



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Info für IMMOBILIEN

Wien, Mai 2017

VORBEHALTSFRUCHTGENUSS UND GRUNDBESITZABGABEN[©]

In der letzten Immobilien-Info vom Mai 2017 haben wir von der Rechtsmeinung des BMF berichtet, dass bei der Verrechnung für **Substanzabgeltung** im Falle eines **Vorbehaltsfruchtgenussrechtes** ein umsatzsteuerbarer und umsatzsteuerpflichtiger Vorgang zu unterstellen wäre. Im Zuge einer Besprechung vom 11.5.2017 wurde auch, über Ersuchen unserer Kanzlei, mit der Leitung des USt-Abteilung im BMF, nachstehendes Problem erörtert:

Die **Grundbesitzabgaben** (Grundsteuer, Müll, Wasser, Abwasser, etc) werden auf der Basis von landesgesetzlichen Vorschriften dem **grundbücherlichen Eigentümer** vorgeschrieben. Im Falle von Fruchtgenussrechtsvereinbarungen ist jedoch der **Fruchtgenussberechtigte Vermieter** und somit **Unternehmer** im Sinne der Umsatzsteuer, der auch die entsprechenden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ertragsteuerrechtlich zu versteuern hat. Zivilrechtlich obliegt es dem Vermieter, Betriebskosten, etc gegenüber „seinen“ Mietern netto zzgl Umsatzsteuer abzurechnen. Da die Grundbesitzabgaben jedoch nicht ihm, vielmehr dem grundbücherlichen Eigentümer seitens der öffentlichen Stellen verrechnet werden, ist nach Rechtsmeinung des BMF die **Vorsteuerabzugsberechtigung zu versagen**.

Tipp: *Im Falle von **Wohnungseigentum** und fruchtgenussberechtigten Wohnungseigentümer-Unternehmern stellt sich die Frage **nicht**, da die Vorschreibung der Grundbesitzabgaben nicht auf den Eigentümer, vielmehr auf die WE-Gemeinschaft lauten!?*

Dem Vorschlag von Prof. Stingl, die Toleranzregel gemäß Rz 1507 UStR auch in diesem Fall zu erlauben, wurde seitens des BMF abgelehnt.

Problem:

Keine Vorsteuerabzugsberechtigung beim grundbücherlichen Eigentümer, da keine Vermietungseinkünfte erzielt werden.

Keine Vorsteuerabzugsberechtigung beim Fruchtgenussberechtigten (Vermieter), da auf der Rechnung ein falscher Rechnungsempfänger aufscheint.



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Lösungsmöglichkeit (leider ein „Verwaltungs-Monster“):

Der grundbücherliche Eigentümer legt (neben der Rechnung für „Substanzabgeltung“) quartalsweise/jährlich Rechnungen an den Fruchtgenussberechtigten-Unternehmer, in der Regel für Wasser, Abwasser, Müll (10% USt-Ausweis), Grundsteuer (uE mit 20%), denen, mit Ausnahme der GrSt, ein gleich hoher Vorsteuerabzugsbetrag gegenübersteht. Eine Zahlung wird, mit Ausnahme der USt auf die Grundsteuer, idR durch den Fruchtgenussberechtigten-Empfänger an den Grundbuchseigentümer nicht erforderlich sein, da regelmäßig die Zahlung durch die Hausverwaltung bereits über das Hauskonto erfolgt ist (Einzugsverfahren).

In der Jahreserklärung würde dies nur eine Zahllast für die verrechnete Grundsteuer von 20% ergeben, neben der USt aus Substanzabgeltung (sh unsere letzte Info zu diesem Thema).

Tipp: *Sollte der grundbücherliche Eigentümer bislang als Kleinunternehmer (unter netto € 30.000,00 pa Umsatz), die Substanzabgeltung ohne Umsatzsteuer verrechnet haben, wäre ein Regelbesteuerungsantrag gemäß § 6 Abs 3 UStG einzureichen, da nur auf diesem Wege die gewünschte Vorsteuerabzugsberechtigung bestehen und eine Umsatzsteuerverrechnung an den Fruchtgenussberechtigten erfolgen kann.*

Resümee: *Viel Verwaltungsaufwand um der (dem Umsatzsteuerrecht entsprechenden) Neutralität der verrechneten Umsatzsteuer zwischen Unternehmern gerecht zu werden!*