



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Info für IMMOBILIEN

Wien, Juni 2017

UMSATZSTEUERVERRECHNUNG FRUCHTGENUSS BEI MEHREREN PERSONEN[©]

Die, vor allem im Jahre 2015, häufig stattgefundenen Schenkungen von Liegenschaften mit Fruchtgenussvereinbarungen ergeben eine Vielzahl von zivilrechtlichen und steuerrechtlichen Problemfeldern (sh Immo-Infos vom Mai 2017 und davor).

Umsatzsteuerverrechnung gemäß § 12 Abs 15 UStG:

Vom Finanzamt wurde die, im Zuge der unentgeltlichen Übertragung mögliche Umsatzsteuerverrechnung gemäß § 12 Abs 15 UStG (Vermeidung der Eigenverbrauchsbesteuerung und der Vorsteuerberichtigung gemäß § 12 Abs 10 UStG) als nicht zulässig angesehen. Im konkreten Fall wurden seitens der **Mutter** eines Mandanten mehrere Ertrags-Liegenschaften an die **Enkelkinder übertragen**. Sie behielt sich jedoch das **Fruchtgenussrecht** nicht selbst zurück, vielmehr **übertrug** sie dieses gleichzeitig **an** ihren **Sohn**. Im Vertrag wurde vereinbart, dass Umsatzsteuer vom Wiederbeschaffungswert der Großreparaturen und Verbesserungsaufwendungen gemäß § 12 Abs 15 UStG an den Sohn in Rechnung gestellt werden kann. Die Finanzverwaltung erlaubte jedoch keine Vorsteuerabzugsberechtigung, vielmehr verpflichtete sie die Umsatzsteuerabfuhr „Kraft Rechnungslegung.“

Wie schon in den letzten beiden Infos unserer Kanzlei zur Umsatzsteuer ausgeführt, wurde dieses Thema ebenso am 11.5.2017 mit der Leitung der Umsatzsteuergruppe im **Bundesministerium für Finanzen** diskutiert. Diesmal eine erfreulichere Rechtsmeinung: Die Umsatzsteuerverrechnung zwischen dem ehemaligen Eigentümer (Mutter) und dem Fruchtgenussberechtigten ist **zulässig**. Vorsteuerabzugsberechtigung beim Fruchtnießer (Sohn) ist gegeben, da eine direkte Verbindung zwischen dem ehemaligen Eigentümer und dem Fruchtgenussberechtigten besteht. Die grundbuchsrechtliche Trennung im Zivilrecht hat auf die umsatzsteuerrechtliche Einstufung keinen Einfluss.

Ein zweites Thema, die **Substanzabgeltung** („**AfA-Miete**“) betreffend:

Wenn eine Liegenschaft zB an **drei Personen** geschenkt wird, das **Fruchtgenussrecht zurückbehalten** wird, und **Substanzabgeltung** seitens der grundbücherlichen Eigentümer (Kinder jeweils € 12.000,--) verrechnet wird, ist jeder der grundbücherlichen Eigentümer für sich gesehen verpflichtet, die Substanzabgeltung dem Fruchtgenussberechtigten in Rechnung zu stellen. Eine **Gemeinschaft** der drei Personen, damit allenfalls Überschreiten der Kleinunternehmergrenze (über € 30.000,--) ist unseres Erachtens **nicht** gegeben. Ob und inwieweit die drei Eigentümer jeweils sehr wohl zur **Regelbesteuerung** optieren sollten (unter anderem aus Gründen der Weiterverrechnung von Grundbesitzabgaben, siehe unsere letzten Immo-Infos), ist im Einzelfall zu prüfen.

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

© Walter Stingl, Wien (01.06.2017)
s:\daten_st\info\info für immobilien\umsatzsteuerverrechnung fruchtgenuss bei mehreren personen.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.