



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

# Info für IMMOBILIEN

Wien, April 2018

## VORSTEUERBERICHTIGUNG UND „GROSSREPARATUR“ ©

In den Umsatzsteuerrichtlinien (UStR) wurde mit dem **Wartungserlass 2017** eine Auslegung des Begriffes „Großreparatur“ auf Basis der VwGH-Entscheidung vom 24.11.2016, Ro 2014/13/0036, in die Rz 2080 eingearbeitet.

Eine Vorsteuerberichtigung auf Grund einer **geänderten Nutzung** ist bei Gebäuden auch für die Kosten von Großreparaturen vorzunehmen (§ 12 Abs 10 UStG). Der Begriff der Großreparatur stammt aus dem EStG 1972, wonach es sich bei Großreparaturen um relativ hohe, nicht regelmäßig jährlich anfallende Aufwendungen für die Erhaltung von Gebäuden handelt (siehe auch UStR 2000, Rz 2080 idF vor dem Wartungserlass 2017).

### Großreparatur laut VwGH-Entscheidung 24.11.2016, Ro 2014/13/0036

Der VwGH-Entscheidung lag folgender Sachverhalt zu Grunde: Eine Steuerpflichtige sanierte 38 bestehende Aufzugsysteme in 13 Mietobjekten eines Liegenschaftsareals. Die Sanierungsarbeiten umfassten die Lieferung und den Einbau von Leichtbalken und Notrufsystemen sowie die Erneuerung von Fangkorbleitachsen, Seilen, Antrieb, Dichtsätzen und Schössern. Die Aufwendungen für die Sanierung betragen rd. € 600.000,--. Ein Jahr nach der Sanierung wurde die Liegenschaft umsatzsteuerfrei verkauft. Im Zuge der Außenprüfung wurde für den Sanierungsaufwand eine Vorsteuerberichtigung vorgenommen. Strittig war; ob die Sanierung der Liftanlagen eine Großreparatur mit einer Vorsteuerberichtigung iSd § 12 Abs 10 UStG war.

Der VwGH **definierte** in der Entscheidung eine **Großreparatur** mit folgenden Merkmalen:

- nicht aktivierungspflichtiger Aufwand
- zum Berichtigungszeitraum nicht vollständig verbrauchter Aufwand
- nicht „regelmäßig“ erwachsender Aufwand
- „ins Gewicht“ fallender Aufwand.

Im vorliegenden Sachverhalt betragen die **Sanierungsaufwendungen** im Verhältnis zu den **Anschaffungskosten 2%**. Laut dem VwGH handelte es sich bei der vorliegenden umfassenden Sanierung der Aufzugsanlagen um eine Großreparatur mit Vorsteuerberichtigung.



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

### **Einarbeitung der VwGH-Entscheidung in die UStR 2000, Rz 2080**

Die Definition der „Großreparatur“ durch den VwGH wurde mit dem UStR-Wartungserlass 2017 in die Rz 2080 aufgenommen: Eine Großreparatur ist ein nicht aktivierungspflichtiger (zum Berichtigungszeitpunkt nicht vollständig verbrauchter) Aufwand, der nicht „regelmäßig“ erwächst und „ins Gewicht“ fällt. Eine Großreparatur ist auch zu bejahen, wenn der Aufwand in Relation zum „gesamten Anschaffungswert“ der Liegenschaft gering ist (zB 2% Wertrelation von Großreparatur und Gebäude).

**Tipp:** Für die Praxis lässt die Definition der Großreparatur durch den VwGH Interpretationsspielraum offen. Um eine Großreparatur könnte es sich zB bei freiwillig zu verteilenden Aufwendungen oder Instandsetzungsaufwendungen gem § 28 Abs 2 EStG handeln (bei Vorliegen eines „ins Gewicht“ fallenden Aufwandes). Im Einzelfall wird eine Beurteilung einer Großreparatur an Hand der Kriterien in den UStR 2000, Rz 2080 zu treffen sein, deren weitere Konkretisierung abzuwarten bleibt.