

Grundstücke und Liegenschaften

SCHWERPUNKT. Was bei Anschaffungen und Veräußerungen alles zu beachten ist. Über die Immobilienbesteuerung neu. Von Walter Stingl



ZUM AUTOR

Mag. Ing. Walter Stingl ist Steuerberater und Hausverwalter

office@stingl-topaudit.at

1. Spekulationsbesteuerung: 25% / 15% / 3,5%

Das 1. Stabilitätsgesetz 2012 sieht für Spekulationseinkünfte den Pauschalsatz von 25% des Spekulationsgewinnes vor. Bei der Berechnung desselben können Werbungskosten, die anlässlich des Verkaufes entstehen, nicht mehr abgezogen werden, nur die Aufwendungen, die auf die Mitteilung, Selbstberechnung und Entrichtung der Immobilienertragsteuer entfallen, können bei Berechnung der Spekulationssteuer berücksichtigt werden.

Im Übrigen ist die Berechnung des Spekulationsgewinnes weiterhin so vorzunehmen, dass dem Veräußerungserlös die nicht bislang steuerlich verwertbaren Anschaffungskosten, Instandsetzungsaufwendungen und Herstellungsaufwendungen gegenübergestellt werden können. Darüber hinaus ist, da die 10- bzw. 15-jährige Spekulationsfrist wegfällt, ab dem elften Jahr ein Inflationsabschlag von 2% ansetzbar. Nach 35 Jahren führt der maximale Inflationsabschlag dazu, dass ein effektiver Steuersatz von 12,5% des Spekulationsgewinnes zur Anwendung kommt, da als Obergrenze ein Inflationsabschlag von 50% vorgesehen ist. Wesentlich ist bei all diesen Kriterien, ob ein Grundstück am 31. 3. 2012 „steuerverfängen“ (Altvermögen) ist. Dies ist der Fall, wenn der entgeltliche Anschaffungszeitpunkt nach dem 1. 4. 2002 liegt, oder aber auch in besonderen Fällen (Teilabsetzung gem. § 28 Abs. 3 EStG) nach dem 1. 4. 1997. In all diesen Fällen ist die „normale“ Spekulationsbesteuerung anzuwenden.

Als Spezialität gilt die Umwidmung von Grundstücken. In diesem Fall ist bis zum 1. 1. 1988 zurückzublicken. Dies deshalb, da bei Grundstücken, bei denen nach dem 31. 12. 1987 eine Änderung der Widmung auf Bauland erfolgte, der besondere Steuersatz von 15% vom Verkaufserlös zur Anwendung gelangen soll. Wenn ein unentgeltlicher Erwerb stattgefunden hat, muss der jetzige Verkäufer des Grundstückes auch bis zum letzten entgeltlichen Erwerb zurückblicken, ob in dem Zeitraum des Vorgängers eine Umwidmung stattgefunden hat.

3,5% Steuerlast vom Verkaufserlös (nicht vom Spekulationsgewinn!) ist in jedem Fall gegeben, wenn die Liegenschaft am 31. 3. 2012 nicht mehr steuerverfängen war. Diese Mindeststeuer wird, ebenso wie die Immobilienertragsteuer von 25% oder Umwidmungsabgabe von 15%, von den Parteienvertre-

tern (Vertragsverfassern) einbehalten und abzuführen sein. Dies von Anwälten und Notaren zwangsweise ab 1. 1. 2013, wenn sie die Grunderwerbsteuer in Form der Selbstberechnung melden und abführen, freiwillig ab 1. 4. 2012.

2. Steuerfreie Grundstücke nunmehr steuerpflichtig

Für das sogenannte „Altvermögen“ wurde die neue Umwidmungsabgabe in Höhe von 15% des Verkaufserlöses eingeführt, für die übrigen Grundstücke von 3,5% des Verkaufserlöses. Bei Antragsveranlagung können die mit dem Verkauf im Zusammenhang stehenden Werbungskosten, mit Ausnahme der für die Mitteilung oder Selbstberechnung anfallenden Kosten, nicht abgezogen werden. Die Einkommensteuer, die auf die Grundstücksveräußerung entfällt, wird auf Antrag ermäßigt oder erlassen, wenn der Steuerpflichtige innerhalb der letzten drei Jahre Grunderwerbsteuer oder Stiftungsangangssteuer entrichtet hat. Ein Inflationsabschlag kommt bei der Pauschalbesteuerung jedoch nicht zum Tragen.

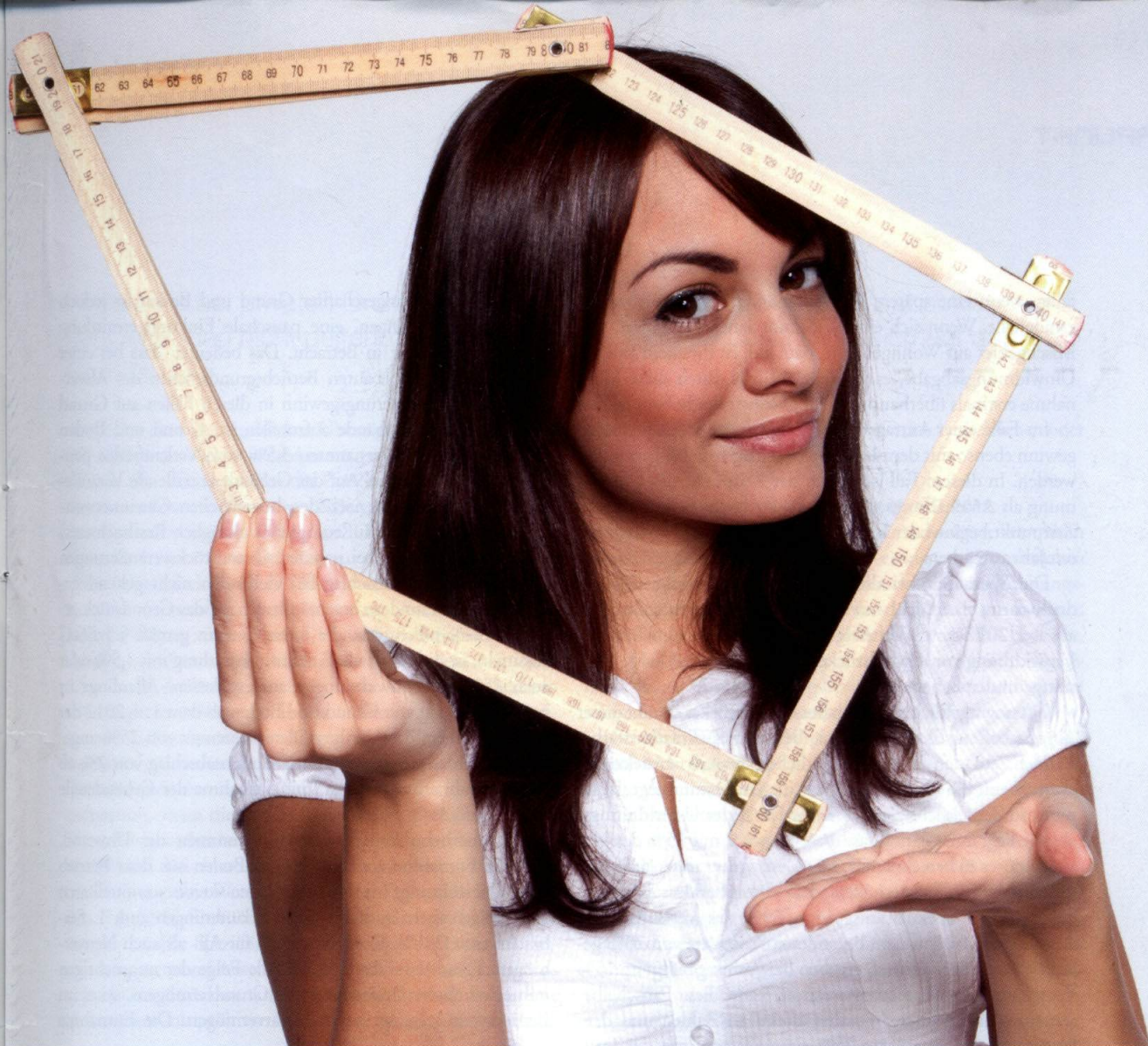
Unverändert zur bisherigen Rechtslage sind allfällige Verluste aus privaten Grundstücksveräußerungen mit anderen Einkünften nicht ausgleichsfähig und auch nicht vortragsfähig. Sie sind nur mit dem Gewinn eines anderen privaten Grundstücksverkaufs im selben Kalenderjahr ausgleichsfähig.

3. Hauptwohnsitzbefreiung und Herstellerbefreiung

Das 1. Stabilitätsgesetz 2012, gültig ab 1. 4. 2012, verlängerte die Spekulationsfrist von zehn bzw. 15 Jahren der privaten Liegenschaftsvermögen auf unendlich. Nahezu unbehelligt blieben die beiden Befreiungsbestimmungen Hauptwohnsitz und selbst hergestellte Gebäude.

Nachstehende Zusammenfassung der bisherigen und neuen Regelungen:

► Eigenheime und Eigentumswohnungen samt Grund und Boden sind von der Besteuerung ausgenommen, wenn zwischen Anschaffung und Veräußerung durchgehend für mindestens zwei Jahre der Hauptwohnsitz des Veräußerers nachgewiesen werden kann. Die Befreiung setzt voraus, dass das Eigenheim oder die Eigentumswohnung von der Anschaffung bis zur Veräußerung ununterbrochen als Hauptwohnsitz genutzt wor-



den ist und zwischen Anschaffung einerseits und Verkauf andererseits mindestens zwei Jahre liegen. Dieses enge Korsett wurde nunmehr dahingehend erweitert, dass eine Befreiung auch dann greift, wenn das Objekt dem Veräußerer innerhalb der letzten 10 Jahre für mindestens fünf Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient hat. Da der Hauptwohnsitz in diesem Fall nicht unmittelbar gegeben sein muss, besteht die Befreiung auch für jene Steuerpflichtigen, die vor der Veräußerung den Hauptwohnsitz bereits aufgegeben haben.

► Nachteilig ist festzustellen, dass die bis zum 31.3.2012 gültige Regelung für Erben im neuen Gesetz nicht mehr aufscheint. Demnach kann ein Erbe oder Legatar das Eigenheim oder die Eigentumswohnung des Erblassers nicht mehr steuerfrei veräußern, auch wenn der Erblasser die Voraussetzungen des Hauptwohnsitzes erfüllt hat.

► Für sogenannte „Mietkaufmodelle“, bei denen in der Regel ab zehn Jahren erst Wohnungseigentum begründet worden ist, beginnt die zweijährige Frist erst mit Abschluss des Wohnungseigentumsvertrages und erfolgter Parifizierung. Die 5-Jahres-Frist als Mieter-Hauptwohnsitz kann jedoch zur Befreiung führen.

► Selbst hergestellte Gebäude sind ebenso von der Veräußerung ausgenommen. Eine Einschränkung ist ab 1.4.2012 jedoch dahingehend getroffen, als dass das Gebäude innerhalb der letzten 10 Jahre nunmehr nicht mehr der Erzielung von Einkünften gedient haben darf. Ein selbst hergestelltes Gebäude liegt dann vor, wenn der Steuerpflichtige hinsichtlich der Errichtung das

finanzielle Baurisiko trägt. Er muss daher das Gebäude selbst oder durch einen Bauunternehmer errichtet haben.

4. Umwidmungsabgabe

Bis 31.3.2012 konnte außerhalb der Zehn-Jahres-Frist ein Grundstück im Privatvermögen auch dann steuerfrei verkauft werden, wenn seit dem entgeltlichen Erwerb eine Umwidmung von Grünland in Bauland erfolgt ist. Ab 1.4.2012 ist diese Wertsteigerung im Falle eines Verkaufes des Grundstückes ebenfalls mit der Pauschalsteuer von 25% belegt.

„Als Umwidmung gilt eine Änderung der Widmung, die nach dem letzten entgeltlichen Erwerb stattgefunden hat und erstmals eine Bebauung ermöglicht, die in ihrem Umfang im wesentlichen der Widmung als Bauland oder Baufläche im Sinne der Landesgesetze auf dem Gebiet der Raumordnung entspricht.“ (siehe § 30 Abs. 4 Z 1 EStG)

Die Erläuterungen zum 1. Stabilitätsgesetz 2012 subsumieren unter diesem Tatbestand auch jede Art von Widmungen, „die nicht dem Bauland zuzuordnen sind, aber eine Bebauung nach Art einer Baulandwidmung ermöglichen (z.B. Sonderwidmung für Einkaufszentren)“. Hingegen sind Widmungsänderungen von Grünland in Bauland dann keine Umwidmungen im Sinne dieser neuen Gesetzesbestimmung, „wenn eine Bebauung aufgrund raumordnungsrechtlicher Maßnahmen nicht zulässig ist (z.B. bei Aufschließungsgebieten oder Bauerwartungsland)“. In diesem Fall ist eine Umwidmungsabgabe erst dann

fällig, wenn eine spätere Widmungsänderung die Bebauung ermöglicht. Wenn sich eine Widmungskategorie ändert, z.B. Mischgebiet auf Wohngebiet in Bauland, ist dies kein Fall der Umwidmungsabgabe, es sei denn, es tritt durch diese Maßnahme erstmals überhaupt die Möglichkeit der Bebauung ein.

Im Falle einer Antragsveranlagung kann der Spekulationsgewinn ebenso mit dem Inflationsabschlag von 2% gemindert werden. In diesem Fall ist jedoch der Zeitpunkt der Umwidmung als Anschaffungszeitpunkt maßgeblich. Erst ab diesem Zeitpunkt beginnt der Inflationsabschlag von 2% ab dem elften Jahr zu wirken.

Die Spezialität bei dieser Umwidmungsabgabe liegt jedoch darin, dass nicht nur jene Fälle erfasst sein sollen, die ab 1.4.2012 eine Wertsteigerung erfahren, vielmehr auch Umwidmung von Grundstücken, die nach dem 31.12.1987 stattgefunden haben.

Ein unentgeltlicher Erwerb des Grundstückes ist von dieser Abgabe befreit. Es ist daher, wie bei allen Spekulationstatbeständen, auf den letzten entgeltlichen Erwerb zurückzublicken. Wenn die Umwidmung vor diesem Datum liegt, ist sie nicht zu berücksichtigen. Eine Spezialität der Umwidmungsabgabe liegt auch darin, dass diese pauschal mit 15% des Verkaufserlöses zu berechnen ist. Der Gesetzgeber unterstellt, dass die Anschaffungskosten 40% des Verkaufserlöses betragen, demnach der Spekulationsgewinn 60% des Verkaufserlöses ausmacht. 60%, mit dem besonderen Steuersatz von 25% gemäß § 30 a EStG belastet, ergeben die vorhin genannten 15% Pauschalsteuer. Wie bereits erwähnt, kann diese Pauschalbesteuerung über Antrag mit den effektiven Zahlen und dem besonderen Steuersatz von 25% einerseits oder mit der Tarifsteuer andererseits berechnet werden. Auch in diesem Fall sind die Befreiungsmöglichkeiten des § 30 Abs. 2 Z 3 und 4 zu prüfen. Diese betreffen die Veräußerung von Grundstücken infolge eines behördlichen Eingriffs oder zur Vermeidung eines solchen bzw. Tauschvorgänge von Grundstücken im Rahmen eines Zusammenlegungs- und Flurbereinigungsverfahrens.

5. Veräußerung von Grundstücken des Betriebsvermögens ab 1.4.2012

Gemäß der bisherigen Bestimmungen in § 4 Abs. 1 und 3 EStG bleibt die Wertänderung des Grund und Bodens steuerlich unberücksichtigt. Diese Bestimmung ist ab 1.4.2012 entfallen. Die Veräußerung von Grund und Boden des Betriebsvermögens sind demnach steuerlich immer erfasst, ähnlich wie dies bei der Gewinnermittlung nach § 5 bereits der Fall war. Durch das 1. Stabilitätsgesetz 2012 erfolgt daher eine Gleichbehandlung von Grund und Boden bei allen Gewinnermittlungsarten. Auch im Betriebsvermögen ist bei Berechnung des Spekulationsgewinnes von steuerverfahrenen Grundstücken der Abzug von Werbungskosten, mit Ausnahme jener der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch Parteienvertreter, nicht mehr möglich. Dafür ist bei Gewinnermittlung gemäß § 4 Abs. 1 oder 3, bei welcher nunmehr die Grundstücke in das Anlageverzeichnis steuerpflichtig aufzunehmen sind, bei Altvermögen, das nicht mehr steuerverfahren war, die Einkünftepauschalierung gemäß § 30 Abs. 4 mit 3,5% im Normalfall oder bei Umwidmungen in Höhe von 15% des Verkaufserlöses anwendbar.

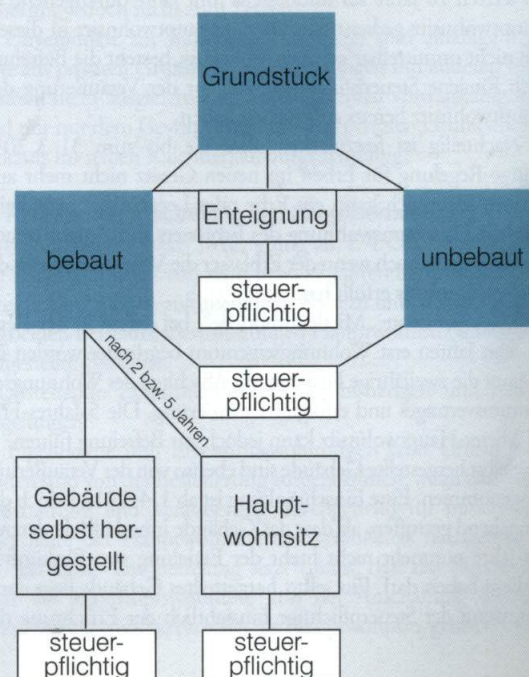
Ab 1.4.2002 angeschaffter Grund und Boden ist jedoch normal steuerverfahren, eine pauschale Einkünfteermittlung kommt daher nicht in Betracht. Das bedeutet, dass bei einer Veräußerung von bebauten Betriebsgrundstücken des Altvermögens der Veräußerungsgewinn in diesen Fällen auf Grund und Boden und Gebäude aufzuteilen ist. Grund und Boden kann mit den oben genannten 3,5% vom Verkaufserlös pauschal besteuert werden. Auf das Gebäude entfallende Veräußerungsgewinne werden nach den betrieblichen Gewinnermittlungsgrundsätzen (Veräußerungserlös abzüglich Restbuchwert) ermittelt. Anders als bei privaten Grundstücksveräußerungen kann der Inflationsabschlag bei Gebäuden nicht geltend gemacht werden, sondern beschränkt sich auf das Grundstück.

Bei Steuerpflichtigen, die ihren Gewinn gemäß § 5 EStG ermitteln, ist die pauschale Einkünfteermittlung mit 3,5% oder auch 15% bei Umwidmungen ausgeschlossen. Allerdings ist bei Veräußerung von Grund und Boden ab dem 1.4.2012 der Vorteil gegeben, dass der besondere Steuersatz von 25% angewendet werden kann. Auch der Inflationsabschlag von 2% ab dem 11. Jahr ist anwendbar, mit Ausnahme der Gebäudeteile (siehe oben).

Neu ist beim Betriebsvermögen nunmehr der Umstand, dass die Entnahme von Grund und Boden aus dem Betrieb und Überführung ins Privatvermögen keine unmittelbaren Steuerfolgen mehr auslösen (siehe Erläuterungen zum 1. Stabilitätsgesetz 2012). Dies gilt sowohl für Alt- als auch Neuvermögen. Diese Vorteilhaftigkeit ist die Folge der nunmehrigen immerwährenden Besteuerung des Grundvermögens, sei es im Betriebsvermögen, sei es im Privatvermögen. Die Entnahme

Spekulationsgewinn

BEI IMMOBILIEN AB 1.4.2012



Anders als bei privaten Grundstücksveräußerungen kann der Inflationsabschlag bei Gebäuden nicht geltend gemacht werden, sondern beschränkt sich auf das Grundstück.

wird daher einer unentgeltlichen Übertragung gleichgestellt, die stillen Reserven bleiben weiterhin steuerverfangen.

Wie in allen anderen Fällen der Pauschalbesteuerung oder mit dem besonderen Steuersatz von 25% gibt es auch im Betriebsvermögen die Ausnahme für den Grundstückshandel. Die Entnahme eines Grundstückes aus dem Umlaufvermögen eines Grundstückshändlers führt immer zu Gewinnrealisierung mit der normalen Tarifbesteuerung. Auch ist die Steuerneutralität dann ausgeschlossen, wenn die Anschaffungskosten durch eine Übertragung stiller Reserven vor dem 1.4.2012 oder durch Auflösung einer vor dem 1.4.2012 gebildeten Übertragungsrücklage gemindert worden sind. Die Entnahme von Gebäuden führt im Gegensatz zu Grund und Boden weiterhin zu einem Realisierungsvorgang. Die Einlage von Grundstücken ist ab 1.4.2012 nur dann mit dem Teilwert anzusetzen, wenn dieser niedriger als die Anschaffungs- oder Herstellungskosten ist. Nur der niedrigere der beiden Werte ist maßgebend. Bei einer nachfolgenden Veräußerung von Grund und Boden stellen Wertverluste vor der Einlage nach § 4 Abs. 3 a Z 6 EStG Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen dar. Die Spezialität liegt darin, dass die Differenz zwischen Teilwert und Anschaffungs- oder Herstellungskosten als private Grundstücksveräußerung unterstellt wird, wobei diese Verluste nur mit positiven Einkünften nach § 30 EStG ausge-

glichen werden können, nicht aber mit den betrieblichen oder anderen Einkünften.

6. Vorsteuerabzug bei Vermietung ab 1.9.2012

§ 6 Abs. 1 Z 16 und 17 UStG ist in unveränderter Form vom Grundsatz ausgehend, dass die Vermietung von Grundstücken oder aber auch die Kosten-Weiterverrechnung von Wohnungseigentumsanlagen an die Mitglieder derselben dem unechten Steuersatz von 0% unterliegt. Unecht steuerbefreit bedeutet, dass zwar keine Umsatzsteuer abzuführen ist, gleichzeitig jedoch keine Vorsteuerabzugsberechtigung besteht, vielmehr allenfalls auch eine Vorsteuerberichtigungspflicht gegeben ist.

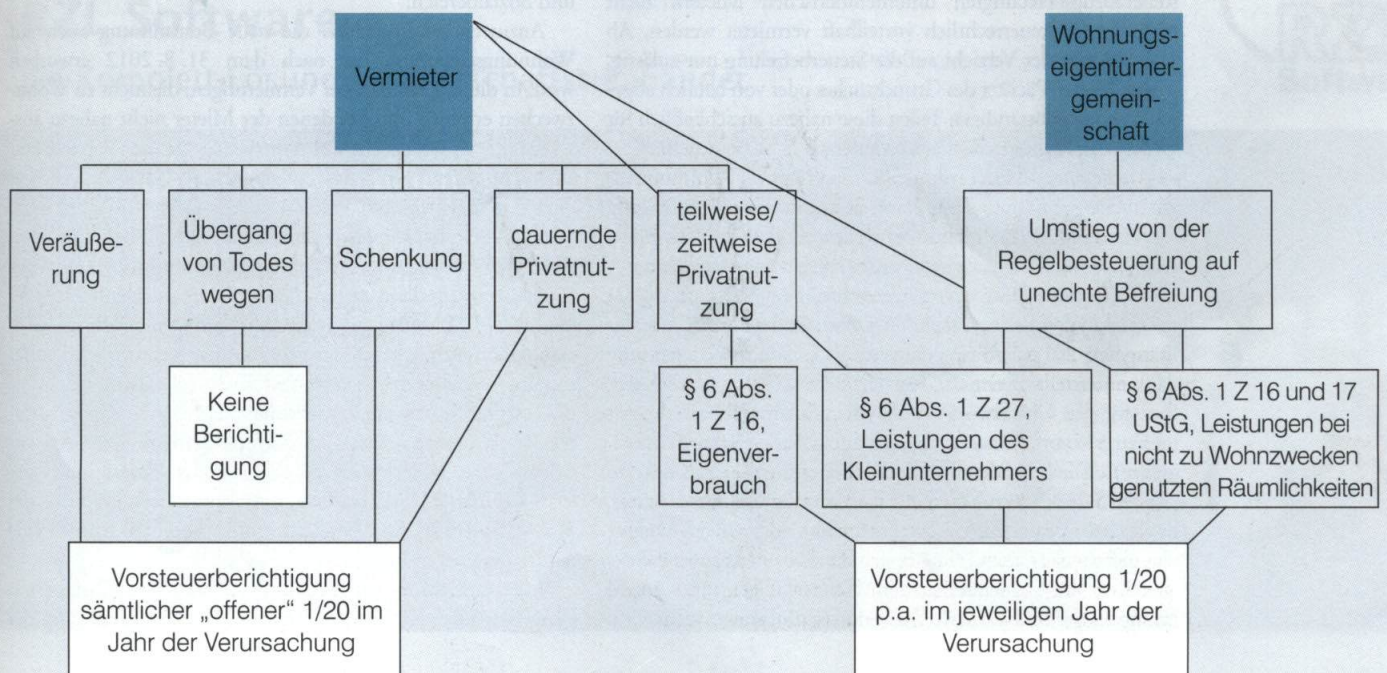
Bei Vermietung und Verpachtung von Grundstücken sind jedoch nicht befreit:

- ▶ die Vermietung von Grundstücken für Wohnzwecke
- ▶ die Vermietung und Verpachtung von Maschinen und sonstigen Vorrichtungen von Betriebsanlagen
- ▶ die Beherbergung
- ▶ die Vermietung von Garagen und Abstellplätzen
- ▶ die Vermietung von Campingplätzen

Bei diesen Ausnahmen sind 10% bei Beherbergung und Campingflächen vorgesehen, bei den übrigen der Normalsteuersatz von 20%. Für diese Vermietungsart kann, ausgenommen bei Kleinunternehmern, keine Umsatzsteuer von

Vorsteuerberichtigung

BEI VERMIETUNG UND WOHNUNGSEIGENTUM AB 1.4.2012





In § 6 Abs.2 wird angeführt: „Der Unternehmer hat diese Voraussetzung nachzuweisen.“ Das bedeutet, dass ein Vermieter oder auch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer diesen Nachweis gegenüber dem Finanzamt erbringen muss!

0% angewendet werden. Es verbleiben daher jene Vermietungen, die oben nicht genannt sind. Das heißt, dass Geschäftsflächen grundsätzlich mit 0% verrechnet werden müssten, wogegen § 6 Abs. 2 UStG jedoch in diesen Fällen, auch bei Wohnungseigentumsanlagen, die Verrechnung des Normalsteuersatzes erlaubt.

Mit der Verrechnung des 20%igen Umsatzsteuersatzes ist die Möglichkeit verbunden, den Vorsteuerabzug beim Finanzamt einzufordern. Dies wurde von nicht zum Vorsteuerabzugsberechtigten Unternehmen in der Form genutzt, dass Bauvorhaben ausgegliedert worden sind, der volle Vorsteuerabzug geltend gemacht und steuerpflichtig vermietet wurde, wobei nach 10 Jahren i.d.R. wieder auf die steuerfreie Vermietung umgestellt worden ist. Ab 1. 9. 2012 können Immobilienausgliederungen von nicht vorsteuerabzugsberechtigten Versicherungen, Banken, von öffentlich-rechtlichen Körperschaften, von Ärzten oder aber auch bei sonstigen Mietkaufmodellen mit nicht vorsteuerabzugsberechtigten unternehmerischen Mietern nicht mehr umsatzsteuerrechtlich vorteilhaft vermietet werden. Ab 1. 9. 2012 ist der Verzicht auf die Steuerbefreiung nur zulässig, soweit Mieter/Pächter des Grundstückes oder von baulich abgeschlossenen selbständigen Teilen diese nahezu ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Das bedeutet, dass der Vermieter oder auch die Wohnungseigentumsgemeinschaft dann keine Vorsteuerabzugsberechtigung hat, das heißt mit 0% ohne Vorsteuerabzug verrechnen muss, wenn der Nutzer oder Mieter nicht nahezu ausschließlich vorsteuerabzugsberechtigte Umsätze verzeichnet.

Gemäß den Erläuterungen und Bemerkungen zum 1. Stabilitätsgesetz 2012 wird eine nahezu ausschließliche Verwendung dann unterstellt, „wenn die den auf Mietzins für das Grundstück bzw. für den Grundstücksteil entfallende Umsatzsteuer höchstens zu 5% vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen wäre (Bagatellgrenze)“. Die besondere Problematik liegt meines Erachtens im zweiten Satz des zum § 6 Abs. 2 neu eingefügten Unterabsatzes. In diesem ist angeführt: „Der Unternehmer hat diese Voraussetzung nachzuweisen.“ Das bedeutet, dass ein Vermieter oder aber auch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer diesen Nachweis gegenüber dem Finanzamt erbringen muss! Es wird

daher erforderlich sein, dass man laufende Informationen über die umsatzsteuerrechtliche Behandlung der Umsätze des nicht zu Wohnzwecken nutzenden Mieters oder Wohnungseigentümers erhält (z.B. Vorlage der Umsatzsteuervoranmeldungen, der Umsatzsteuer-Jahreserklärung etc.). Gemäß § 28 Abs. 38 UStG ist diese Neuregelung auf Miet- und Pachtverhältnisse dann anzuwenden, wenn

- ▶ die Vermietung oder Nutzungsüberlassung seitens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach dem 31. 8. 2012 beginnt, darüber hinaus
- ▶ mit Errichtung des Gebäudes durch den Unternehmer nach dem 1.9.2012 begonnen wurde.

Damit wäre der Anwendungsfall nur auf Neubauten beschränkt, welche ab 1. 9. 2012 errichtet worden sind und mit neuen Miet- und Pachtverhältnissen begonnen wird. Ausgenommen von dieser Regelung ist überdies der Gesundheits- und Sozialbereich.

Anzuwenden ist jedoch die neue Bestimmung auch auf Wohnungseigentum, das nach dem 31. 8. 2012 erworben wird. In diesem Fall darf bei Vermietungen, die nicht zu Wohnzwecken erfolgen und bei denen der Mieter nicht nahezu ausschließlich zum Vorsteuerabzug berechtigt ist, der Vorsteuerabzug nicht geltend gemacht werden, auch bei Gebäuden, die vor dem 1. 9. 2012 errichtet worden sind.

Damit sollen offensichtlich auch alle bisher mit Vorsteuerabzug gekauften Wohnungseigentumsobjekte vom Vorsteuerabzug dann ausgeschlossen werden, wenn nicht zu Wohnzwecken vermietet wird. Bei Kauf von sonstigen selbständigen Räumlichkeiten im Wohnungseigentum wird daher nur in Ausnahmefällen bzw. mit entsprechendem Nachweis der steuerpflichtigen Vermietungsabsicht ein Ankauf mit Mehrwertsteerausweis wirtschaftlich sinnvoll sein. An der prinzipiellen Verrechnungsmöglichkeit der Umsatzsteuer gemäß § 6 Abs. 2 UStG bei Grundstücksumsätzen im Sinne des § 6 Abs. 1 Z 9 a UStG (Verkauf von Immobilien) wurde keine Änderung vorgenommen.

Mit Ausnahme der Wohnungseigentumsanteils-Übertragung ist daher der 1.9.2012 hinsichtlich der Errichtung des

Gebäudes maßgeblich. Bereits begonnene Miet- und Pachtverhältnisse (maßgeblich ist die tatsächliche Nutzung) fallen daher nicht unter die Neuregelung. „Als Beginn der Errichtung ist der Zeitpunkt zu verstehen, in dem bei vorliegender Baubewilligung mit der Bauausführung tatsächlich begonnen wird, also der Anfang der tatsächlichen Baumaßnahmen (siehe § 28 Abs. 38 Z 1 UStG).“ „Auch die Erteilung eines spezifischen Bauauftrages an den Bauunternehmer ist bei vorliegender Baubewilligung als Beginn der Errichtung anzusehen.“ (Zitat aus den Erläuterungen zur Regierungsvorlage zum 1. Stabilitätsgesetz 2012).

7. Vorsteuerberichtigung ab 1. 4. 2012

Durch Verlängerung der Vorsteuerberichtigungszeit bei Immobilien von 10 auf 20 Jahre soll nach dem Willen des Gesetzgebers in den Jahren 2012 bis 2016 ein Betrag von 230 Mio. Euro zur Budgetsanierung aufgebracht werden. Damit verbunden ist auch eine Verlängerung der Aufbewahrungspflicht für Unterlagen betreffend Immobilien von 12 auf 22 Jahre! § 12 Abs. 10 UStG sieht eine Berichtigung des Vorsteuerabzuges vor, wenn sich die Verhältnisse ändern, die für den Vorsteuerabzug maßgebend waren.

Die Vorsteuerberichtigung ist nur für Anlagevermögen, nicht für Umlaufvermögen, vorgesehen. Problemhaft ist weiterhin die Beurteilung jener Investitionen, die zur Vorsteuerberichtigung anstehen. Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten und aktivierungspflichtige Aufwendungen zählen jedenfalls dazu, ebenso Großreparaturen bei Gebäuden. Am Zeitpunkt der Erklärung gegenüber der Finanzverwaltung hat sich keine Änderung ergeben. Eine Berichtigung ist spätestens in der letzten Voranmeldung des Veranlagungszeitraumes vorzunehmen, in dem die Veräußerung oder Entnahme erfolgt.

Durch die Verlängerung des Berichtigungszeitraumes soll nach Meinung des Gesetzgebers diese Systemwidrigkeit zumindest teilweise beseitigt werden. Die Erläuterungen und Be-

merkungen weisen jedoch auch darauf hin, dass eine positive Vorsteuerkorrektur ebenso möglich ist, wenn zunächst unecht steuerbefreite Umsätze getätigt werden, in der Folge über einen Zeitraum von nunmehr 20 Jahren eine Änderung der Verhältnisse dahingehend eintritt, dass mit Umsatzsteuer vermietet wird. In den Erläuterungen wird aber auch klargestellt, dass bereits in Nutzung stehende Grundstücke, die zu Wohnzwecken vermietet werden, für die auch bereits ein Miet- bzw. Nutzungsvertrag abgeschlossen worden ist, nicht von der Neuregelung betroffen sind. In diesen Fällen ist weiterhin der 10-jährige Vorsteuerberichtigungszeitraum zur Anwendung zu bringen.

Die Erleichterung in der Übergangsregelung ist jedoch nur für die Vermietung zu Wohnzwecken vorgesehen. Bei Vermietung zu Geschäfts- oder Bürozzwecken wäre für diese Grundstücke weiterhin der Umstieg auf die 0% möglich, diese sollen jedoch von dem neuen 20-jährigen Vorsteuerberichtigungszeitraum voll getroffen werden.

Zusammenfassend daher:

Die Vorsteuerberichtigungspflicht von 20 Jahren trifft nur jene Vermietung von Altobjekten (im Anlagevermögen vor dem 31. 3. 2012 bereits verwendet oder genutzt), wenn bei Geschäftsraum- oder Bürovermietung eine unechte steuerbefreite Neuvermietung nach dem 1. 4. 2012 vorgenommen wird. Wenn nach dem 1. 4. 2012 bei diesen Altobjekten eine Großreparatur oder Herstellungsaufwendungen getätigt werden, ist speziell für diese 1/20 im Falle eines unecht steuerbefreiten Verkaufes anzuwenden, für das Altgebäude bleibt es bei den 10 Jahren Berichtigungszeitraum.

Bei Vermietung zu Wohnzwecken und erstmaliger Nutzung bzw. Verwendung vor dem 1. 4. 2012 bleibt es weiterhin bei der 10-jährigen Vorsteuerberichtigungszeit. Ein nachträglicher Mieterwechsel ist unerheblich. ■

RZL Software

die Komplett-Lösung für Wirtschaftstreuhänder



Leistungstark, verlässlich, einfach zu bedienen

Fast 12.000 Anwender (darunter über 1.200 WT-Kanzleien) vertrauen auf die bewährten RZL Software-Lösungen für Wirtschaftstreuhänder.

Nutzen Sie jetzt unsere 12.000 Anwender-Jubiläumsaktion – jetzt informieren und Präsentationstermin vereinbaren!



4910 Ried im Innkreis, Riedauerstraße 15
07752/252 - 61 Software@rzl.at

