



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Info für IMMOBILIEN

Wien, April 2017

NACHGEHOLTER VORSTEUERABZUG[©]

Ein **zulässiger**, aber **nicht vorgenommener Vorsteuerabzug** kann **in den folgenden Jahren nicht nachträglich vorgenommen werden**.

Der Vorsteuerabzug kann jedoch im Hinblick auf eine **künftige Option zur Steuerpflicht** gem § 6 Abs 2 UStG bereits **vor der Ausführung** eines (grundsätzlich steuerfreien) **Umsatzes** vorgenommen werden, wenn die **Wahrscheinlichkeit** einer bevorstehenden **steuerpflichtigen Veräußerung** größer ist als der Fall einer steuerbefreiten Veräußerung oder das Unterbleiben einer Veräußerung (UStR, Rz 799).

Wurde der Vorsteuerabzug im Hinblick auf die **grundsätzliche Steuerfreiheit** von Grundstücksumsätzen **versagt** oder wurde der **Nachweis** der Optionsabsicht zur Steuerpflicht **gar nicht angetreten**, ist davon auszugehen, dass bei einem **späteren umsatzsteuerpflichtigen Grundstücksverkauf** eine bisher vom Vorsteuerabzug ausgeschlossene **Vorsteuer** vorliegt, die **in dem Zeitraum abgezogen** werden kann, in dem der Unternehmer diesen Umsatz als **steuerpflichtig behandelt** (VwGH vom 23.11.2016, Ra 2014/15/0044).