



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

# Info für IMMOBILIEN

Wien, Mai 2017

## VORBEHALTSFRUCHTGENUSS UND UMSATZSTEUER<sup>©</sup>

Gemäß Rz 3 UStR „begründet die **unentgeltliche** Übereignung eines Wirtschaftsgutes gegen **Vorbehalt des Fruchtgenusses** mangels Vorliegens einer Gegenleistung **kein Leistungsaustausch**.“

Das bedeutet, dass beim Vorbehaltsfruchtgenuss die **Einkunftsquelle** aus umsatzsteuerrechtlicher Sicht **beim bisherigen Eigentümer verbleibt**, demnach keine Vorsteuerberichtigungsverpflichtung auf Grund der zivilrechtlichen Übertragung der Liegenschaft in das Eigentum von zumeist nahen Angehörigen resultiert. Soweit zur guten Nachricht.

Problemhaft ist jedoch die Geltendmachung der **AfA und der Teilabsetzbeträge** für Herstellungsaufwand, da aus **einkommensteuerlicher Sicht** diese Beträge beim **wirtschaftlichen Eigentümer** (Geschenknahmer) geltend gemacht werden könnten. Mangels Einkünfte besteht jedoch keine steuerliche Absetzbarkeit (siehe zuletzt unsere Immo-Info vom Dezember 2016). Hilfestellung bietet die in Rz 112 EStR angeführte **Zahlung für Substanzabgeltung** in Höhe der bisher geltend gemachten AfA und der Teilabsetzbeträge gemäß § 28 Abs 3 EStR (Herstellungs-<sup>1/15</sup>) beim Vorbehaltsfruchtgenussberechtigten. Wenn demnach der Grundbuchseigentümer (Geschenknahmer) an den Fruchtgenussberechtigten (ehemals Eigentümer), gemäß dieser einkommensteuerrechtlichen Bestimmung, eine sogenannte „**AfA-Miete**“ in Rechnung stellt, steht einer Einnahme eine gleich hohe Ausgabe (Werbungskosten) dem Grundbuchseigentümer gegenüber. Bei Zahlungsnachweis durch den Vorbehaltsfruchtgenussberechtigten sind diese Beträge dann einkommensteuerlich absetzbar. So weit so gut.

Gemäß Rechtsmeinung des Bundesministeriums für Finanzen (bisher strittig durch manche Finanzämter) ist in der Verrechnung dieser Beträge seitens des Grundbuchseigentümers an den Fruchtgenussberechtigten eine **unternehmerische Leistung** zu erblicken, und bei Überschreiten der Kleinunternehmergrenze (oder Option auf Regelbesteuerung gemäß § 6 Abs 3 UStG) Umsatzsteuer in Höhe von 20% auszuweisen. Im Regelfall ist Vorsteuerabzugsberechtigung beim Vorbehaltsfruchtgenussberechtigten gegeben, so kein Eigenbedarfstatbestand vorliegt oder unecht steuerbefreite Umsätze erzielt werden.

Dieses Thema wurde zuletzt anlässlich der von unserer Kanzlei initiierten Besprechung im Bundesministerium für Finanzen bestätigt. Als Vertreter der Arbeitsgruppe 24, Immobilien (Vermietung & Verpachtung beim Fachsenat der Kammer der Wirtschaftstreuhänder) wurde Prof. Stingl versichert, dass eine entsprechende **Information** seitens des **BMF an alle zuständigen Finanzämter** hinausgehen wird.

© Walter Stingl, Wien (16.05.2017)  
s:\daten\_st\info\info für immobilien\vorbehaltsfruchtgenuss und umsatzsteuer.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.