



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Info für IMMOBILIEN

Wien, Mai 2016

WOHNUNGSEIGENTÜMERMGEINSCHAFT UND SANIERUNGSDARLEHEN[©]

Gemäß § 31 WEG ist für künftige Erhaltungsarbeiten ein **Reparatur- und Instandhaltungsfonds** als Sondervermögen der Eigentümergeinschaft vorgesehen. Die Rücklagenbeiträge werden monatlich von der Verwaltung vorgeschrieben und eingehoben. Die Höhe sollte auf die Erfordernisse der Erhaltung bedacht nehmen und wird entweder gemäß § 28 Abs 1 Z 2 WEG von der Anteilsmehrheit festgesetzt oder bei Passivität derselben durch den Verwalter. Soweit die Theorie. In der Praxis werden diese Beiträge häufig viel zu gering angesetzt, Ansparen ist demnach nicht „in“. Dadurch ist es bei Sanierungsnotwendigkeit der Anlage oftmals erforderlich, ein Sanierungsdarlehen namens der Gemeinschaft in Anspruch zu nehmen. Daraus ergeben sich nachstehende zivilrechtliche und steuerrechtliche Problemfelder:

* **Rücklage und Anteilsveräußerung:**

Bei Ausscheiden aus der Eigentümergeinschaft besteht kein Rückzahlungsanspruch gegenüber der Gemeinschaft (OGH 2.7.2015, 2 Ob 188/14g).

Da idR die einzuhebenden **Rücklagenbeiträge** der Wohnungseigentümer zur Annuitätentilgung herangezogen werden und als **Besicherung** der finanzierenden Bank dienen, ist für den Erwerber der aushaftende und anteilig zu übernehmende Darlehensbetrag aus den **Grundbuchsdaten** nicht ersichtlich.

***Tip:** - Der Verkäufer einer Eigentumswohnung ist verpflichtet, den aushaftenden Darlehensstand offenzulegen, demnach auch ein allenfalls beauftragter Immobilienmakler!*

- Der Erwerber ist gut beraten, allfällige Belastungen, die nicht aus dem Grundbuch ersichtlich sind, bei der zuständigen Hausverwaltung zu hinterfragen!

* **Sanierungsaufwand und Umsatzsteuer:**

Gemäß Rechtsmeinung des BMF ist zwischen der **Soll-Versteuerung** und der **Ist-Versteuerung** zu unterscheiden (sh unsere Info vom März 2013, welche wir gerne zur Erinnerung abermals übermitteln). Mit Ausnahme der unecht steuerbefreiten Wohnungseigentümer ist bei der Soll-Versteuerung USt-Pflicht auf der Basis der erbrachten Lieferungen oder Leistungen vorgesehen, bei der Ist-Versteuerung gilt die Darlehensannuität einschließlich Zinsen als Basis für die Umsatzsteuerpflicht. In beiden Fällen ist eine allfällige Förderung in Abzug zu bringen.



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

* **Zinsenaufwendungen:**

Bei Gemeinschaftsdarlehen ist, aufgrund einer aktuellen Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH 10.2.2016, 2013/15/0120-4) klargestellt, dass der Zinsenaufwand eines Gemeinschaftsdarlehens auch in die Basis für die **Umsatzsteuerpflicht** einzubeziehen ist:

„Werden Sanierungsarbeiten fremdfinanziert und die damit im Zusammenhang stehenden Kosten an die Wohnungseigentümer weiterverrechnet, sind diese Kosten Teil der einheitlichen Leistung der Wohnungseigentümergeinschaft“.

Zinsen stellen jedenfalls keine durchlaufenden Posten dar und sind auch nicht umsatzsteuerfrei gemäß § 6 Abs 1 Z 8 a UStG. Das Höchstgericht begründet dies damit, dass Entgelt gemäß § 4 Abs 1 UStG alles ist, was der Empfänger einer Lieferung oder sonstigen Leistung aufzuwenden hat, um diese zu erhalten. Bemessungsgrundlage ist damit das ungekürzte Entgelt, weshalb auch weiterverrechnete Aufwendungen, wie Porti, Grundsteuer und Personalaufwand nicht aus der Bemessungsgrundlage auszuschneiden sind. Dies gelte auch für Zinsen, die der Wohnungseigentümergeinschaft angelastet werden. Es handelt sich damit um keine steuerfreie Kreditgewährung der Miteigentümergeinschaft an ihre Miteigentümer, demnach nicht um eine selbständige Finanzierungsleistung.

Tipp: Die Gemeinschaft ist nur dann als „Kreditinstitut“ tätig, wenn die Gemeinschaft selbst einzelnen Wohnungseigentümern hinsichtlich der von ihnen zu leistenden anteiligen Beiträge Zahlungserleichterung einräumt.

* **Einmalzahler versus Darlehensnehmer:**

Die gesamte Eigentümergeinschaft haftet für die Rückzahlung des Darlehens. Wenn demnach einige Wohnungseigentümer die Sanierungskosten selbst finanzieren und nur die restlichen Wohnungseigentümer das Darlehen der Gemeinschaft beanspruchen, haftet die Gemeinschaft und demnach auch die **Einmalzahler** für offene Kreditverbindlichkeiten der Gemeinschaft, obwohl diese ihren Teil bereits abgedeckt haben. Nach strittiger Rechtsmeinung mancher Wohnungseigentums-Experten müssten die Zinsenaufwendungen entsprechend der Mindestanteile aufgeteilt werden, demnach würden auch die Einmalzahler damit belastet werden. Eine sachlich und fachlich richtige Aufteilung bedürfte einer Änderung des Aufteilungsschlüssels, welcher einstimmig beschlossen werden müsste!

Tipp: Wohnungseigentümer wären gut beraten, ausreichende Ansparungsbeträge in den Rücklagentopf einzuschließen, da auf Dauer gesehen die Fremdfinanzierung nicht nur durch die Zinsenbelastung eine Mehrbelastung darstellt, vielmehr auch die Umsatzsteuerpflicht von den Zinsenaufwendungen zu einer Verteuerung führt.

↪ **Übersicht nachstehend (va Hinweis im fünften ●)**



UMSATZSTEUER-JAHRESABRECHNUNG EINER WEG

Bemessungsgrundlage	USt	Anmerkung
• Beiträge zur Rücklage	-,--	sind Ansparungen, nicht steuerbar
• Reparaturen (Erhaltung)	10/20% ¹⁾ 0% ⁴⁾	der Aufwand ist umsatzsteuerbar
• Verbesserungen (Herstellung)	20% ²⁾ 0% ⁴⁾	kein begünstigter Steuersatz
• Reparaturen/Verbesserungen eigenfinanziert	10/20% ¹⁾ 2) 0% ⁴⁾	- Leistungszeitpunkt ist bei Sollversteuerung, - Zahlungszeitpunkt (auch Vorsteuerabzugsberechtigung) ist bei Istversteuerung maßgeblich
• Darlehensrückzahlungen für Sanierungs- oder Verbesserungsaufwendungen, wenn Gemeinschaftsdarlehen	teilweise 10/20% ¹⁾ 2) 0% ⁴⁾	aus Annuitätenleistungen: Zinsen abzüglich Subventionen USt-pflichtig, Kapitalanteil bei Sollversteuerung nicht USt-pflichtig, da bereits bei Leistungserbringung USt-pflichtig, bei Istversteuerung Darlehensrate Basis für die USt-Abfuhr ⁵⁾
• Kreditzinsen, Bankspesen, etc	10/20% ¹⁾ 2) 0% ⁴⁾	insoweit mit Darlehensaufnahmen der Gemeinschaft verbunden (strittig), abzüglich Habenzinsen und öffentlicher Förderung
• Habenzinsen	-,--	reduzieren allfällige Sollzinsen, Bankspesen etc; Guthabenzinsen stellen Ansparungen dar, nicht steuerbar
• Betriebskosten	10/20% ¹⁾ 0% ⁴⁾	Stiegenlicht, Versicherungsprämien, Hausbesorgerkosten, Grundsteuer, Porti, etc
• Warmwasser	10/20% ¹⁾ 0% ⁴⁾	bei gemeinsamer Heiz- und Warmwasserzentrale, Warmwasser laut Zähler oder Schätzung (idR 30% der Gesamtenergiekosten)
• Heizkosten	20%/0% ⁴⁾	auch Hausbesorger-Heizungsbetreuung, Beleuchtung des Heizraumes, etc ⁶⁾
• Vermietung (Hausbesorgerwohnung, Flächen, etc.)	10/20% ¹⁾ 0% ⁴⁾	normaler Vermieterumsatz
• Aufwandsersatz für Fahrzeug-Abstellplatz (Garage) im Zubehör-WE oder als selbständiges WE	20% ³⁾ /(0% ⁴⁾)	auch für selbstnutzende Wohnungseigentümer, keine Nebenleistung „Wohnzwecke“ ⁷⁾
• Versicherungsvergütung	-,--	Schadenersatz nicht steuerbar, mindert Aufwand
• öffentliche Förderung/Subvention (Annuitäten- oder Einmalzuschuss)	-,--	mindert Bemessungsgrundlage (Erhaltung, Verbesserung, Zinsen, etc)
• Waschmarkenerlöse	-,--	sind Ansparungen, sh o, der Aufwand ist USt-pflichtig
• Darlehensrückzahlungen für Errichtung der WE-Objekte	-,--	sind Kaufpreisraten, Verwalter leitet bloß an Bank weiter

¹⁾ wenn nicht zu Wohnzwecken genutzt und Nutzer zum Vorsteuerabzug berechtigt

²⁾ soweit nicht Erhaltung, Verwaltung, Betrieb von Gemeinschaftsanlagen, zB aus Kreditaufnahme für nachträglichen Einbau eines Aufzuges

³⁾ auf Wunsch der EG, jedoch nur wenn WE Begründung vor dem 1.9.2012 bzw Übertragung des Wohnungseigentumsobjektes vor dem 1.9.2012, für Garagen ab 1.1.2016 zwangsweise Normalsteuersatz

⁴⁾ Vorsteuerverlust bei übertragenen WE-Objekten oder Wohnungseigentumsbegründung nach dem 31.8.2012, Verrechnung des Vorsteuerverlustes bzw Berichtigung an WE gem § 32 Abs 10 WEG möglich

⁵⁾ BMF-010219/0163-VI/4/2012 vom 28.9.2012 (Protokoll des Salzburger Steuerdialogs 2012)

⁶⁾ 10% bei Wohnungsnutzung für Erhaltung und Verbesserung der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage (VwGH 29.1.2014, 2009/13/0220)

⁷⁾ VwGH v 25.06.2014, 2010/13/0119