



INFO FÜR IMMOBILIEN

Wien, März 2012

VORSTEUERBERICHTIGUNG AB 1.4.2012

Durch Verlängerung der **Vorsteuerberichtigungszeit** bei Immobilien von 10 auf **20 Jahre** soll nach dem Willen des Gesetzgebers in den Jahren 2012 bis 2016 ein Betrag von € 230 Mio. zur Budgetsanierung aufgebracht werden. Damit verbunden ist auch eine Verlängerung der **Aufbewahrungspflicht** für Unterlagen betreffend Immobilien von 12 auf **22 Jahre!**

§ 12 Abs 10 UStG sieht eine Berichtigung des Vorsteuerabzuges vor, wenn sich die **Verhältnisse ändern**, die für den Vorsteuerabzug maßgebend waren. Eine solche Änderung kann gemäß Rz 2072 UStR nur dann vorliegen, wenn der Unternehmer zwar ursprünglich Umsätze ausgeführt hat, die ihn zum Vorsteuerabzug berechtigen, in weiterer Folge aber Umsätze ausführt, die ihn vom Vorsteuerabzug ausschließen und umgekehrt. Ein häufiger Fall ist bei einer bisherigen unternehmerischen Nutzung mit Vorsteuerabzug der Umstieg auf eine Privatnutzung, da dieser einen unecht steuerfreien Eigenverbrauch darstellt. Die Vorsteuerberichtigung mit der bisherigen 10-Jahres-Regelung und künftigen 20-Jahres-Regelung ist jedoch nur für **Anlagevermögen**, nicht für Umlaufvermögen, vorgesehen.

Problemhaft ist weiterhin die Beurteilung jener Investitionen, die zur Vorsteuerberichtigung anstehen. Nachträgliche **Anschaffungs- oder Herstellungskosten** und **aktivierungspflichtige Aufwendungen** zählen jedenfalls dazu, ebenso **Großreparaturen** bei Gebäuden. Die Umsatzsteuerrichtlinien (Rz 2080) weisen darauf hin, dass der Begriff der Großreparaturen dem alten Einkommensteuergesetz 1972 entstammt. In diesem Fall ist von Erhaltung von Gebäuden die Rede, die nicht regelmäßig jährlich erwachsen. Zusätzlich muss es sich um einen relativ hohen Aufwand handeln. Was damit zu verstehen ist, bleibt der Diskussion zwischen den Steuerpflichtigen und der Finanzverwaltung vorbehalten. **Berichtigungszeitraum** beginnt mit dem auf das Jahr der **erstmaligen Verwendung folgenden Kalenderjahr**. Das bedeutet, dass im Jahre zwei nach der Inbetriebnahme eines Gebäudes beispielsweise derzeit 90% des im Jahr davor geltend gemachten Vorsteuerabzuges zu berichtigen ist. Ab 1.4.2012 wären 95% zu berichtigen, da der Berichtigungszeitraum auf insgesamt 20 Jahre ausgedehnt worden ist. Am Zeitpunkt der **Erklärung** gegenüber der Finanzverwaltung hat sich keine Änderung ergeben. Eine Berichtigung ist spätestens in der letzten Voranmeldung des Veranlagungszeitraumes vorzunehmen, in dem die Veräußerung oder Entnahme erfolgt.

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 Email an uns.

Detailinfo über
Telefon: + 43 (1) 604 01 51 – 0
Fax: + 43 (1) 604 01 51 – 25
Email: office@stingl-topaudit.at

Eingeschränkt ist die nunmehrige 20-jährige Berichtigungszeit für Grundstücke, einschließlich der aktivierungspflichtigen Aufwände und Kosten der Großreparatur, die der Unternehmer **nach dem 31.3.2012 erstmals in seinem Unternehmen als Anlagevermögen** verwendet oder nutzt und wenn bei der Vermietung (Nutzungsüberlassung von Grundstücken für Wohnzwecke) der **Vertragsabschluss** über die Vermietung nach **dem 31.3.2012** erfolgt. Im Wesentlichen sollen mit dieser Regelung neuerrichtete „Vorsorgewohnungen“ getroffen werden. Wenn diese mit Vorsteuerabzug errichtet oder erworben wurde, 10 Jahre steuerpflichtig mit 10% Umsatzsteuer vermietet wurden, konnte ab dem 10. Jahr die Liegenschaft steuerfrei verkauft oder unecht steuerbefreit vermietet werden.

Durch die Verlängerung des Berichtigungszeitraumes soll nach Meinung des Gesetzgebers diese Systemwidrigkeit zumindest teilweise beseitigt werden. Die Erläuterungen und Bemerkungen weisen jedoch auch darauf hin, dass eine **positive Vorsteuerkorrektur** ebenso möglich ist, wenn zunächst unecht steuerbefreite Umsätze getätigt werden, in der Folge über einen Zeitraum von nunmehr 20 Jahren eine Änderung der Verhältnisse dahingehend eintritt, dass mit Umsatzsteuer vermietet wird. In den Erläuterungen wird aber auch klargestellt, dass bereits in Nutzung stehende Grundstücke, die zu Wohnzwecken vermietet werden, für die auch bereits ein **Miet- bzw Nutzungsvertrag** abgeschlossen worden ist, nicht von der Neuregelung betroffen sind. In diesen Fällen ist weiterhin der 10-jährige Vorsteuerberichtigungszeitraum zur Anwendung zu bringen. Die Erleichterung in der Übergangsregelung ist jedoch nur für die Vermietung zu Wohnzwecken vorgesehen. Bei Vermietung zu **Geschäfts- oder Bürozwecken** wäre für diese Grundstücke weiterhin der Umstieg auf die 0% möglich, diese sollen jedoch von dem neuen 20-jährigen Vorsteuerberichtigungszeitraum voll getroffen werden.

Zusammenfassend daher:

Die Vorsteuerberichtigspflicht von 20 Jahren trifft nur jene Vermietung von Altobjekten (im Anlagevermögen vor dem 31.3.2012 bereits verwendet oder genutzt), wenn bei Geschäftsraum- oder Büovermietung eine unechte steuerbefreite Neuvermietung nach dem 1.4.2012 vorgenommen wird. Wenn nach dem 1.4.2012 bei diesen Altobjekten eine Großreparatur oder Herstellungsaufwendungen getätigt werden, ist speziell für diese 1/20 im Falle eines unecht steuerbefreiten Verkaufes anzuwenden, für das Altgebäude bleibt es bei den 10 Jahren Berichtigungszeitraum.

Für Vermietung zu Wohnzwecken und erstmaliger Nutzung bzw Verwendung vor dem 1.4.2012 bleibt es weiterhin bei der 10-jährigen Vorsteuerberichtigungszeit. Ein nachträglicher Mieterwechsel ist unerheblich.

↪ **Beispiele und Übersicht nachstehend**



BEISPIELE USt/VSt VERMIETUNG/VERKAUF ab 1.4.2012¹⁾

- Beispiele Vorsteuerberichtigung bei Vermietung¹⁾ zu Wohnzwecken²⁾

Vertragsabschluss	(Errichtung) ⁴⁾	Beginn Vermietung	Mieterwechsel	Stfr. Verkauf	VSt-Berichtigung ³⁾
2010	2011	1/2012	-	2022	10 Jahre (0/10)
2010	2012	2013	-	2022	10 Jahre (1/10)
2010	2013	2013	-	2022	10 Jahre (1/10)
2013	2013	2013	-	2022	20 Jahre (11/20)
2010	2011	1/2012	2019	2022	10 Jahre (0/10)
2010	2013	2013	2019	2022	20 Jahre (11/20)
2013	2013	2013	2019	2022	20 Jahre (11/20)

- Beispiele USt-Verrechnung an nicht zum Vorsteuerabzug berechtigte Mieter und Vorsteuerberichtigung

Er-richtung	Beginn V+V ¹⁾	Option zur Stpfl. möglich	VSt-Abzug Vermieter	General-sanierung	VSt-Abzug Vermieter	Verkauf oder Vermietung		VSt-Berichtigung ³⁾
						Stfr.	Stpfl.	
2010	2011	ja	ja	-	-	2018		10 Jahre (3/10 an FA)
2011	6/2012	ja	ja	-	-	2018		20 Jahre (14/20 an FA)
6/2012	2013	nein	nein	-	-		2025	20 Jahre (8/20 vom FA)
2010	2011	ja	ja	2020	ja	2035		20 Jahre für Gen.-San. (5/20 an FA)
2011	6/2012	ja	ja	2020	ja	2035		20 Jahre für Gen.-San. (5/20 an FA)
6/2012	2013	nein	nein	2020	nein		2035	20 Jahre für Gen.-San. (5/20 vom FA)

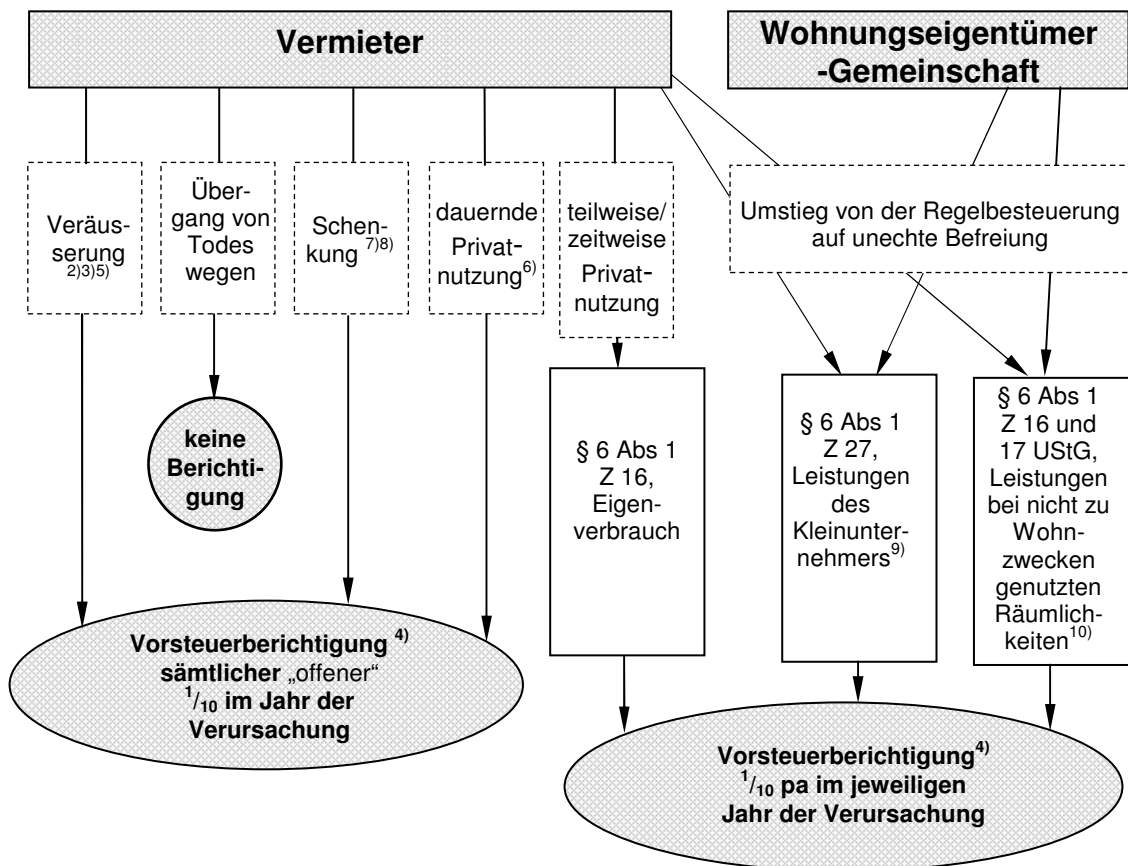
¹⁾ Anzuwenden auf Grundstücke, die nach dem 31.3.2012 erstmals im Anlagevermögen verwendet oder genutzt werden

²⁾ Wie ¹⁾ jedoch mit dem Zusatz: Vertragsabschluss erfolgt nach dem 31.3.2012

³⁾ Aufbewahrungspflicht iZm Grundstücke 22 Jahre

⁴⁾ Errichtungsdatum hat bei der Beurteilung der Zeitspanne für die Vorsteuerberichtigung gem § 28 Abs 38 Z 1 UStG keine direkte Bedeutung

VORSTEUERBERICHTIGUNG BEI VERMIETUNG UND WOHNUNGSEIGENTUM AB 1.4.2012¹⁾



- 1) Nach Ansicht des BMF sh Rz 475-481, 1912, sowie Rz 2000-2004 UStR, ausgenommen, wenn Vorsteuer € 220,- nicht übersteigt
- 2) Nicht erforderlich bei Anteilsveräußerungen eines Miteigentumsanteiles an einer Hausgemeinschaft (Vereinigung aller Anteile) = Anwachsen; verpflichtend, wenn Alleineigentümer Anteile unter Lebenden überträgt, wenn USt nicht an neue Hausgemeinschaft in Rechnung gestellt wird
- 3) Steuerbarer Grundstücksumsatz gem § 6 Abs 1 Z 9 a UStG = unecht steuerfrei, soweit keine Umsatzsteuer gem § 6 Abs 2 UStG in Rechnung gestellt wird
- 4) Gemäß § 12 Abs 10 UStG für Vorsteuern aus
 - Herstellkosten
 - Großreparaturen (nach Ansicht des BMF jede Instandsetzung iSd EStG, aber auch jener Instandhaltungsaufwand, der nicht regelmäßig jährlich anfällt, sh Rz 2080)
 - vom Voreigentümer in Rechnung gestellte Vorsteuern gem § 12 Abs 14 UStG bzw UStG vom Kaufpreis bei Kauf oder Vorsteuerverrechnung bzw USt-Verrechnung vom Wiederbeschaffungswert bei Schenkung gem § 12 Abs 15 UStG
 - Verminderung der Korrektur um 5% pro Jahr, ab dem Jahr der erstmaligen Verwendung
 - entfällt nach 20 Jahren
- 5) Insoweit keine Umsatzsteuer gem § 6 Abs 2 UStG an den Käufer in Rechnung gestellt wird (vom Netto-Liegenschaftswert, incl Grundanteil)
- 6) Gesamtes Objekt = Entnahme-Eigenverbrauch; gilt lt VwGH nicht bei Übergang von unternehmerischer Nutzung zur Liebhaberei
- 7) Ausgenommen bei Vorbehaltsfruchtgenuß
- 8) Insoweit keine Umsatzsteuer gem § 12 Abs 15 UStG von 20% an den Geschenknahmer in Rechnung gestellt wird (vom Wiederbeschaffungswert der Liegenschaft bzw jenes Gebäudeteiles, für den ein Vorsteueranspruch gegeben war)
- 9) Insoweit kein Antrag zur Regelbesteuerung gem § 6 Abs 3 UStG gestellt wird
- 10) Insoweit keine Umsatzsteuer gem § 6 Abs 2 UStG in Rechnung gestellt wird oder nicht in Rechnung gestellt werden kann, wenn der Leistungsempfänger nicht nahezu ausschließlich (mehr als 95%) umsatzsteuerpflichtige Umsätze erklärt;- ab 1.4.2012 anzuwenden, wenn Errichtung des Gebäudes nach dem 31. März 2012 erfolgte oder Erwerb von Wohnungseigentum nach dem 31. März 2012