



Immobilien- und Vermögenstreuhand

KU1 für gewerbliche Bauträger

Rechtsgrundlage

Die derzeitige gesetzliche Grundlage für die KU1-Pflicht der gewerblichen Bauträger ist § 122 Abs. 1 und 4 WKG (früher: § 57 Abs. 1 und 3 HKG).

Das Präsidium der Wirtschaftskammer Österreich hat am 1.1.1995 aufgrund eines Delegierungsbeschlusses des Kammertages gemäß § 57 HKG, BGBl. 182/1946 idF der 11. HKG-Novelle, BGBl. Nr. 661/1994, den Beschluss gefasst, dass Mitglieder der Berufsgruppe der gewerblichen Bauträger, welche die organisatorische und kommerzielle Abwicklung von Bauvorhaben im eigenen Namen, sowohl auf eigene, als auch auf fremde Rechnung durchführen, eine Umlage gemäß § 57 Abs 2 HKG in der Höhe von 0,50 vT der Bemessungsgrundlage zu entrichten haben. Die Bemessungsgrundlage ist der steuerbare Umsatz.

Der Kammertag hat am 29.11.2001 und zwar mit Wirkung 1.1.2002 beschlossen, den Beitragssatz von 0,50 vT auf **0,38 vT** zu senken.

Leistungen, welche die Mitgliedschaft in der Berufsgruppe begründen, gelten als Besorgungsleistungen, Grundstücks- und eigene Generalunternehmerumsätze zählen zum steuerbaren Umsatz.

Aus diesem Beschluss vom 1.1.1995 ergibt sich:

1. Bei Bauträgerumsätzen auf fremde Rechnung, sowie bei Treuhandumsätzen bildet das Honorar des Bauträgers die Bemessungsgrundlage für die Kammerumlage.
2. Für Bauträgerumsätze auf eigene Rechnung wird der umlagepflichtige Umsatz folgendermaßen berechnet: Grundlage ist der Verkaufspreis bei Verkauf der Objekte ins Eigentum bzw. der Anlagenwert bei Vermietung.

Von diesem Wert werden Kosten, die im Zusammenhang mit der Herstellung an Dritte bezahlt worden (Baukosten, Planungskosten, Baunebenkosten) sind, abgerechnet. Eigene Personal- und Sachaufwendungen und wie im Fall eines Bauträgerumsatzes auf fremde Rechnung nicht abzugsfähig, die Grundkosten sind in die Bemessungsgrundlage der Kammerumlage einzurechnen.

Der Hinweis, dass eigene Generalunternehmerumsätze zur Bemessungsgrundlage gehören, ist an sich rein deklaratorisch und ergibt sich daraus, dass nur jene Leistungen als Besorgungsleistungen gelten, die die Mitgliedschaft in der Berufsgruppe begründen. Dies ist für eigene Generalunternehmerumsätze, die im Rahmen der Berechtigungen als Baumeister erbracht werden, nicht der Fall, sie gelten auch nicht als Drittaufwendungen.

Das Erweiterte Präsidium der WKÖ hat mit Beschluss vom 11.10.2018 gemäß § 122 Abs. 3 iVm Abs. 3 WKG den Hebesatz mit Wirkung 1.1.2019 von 0,038 vH auf 0,037 vH gesenkt und einen Staffeltarif eingeführt (siehe Anlage).

Die Bemessungsgrundlage Vorsteuer ist nur dann anzuwenden, wenn es sich um Leistungen handelt, welche nicht die Mitgliedschaft in der Berufsgruppe der Bauträger begründen. Hierbei könnte es sich zB um eine gewerbliche Vermietung handeln. Dazu ist gemäß § 122 Abs. 1 WKG als Bemessungsgrundlage das Vorsteuervolumen anzuwenden und sind unter der Berücksichtigung einer Freigrenze von jährlich 150.000,-- Euro (Netto-Umsatz) 0,29 % + Staffeltarif (ab 1.1.2019; vormals 0,3 %) des Vorsteuervolumens abzuführen.

Die Bemessungsgrundlagen aus 1995 sind unverändert gültig (Hebesätze und Änderungen aus 1995, 2002 und 2019).

Das Dokument KU-Hebesätze und Schwellenwerte ab 2019 finden Sie hier.

Stand: 27.06.2019