

Immobilienveräußerungen und Umsatzsteuer

Was Unternehmer beachten sollten

Die Option zur Umsatzsteuerpflicht sollte regelmäßig bei Immobilienveräußerungen im Rahmen eines Günstigkeitsvergleichs geprüft werden.

Immobilienveräußerungen durch Unternehmer sind grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit. Es handelt sich jedoch um eine so genannte „unechte“ Steuerbefreiung, was bedeutet, dass zu Grunde liegende Vorsteuerbeträge nicht abzugsfähig sind.

Diesem Prinzip wird bei umsatzsteuerfreien Immobilienveräußerungen durch eine Vorsteuerberichtigung Rechnung getragen. Diese sieht vor, dass bei Anwendung der Steuerbefreiung ein gesetzlich definierter Teil der in der Vergangenheit geltend gemachten Vorsteuern an das Finanzamt zurückgezahlt werden muss und somit zum Kostenfaktor wird.

Das Umsatzsteuergesetz bietet dem Unternehmer jedoch auch die Möglichkeit, zur Umsatzsteuerpflicht der Grundstücksveräußerung zu optieren. In diesem Fall ist eine Vorsteuerberichtigung nicht erforderlich.

Für die Praxis stellt sich nun regelmäßig die Frage, ob bei einer Immobilienveräußerung die Option zur Steuerpflicht günstiger ist oder nicht. Die Beurteilung ist von mehreren Faktoren abhängig:

- Einerseits muss ermittelt werden, in welcher Höhe zu berichtigende Vorsteuerbeträge noch vorhanden sind.

Hinweis:

Von der Vorsteuerberichtigung sind geltend gemachte Vorsteuern aus Anschaffungs- und Herstellungskosten, aktivierungspflichtigen Aufwendungen oder Großreparaturen der letzten 20 Jahre (genau: 19 Kalenderjahre nach dem Jahr der erstmaligen Verwendung – „Vorsteuerberichtigungszeitraum“) betroffen. Nicht betroffen sind daher zB regelmäßige Reinigungs- oder Instandhaltungsaufwendungen.

Wurde die Immobilie bereits vor dem 1.4.2012 erstmals im Unternehmen als Anlagevermögen genutzt, so beträgt der Vorsteuerberichtigungszeitraum 10 Jahre.

Ein reduzierter Vorsteuerberichtigungszeitraum von 10 Jahren gilt seit dem 1.4.2022 auch für nachträgliche Eigentumsübertragungen gemäß § 15c des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (= Erwerb der Mietwohnung, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet wurde – unter bestimmten Voraussetzungen).

Die zu berichtigende Vorsteuer reduziert sich linear im Vorsteuerberichtigungszeitraum. Wird die Immobilie beispielsweise im zweiten Jahr nach der Anschaffung steuerfrei verkauft, wären in diesem Fall nur mehr 18 Zwanzigstel (bzw. 8 Zehntel) der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zu berichtigen. Für nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten, aktivierungspflichtige Aufwendungen oder Großreparaturen besteht ein eigener Berichtigungszeitraum.

- Auf der anderen Seite wird auch maßgeblich sein, ob der Käufer selbst in Bezug auf die gegenständliche Immobilie zum Vorsteuerabzug berechtigt ist oder nicht. Ist er das (zB für den Fall, dass er die Immobilie ausschließlich für eine umsatzsteuerpflichtige gewerbliche Tätigkeit nutzen wird), so wird eine allfällig verrechnete Umsatzsteuer nicht zum Kostenfaktor für ihn, weil er die bezahlte Umsatzsteuer ja in einem zweiten Schritt wieder beim Finanzamt als Vorsteuer geltend machen kann.
- Zu beachten ist jedoch, dass eine verrechnete Umsatzsteuer insofern die Grunderwerbsteuer und die Grundbucheintragungsgebühr erhöht (daher: zusätzliche Kosten von 4,6 % des Umsatzsteuerbetrages), weil die Umsatzsteuer dort zur Bemessungsgrundlage gezahlt wird.

Insgesamt lässt sich daher festhalten, dass bei jeder Immobilienveräußerung ein individueller Günstigkeitsvergleich erforderlich ist, um festzustellen, ob die Option zur Umsatzsteuerpflicht steuerlich sinnvoll ist oder nicht.

Beachte:

Durch das Abgabenänderungsgesetz 2016 hat sich mit 1.1.2017 die Regelung über die Bagatellgrenze der Vorsteuerberichtigung geändert.

Vor dem 1.1.2017 war eine Vorsteuerberichtigung dann nicht durchzuführen, wenn die auf den jeweiligen Gegenstand entfallende Vorsteuer 220 EUR nicht überstieg.

Seit 1.1.2017 entfällt eine Vorsteuerberichtigung dann, wenn der Betrag, um den der Vorsteuerabzug für einen Gegenstand für das Kalenderjahr zu berichtigen ist, 60 EUR nicht übersteigt.

Das bedeutet, dass seit 1.1.2017 nicht mehr der ursprüngliche Vorsteuerbetrag für die Bagatellgrenze relevant ist, sondern der effektiv im jeweiligen Jahr zu berichtigende Betrag.

Stand: 01.05.2023