



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Info für IMMOBILIEN

Wien, März 2017

SONSTIGE LEISTUNGEN IM ZUSAMMENHANG MIT GRUNDSTÜCKEN[©]

Da seit **1.1.2017** der **unionsrechtliche Grundstücksbegriff** des Art. 13b der Durchführungsverordnung (EU) Nr. 282/2011 statt jenem des § 2 GrEStG 1987 maßgebend ist, kommt es auch zu Änderungen bei den sonstigen Leistungen im Zusammenhang mit Grundstücken (sh unsere Info vom Jänner 2017). Für den Ort der sonstigen Leistung iZm Grundstücken ist immer die Lage des Grundstückes entscheidend (§ 3a Abs 9 UStG).

Die **sonstige Leistung** muss in einem hinreichend direkten **Zusammenhang** (Art. 31a Abs 1 VO (EU) Nr. 282/2011 idF VO (EU) Nr. 1042/2013) **mit dem Grundstück** stehen.

Dieser direkte Zusammenhang liegt vor, wenn

- die sonstige Leistung von einem **Grundstück abgeleitet** ist und das Grundstück einen wesentlichen Teil der Dienstleistung darstellt und zentral und wesentlich für die erbrachte Dienstleistung ist, oder
- wenn die sonstige Leistung für das **Grundstück selbst erbracht** wird oder auf das **Grundstück gerichtet** ist, und ihr Zweck in **rechtlichen oder physischen Veränderungen** an dem Grundstück besteht.

→ **Vom Grundstück abgeleitete sonstige Leistung (UStR 2000, Rz 639w)**

Eine solche abgeleitete Leistung liegt vor, wenn das Grundstück genutzt wird, um diese sonstige Leistung zu erbringen, wobei das **Grundstück zentral und wesentlich** für die **erbrachte Dienstleistung** sein muss. Die sonstige Leistung kann nicht ohne das zugrundeliegende Grundstück erbracht werden.

→ **Sonstige Leistungen in direktem Zusammenhang mit einem Grundstück (UStR 2000, Rz 639w)**

Dieser direkte Zusammenhang liegt vor, wenn die sonstige Leistung für das Grundstück erbracht wird oder auf das Grundstück gerichtet ist und damit **rechtliche oder physische Veränderungen an dem Grundstück** durchgeführt werden.

Übersicht nachstehend

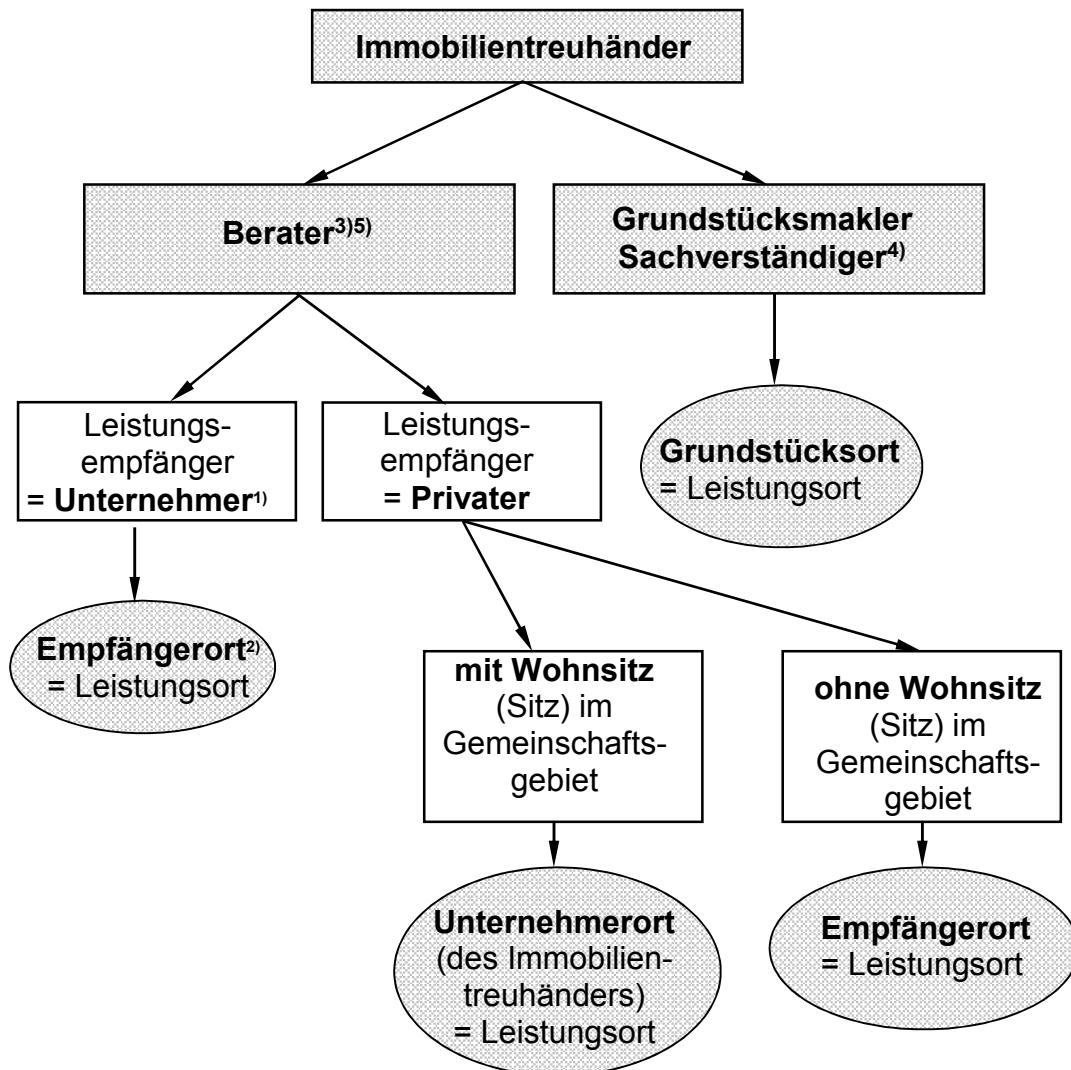
© Bilanz Verlag (08.03.2017)
s:\daten_st\info\info für immobilien\sonstige leistungen im zusammenhang mit grundstuecken.docx

Seite 1 von 1

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.



BESTIMMUNG DES LEISTUNGORTES FÜR IMMOBILIENTREUHÄNDER AB 01.01.2017



¹⁾ gilt auch bei nicht unternehmerisch tätigen Personen mit UID-Nummer (zB Gemeinde mit UID-Nr)

²⁾ demnach bei Dienstleistung im Ausland keine USt-Verrechnung in Österreich

³⁾ zB Verkauf von Anteilen und die Vermittlung der Umsätze von Anteilen an Grundstücksgesellschaften, Steuerberatung, Rechtsberatung in Grundstückssachen die mit keiner Veränderung des rechtlichen Status des Grundstücks zu tun haben, Finanzierungsberatung, etc, ausgenommen Beratungsleistungen von Grundstücksmaklern, soweit diese als Vermittler auftreten (Rz 640c UStR)

⁴⁾ auch (gem Rz 639v bis Rz 640b UStR):

- Juristische Dienstleistungen (zB RA, Notare) bei Veränderung des rechtlichen Status eines bestimmten Grundstückes
- Leistungen zur Vorbereitung oder zur Koordinierung von Bauleistungen (zB der Architekten und Bauaufsichtsbüros)
- Begutachtung und Bewertung von Grundstücken
- die Beherbergung in der Hotelbranche oder in Branchen mit ähnlicher Funktion (zB Ferienlager, Campingplätze)
- die Einräumung von Rechten (zB Baurecht, Dienstbarkeiten, etc) und Nutzung von Gebäuden
- die Vermittlung beim Verkauf oder bei der Vermietung oder Verpachtung von Grundstücken
- die Vermessung oder Begutachtung von Gefahr und Zustand von Grundstücken

⁵⁾ ua keine Leistungen iZm Grundstücken:

- die Erstellung von Bauplänen, die keinem bestimmten Grundstück zuzuordnen sind
- die Installation von Maschinen, die kein fester Bestandteil des Grundstücks sind oder werden
- die Lagerung von Gegenständen unter der Voraussetzung, dass kein bestimmter Teil des Grundstücks der ausschließlichen Nutzung durch den Kunden gewidmet ist
- die Vermittlung von Beherbergung in einem Hotel oder in einer anderen Unterkunft