STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Info für IMMOBILIEN

Wien, August 2015

WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT UND GARAGEN©

Auch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer finden im Papier der Steuerreform 2015/2016 Erwähnung.

Nach drei Jahren Bedenkzeit (Änderungen durch das Stabilitätsgesetz 2012) hat man nunmehr einen Gleichklang mit Vermietung und Verpachtung (§ 6 Abs 1 Z 16 UStG) und den Leistungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 6 Abs 1 Z 17 UStG) hergestellt.

In den **Erläuterungen** zu dieser Gesetzespassage wird ausgeführt:

„Durch die Änderung soll die umsatzsteuerliche Behandlung von Leistungen einer Wohnungseigentümergemeinschaft im Zusammenhang mit Fahrzeugabstellplätzen jener der Vermietung dieser Räumlichkeiten oder Plätzen gemäß § 6 Abs 1 Z 16 UStG 1994 gleichgestellt werden. Folglich soll eine Unterscheidung von Leistungen einer Wohnungseigentümergemeinschaft im Zusammenhang mit Wohnräumen und Fahrzeugabstellplätzen für die Frage der Aufteilung der Vorsteuern künftig unterbleiben können. In Bezug auf den Steuersatz soll aber – wie bei der Vermietung von Wohnraum und von Fahrzeugabstellplätzen – weiterhin eine Unterscheidung notwendig sein.“

Tipp: *Für die Garagen-Wohnungseigentümer wird es ab nächstem Jahr nicht billiger. Für den Hausverwalter, der das Ganze zu administrieren hat, wird es jedoch etwas leichter, da mit der bisherigen unechten Steuerbefreiung für die Garagennutzung eine Vorsteuer –kürzung bzw –berichtigung einhergegangen ist. Für die „braven“ Hausverwalter, die ab 1.9.2012 auf 0% umgestellt haben, gibt es nunmehr wieder den Weg zurück auf 20%!*

Übersichten nachstehend

web www.stingl.com
tel +43 (1) 604 01 51 – 0
adr Laxenburger Straße 83
A-1100 Wien

© Walter Stingl, Wien (04.08.2015)

s:\daten_topaudit\info\info für immobilien\wohnungseigentümergemeinschaft und garagen.docx

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 IN DER VORSCHREIBUNG

WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

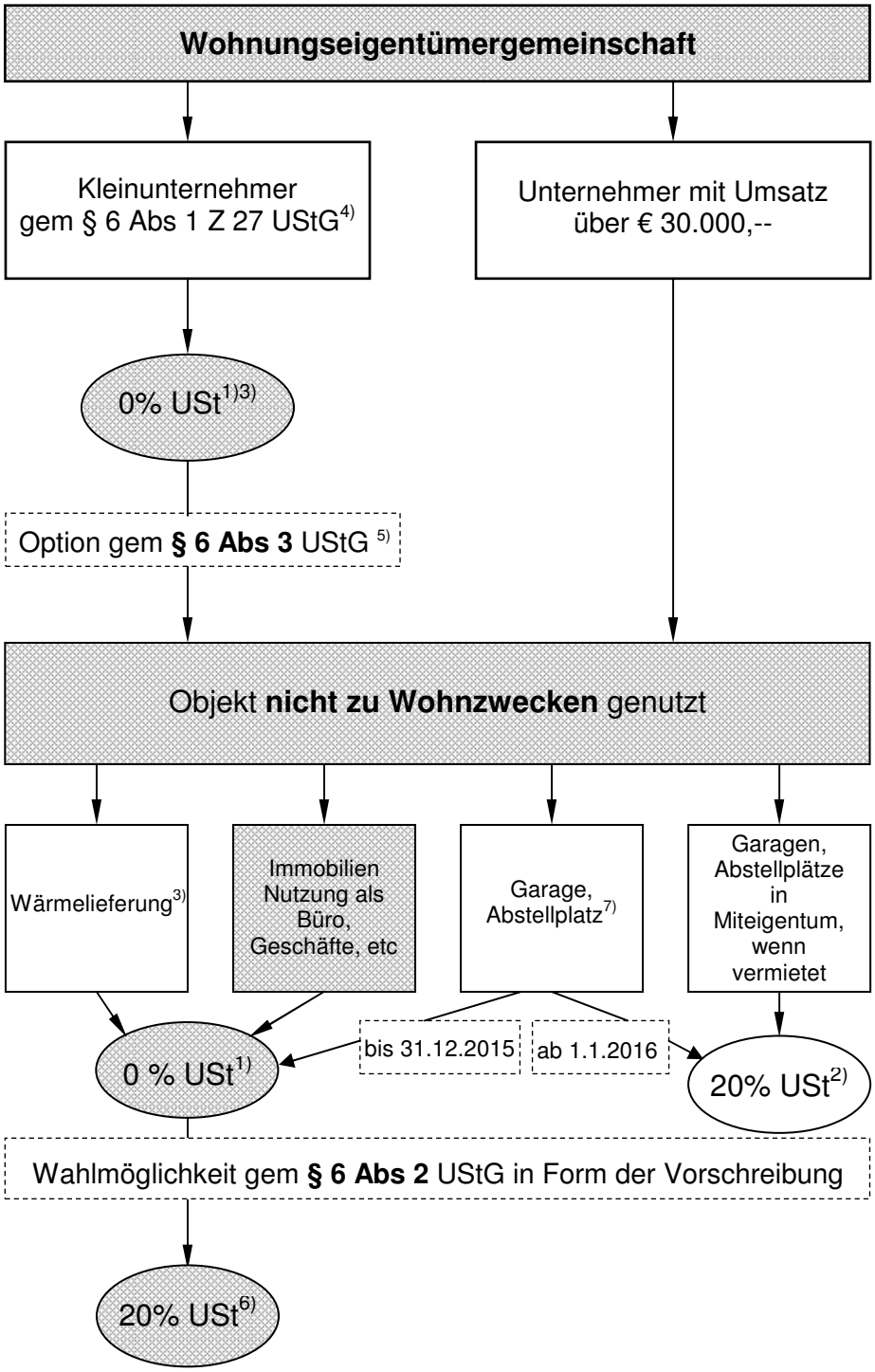
WE-Objekt-Nutzung zu	**Wohnzwecken**		**nicht zu Wohnzwecken**	
	Standard	Wahl [8]	Standard	Wahl [8]
Betriebskosten-Aconti [6]				
Allgemeine Betriebskosten	10% [1]	---	0% [2]	20% [3][11]
Nebenleistung Wärme	20% [1]	---	0% [2]	20% [3][11]
Wohnungseigentum an Garage (auch wenn Zubehör)	--- [4]	---	(0%)/20%[2]	(20% [3][11])
Garage ohne Wohnungseigentum (Vermietung durch Wohnungseigentümergemeinschaft)	--- [4]	---	20% [7]	---
Beiträge zur Instandhaltungsrücklage [5]	nicht steuerbar		nicht steuerbar	
Aufwand: Allgemeine Instandhaltung	10% [1]	---	0% [2]	20% [3][11]
Garage (auch wenn Zubehör)			(0%)/20%[2]	(20% [3][11])
Darlehen	nicht steuerbar [9]		nicht steuerbar [9]	
Schadenersatzleistungen	nicht steuerbar [10]		nicht steuerbar [10]	

---

1) § 10 Abs 2 Z 4 d UStG für Erhaltungsaufwand iSd § 3 MRG, nicht jedoch Herstellungsaufwand (=20%), Ausnahme auch bei nicht „originärem" Erhaltungsbedarf, aus der Zeit vor Entstehen der Unternehmereigenschaft der WE-Gemeinschaft (Rz 1214 UStR), jedoch 10% möglich für Betrieb eines Hallenbades (VwGH v 4.2.2009, 2007/15/0116)
2) § 6 Abs 1 Z 17 UStG ab 1.1.2016, bis 31.12.2015: 0% mit Vorsteuerverlust
3) § 6 Abs 2 UStG 1994 unter Bezug auf § 32 Abs 10 WEG bis 31.12.2015
4) keine Nebenleistung zu Wohnzwecken, sondern Hauptleistung Garage gem Rz 1217 UStR bzw VwGH 25.6.2014, 2010/13/0118)
5) gilt nicht als Anzahlung iSd § 19 Abs 2 Z 1a, nur Verrechnungsgeld
6) § 19 Abs 2 Z 1 a UStG 1994
7) § 6 Abs 1 Z 16 UStG
8) Wahl der WE-Gemeinschaft in Form der Vorschreibung
9) - Annuitäten für Darlehen, die für die Errichtung von Eigentumswohnungen aufgenommen worden sind: Zahlungen des Wohnungseigentümer ist kein Entgelt für eine Leistung der EG (sondern Kaufpreisrate für Grundstückslieferung)
- Zuschüsse zur Wohnbauförderung oder der Wohnbausanierung
- Annuitätenzuschüsse für Darlehen zur Herstellung eines Wohngebäudes
10) Schadenersatzleistungen (Versicherungszahlungen, gesetzliche Verzugszinsen, Prozesszinsen, Mahngebühren,…)
11) bei Erwerb von Wohnungseigentum ab 31.8.2012 nur möglich, wenn WE nahezu ausschließlich (mind. 95%) vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze der Gemeinschaft nachweisen kann

© Walter Stingl, Wien

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“, demnach kein ermäßigter Steuersatz zulässig (VwGH v 25.6.2014, 2010/13/0119)

s:\daten_topaudit\intern\übersichten\umsatzsteuer\umsatzsteuer bei nicht zu wohnzwecken genutzten wohnungseigentumsobjekten.doc
2015-07-20
© Walter Stingl, Wien