

Edition ÖVI

NEU in der Bibliothek der immobilien-spezifischen Fachliteratur



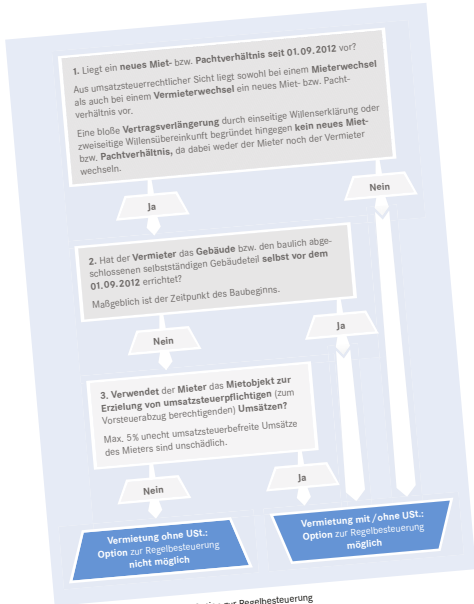


Abbildung 20 Einschränkung der Option zur Regelbesteuerung

→ **BEACHT**e: Problematisch ist in diesem Zusammenhang, dass bei neuen Miet- und Pachtverhältnissen ab dem 01.09.2012 eine vertraglich vereinbarte Vermietung mit 20% Umsatzsteuer durch eine Änderung der vom Mieter in seinem Mietobjekt erzielten Umsätze automatisch zu einer unecht umsatzsteuerbefreiten Vermietung wird! Dies wirft in der Praxis eine ganze Reihe an bislang ungelösten Problemen auf.

▼ LAUFENDE BESTEUERUNG VON IMMOBILIEN: UMSATZSTEUER

→ **BEACHT**e: Auch die Option zur Regelbesteuerung bei der Weiterverrechnung von Kosten durch eine Wohnungseigentumsgemeinschaft an die einzelnen Wohnungseigentümer wurde entsprechend eingeschränkt! Nutzt ein Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentumsobjekt zu anderen Zwecken als Wohnzwecken oder als Kfz-Abstellplatz und erzielt er aus dieser Nutzung nicht ausschließlich umsatzsteuerpflichtige (bzw. zum Vorsteuerabzug berechtigende) Umsätze, so darf die Wohnungseigentumsgemeinschaft die auf dieses Wohnungseigentumsobjekt entfallenden Anteile der Kosten für Betrieb, Verwaltung und Erhaltung nur ohne Umsatzsteuer (d.h. unecht umsatzsteuerbefreit) weiterverrechnen!

Auch hier gilt die Bagatellgrenze, wonach die Erzielung von max. 5% unecht umsatzsteuerbefreiten Umsätzen durch den Wohnungseigentümer in seinem Wohnungseigentumsobjekt unschädlich ist.

Diese Neuregelung ist allerdings nur auf Wohnungseigentumsobjekte anzuwenden, welche ab dem 01.09.2012 erworben wurden! Auch diese Übergangsregelung schafft in der Verwaltungspraxis große Probleme, da nun der Hausverwalter die Daten der Eigentumsübertragung sämtlicher Wohnungseigentumsobjekte in Evidenz zu halten hat und darüber hinaus die laufende Nutzung der ab dem 01.09.2012 erworbenen Wohnungseigentumsobjekte zu beachten hat!

6.3.2 Konsequenzen der Einschränkung der Option zur Regelbesteuerung

Welche Konsequenzen ergeben sich für den Vermieter aus der Einschränkung der Option zur Regelbesteuerung?

Bei der Vermietung zu Wohnzwecken, welche mit 10% umsatzsteuerpflichtig ist, ergibt sich keine Änderung. Ebenfalls keine Änderung ergibt sich bei der Vermietung von Garagen und Abstellplätzen, welche mit 20% umsatzsteuerpflichtig ist.

Bei bestehenden Mietverträgen zu anderen Zwecken als Wohnzwecken oder Kfz-Abstellplätzen ergibt sich – solange keine Eigentumsübertragung der Immobilie geplant ist – kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Zu beachten ist jedoch, dass auch eine Eigentumsübertragung im Todesfall einen Vermieterwechsel darstellt, welcher wie bei den neu abgeschlossenen Mietverträgen zu einer Einschränkung der Option zur Regelbesteuerung führt!

Bei einem Mieterwechsel bei Büros und Geschäftslokalen empfiehlt es sich in jedem Fall den Mietvertrag eine Regelung aufzunehmen, die den Mieter verpflichtet dem Vermieter bekannt zu geben, wenn er plant mehr als 5% unecht umsatzsteuerbefreite Umsätze im Mietobjekt zu erzielen oder diese tatsächlich erzielt. Ebenfalls sollte in den

Dieses Buch soll dem Leser in kurzer und prägnanter Weise einen Überblick über die wichtigsten Themengebiete im Bereich der Besteuerung von Immobilien vermitteln. Dabei wurde bewusst auf Verweise und den Hinweis auf gesetzliche Bestimmungen verzichtet.

Der Aufbau dieses Werkes versucht der zeitlichen Abfolge von steuerlichen Fragestellungen von der Anschaffung bis zu einer späteren Veräußerung einer Immobilie gerecht zu werden.

Woschnagg (Hrsg.)

Immobilienbesteuerung Österreich

Für die erfolgreiche Bewirtschaftung von Immobilien ist eine genaue Kenntnis der steuerlichen Rahmenbedingungen unerlässlich. Das Buch des Steuerexperten Mag. Bernhard Woschnagg, MSc, vermittelt Grundkenntnisse des österreichischen Steuersystems sowie detailliertes Wissen zu immobilienbezogenen Steuerfragen und eignet sich damit ebenso als Einführung in die Materie, wie auch als bewährtes Nachschlagewerk. Die zahlreichen Beispiele, Musterformulare und Praxistipps ergänzen die Ausführungen, die mit klarer und verständlicher Sprache die komplexen steuerrechtlichen und wirtschaftlichen Zusammenhänge erläutern. Das Werk richtet sich an Immobilieneigentümer, Immobilienverwalter, Immobilienmakler, Bauträger, Sachverständige genauso wie an Rechtsanwälte und Notare.



EUR 55,-

inkl. 10% USt., zuzüglich Versandkosten
232 Seiten, ISBN 978-3-902266-28-6

Die Inhalte im Detail

- Der Erwerb einer Immobilie: Grunderwerbsteuer, Grundbuchs-Eintragungsgebühr, Exkurs: Einheitswert
- Laufende Besteuerung von Immobilien im Privatvermögen: Grundlagen der Einkommensteuer, Absetzung für Abnutzung, Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand
- Laufende Besteuerung von Immobilien im Betriebsvermögen: Abgrenzung zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung
- Die Umsatzsteuer: Das System der Umsatzsteuer, Option zur Regelbesteuerung / Einschränkungen durch das Stabilitätsgesetz 2012
- Besteuerung der Eigentumsübertragung aus dem Privat- und Betriebsvermögen
- Gebühren und Abgaben: Grundsteuer, Bodenwertabgabe, Vergebührung von Bestandverträgen
- Sanierung

Herausgeber



Mag. Bernhard
Woschnagg, MSc

Edition ÖVI

Bestellung: Fax (01) 505 32 50-18

..... Stück

Immobilienbesteuerung Österreich

i. d. F. des Steuerreformgesetzes 2015 / 2016

Woschnagg (Hrsg.)

232 Seiten, ISBN 978-3-902266-28-6

EUR 55,- inkl. 10% USt., zzgl. Versandkosten



.....
Firma / Rechnungs- und Lieferadresse

.....
Name

.....
PLZ

.....
Ort

.....
Straße

.....
E-Mail

.....
Telefon

.....
Fax

.....
Datum

.....
Firmenstempel, Unterschrift

Ich stimme der elektronischen Verarbeitung meiner Daten zu und bin mit der Zusendung von Informationen über Veranstaltungen und Druckwerke per Fax oder EMail einverstanden. Gerichtsstand Wien, ausgenommen Konsumentengeschäfte. Die Ware bleibt bis zur Bezahlung Eigentum der ÖVI Immobilienakademie. Bezahlung sofort nach Erhalt der Rechnung ohne Abzug.
ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Handelsgericht Wien, FN 240472k

Bestellungen: Fax (01) 505 32 50-18, E-Mail office@ovi.at