungseigentum ab 31.8.2012 nur möglich, wenn Leistungsempfänger nahezu ausschließlich (mind. 95%) vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze der Gemeinschaft nachweisen kann

⁷⁾ keine Nebenleistung zu Wohnzwecken, daher ermäßigter MwSt-Steuersatz nach § 10 Abs 2 Z 4 UStG nicht anwendbar (VwGH v 25.6.2014, 2010/13/0119)