

**S.I.B. - STEUER-INFORMATIONEN**

Ausgabe 05/2017

**Inhaltsverzeichnis****Steuerrecht / Sozialversicherungsrecht**

1. Kinderbetreuungsgeld neu ab 1.3.2017
2. E-Mobilitätspaket fördert ab 1.3.2017 Elektrofahrzeuge
3. Deregulierungsgesetz – vereinfachte GmbH-Gründung
4. Dienstzettel oder Dienstvertrag
5. News aus dem Wartungserlass zu den Umsatzsteuerrichtlinien

**Immobiliensteuerrecht**

6. Lt. Wartungserlass zu den Umsatzsteuerrichtlinien:  
Grundstücksbegriff, Leistungen iZm einem Grundstück
7. Umsatzsteuerrechtliche Rahmenbedingungen  
bei Vermietung einer Eigentumswohnung



## 1. Kinderbetreuungsgeld neu ab 1.3.2017

Für Geburten nach dem 28.2.2017 kommt es zu einer Änderung des Kinderbetreuungsgeldes mit noch mehr Flexibilität für die frisch gebackenen Eltern. Es besteht für Eltern die Möglichkeit, aus zwei Systemen des Kinderbetreuungsgeldes zu wählen: das Kinderbetreuungsgeld-Konto (Pauschalsystem) und das einkommensabhängige Kinderbetreuungsgeld.

Die Entscheidung für ein System ist bei der erstmaligen **Antragstellung** zu treffen, bindet auch den zweiten Elternteil und kann nur binnen 14 Tagen gewechselt werden.

Das **pauschale Kinderbetreuungsgeld** erhalten Eltern unabhängig von einer vor der Geburt des Kindes ausgeübten Erwerbstätigkeit. Die Bezugsdauer kann zwischen 365 Tagen bis zu 851 Tagen (28 Monaten) für einen Elternteil oder zwischen 456 Tagen (15 Monate) bis zu 1.063 Tagen (35 Monate) ab der Geburt des Kindes bei Inanspruchnahme durch beide Elternteile beantragt werden. Bei der Variante mit 365 Tagen beträgt das Kinderbetreuungsgeld **€ 33,88 täglich**, in der längsten Variante **€14,53 täglich**. Bei annähernd gleicher Aufteilung zwischen den Eltern gebührt ein Partnerschaftsbonus als Einmalzahlung von insgesamt € 1.000. Jedem Elternteil sind 20% der Gesamtdauer unübertragbar vorbehalten, das sind in der kürzesten Variante 91 Tage, welche der Kinderbetreuung gewidmet werden.

Ein **Zuverdienst von bis zu € 16.200** jährlich bzw bis zu 60 % der Letzteinkünfte ist möglich.

Das **einkommensabhängige Kinderbetreuungsgeld** ist primär konzipiert für Eltern, die sich nur für kurze Zeit aus dem Berufsleben zurückziehen wollen und über ein höheres Einkommen verfügen. Sie erhalten in dieser Zeit einen Einkommensersatz von 80% der Letzteinkünfte, max **€ 66 täglich** (das sind rund € 2.000 p.M.). Das einkommensabhängige Kinderbetreuungsgeld kommt längstens für 365 Tage an einen Elternteil oder für 426 Tage (14 Monate) an beide Eltern zur Auszahlung, wobei jedem Elternteil 61 Tage der Anspruchsdauer unübertragbar vorbehalten sind.

Die **Zuverdienstgrenze** im einkommensabhängigen System beträgt **€ 6.800** (ab 2017) jährlich.

**Tipp:** Wer jetzt den Überblick verloren hat oder unterschiedliche Optionen durchrechnen will, findet einen KBG-Online-Rechner unter <http://www.bmfj.gv.at/dam/bmfj/KBG-Rechner/index.html#willkommen>.



## 2. E-Mobilitätspaket fördert ab 1.3.2017 Elektrofahrzeuge

Um den Umstieg auf die E-Mobilität zu fördern, setzen Verkehrsministerium, Umweltministerium und Automobilimporteure finanzielle Anreize in einem Gesamtvolumen von € 72 Mio im Zeitraum 1.3.2017 bis 31.1.2018, womit der Ankauf ab 1.1.2017 von Elektrofahrzeugen und die Errichtung von Ladestationen gefördert werden.

Fahrzeugtyp	Privatperson	Unternehmen
Elektroantrieb *)	€ 4.000	€ 3.000
Plug-In-Hybrid	€ 1.500	€ 1.500
E-Motorrad	€ 375	
E-Mopeds	€ 200	
E-Leichtfahrzeug		€ 1.000
E-Kleinbus, leichtes E-Nutzfahrzeug		bis zu € 20.000

\*) der Bruttolistenpreis darf höchstens € 50.000 betragen

Die Errichtung von öffentlich zugänglichen Schnellladestationen wird mit bis zu € 10.000 gefördert. Im privaten Bereich wird der Kauf einer „Wallbox“-Ladestation oder eines intelligenten Ladekabels mit € 200 unterstützt.

**Tipp:** Anträge auf Förderprämien können unter [www.umweltfoerderung.at](http://www.umweltfoerderung.at) eingereicht werden. Dort findet sich auch eine Liste der geförderten Fahrzeuge.



### 3. Deregulierungsgesetz – vereinfachte GmbH-Gründung

Im Zuge des jüngst im Nationalrat beschlossenen Deregulierungsgesetzes 2017 wurden folgende – für die Praxis wichtige – Neuregelungen eingeführt:

**Vereinfachte GmbH-Gründung** ab 1.7.2017:

- Es gibt weiterhin die gründungsprivilegierte Stammeinlage iHv € 10.000, worauf lediglich € 5.000 bar einzuzahlen sind.
- Eine GmbH kann dann nach vereinfachten Regeln gegründet werden, wenn sie über einen Alleingesellschafter verfügt, der auch der einzige Geschäftsführer werden soll.
- Die Errichtungserklärung einer vereinfacht zu gründenden GmbH darf nur einen Mindestinhalt aufweisen. Der Ersatz der Gründungskosten darf nur bis zu einem Höchstbetrag iHv € 500 vereinbart werden.
- Die vereinfachte Gründung bedarf keines Notariatsakts. Die Identität des Gesellschafters muss im Zuge der Gründung in elektronischer Form zweifelsfrei festgestellt werden.
- Die Anmeldung der Eintragung der Gesellschaft im Firmenbuch bedarf keiner beglaubigten Form, sondern sie hat in geeigneter elektronischer Form stattzufinden.
- Das BMJ wird in einer Verordnung den genauen Inhalt der Errichtungserklärung sowie den Inhalt der Anmeldung zum Firmenbuch und die damit im Zusammenhang stehenden technischen Details regeln.
- Ein Kreditinstitut hat anlässlich der Einzahlung der in bar zu leistenden Stammeinlage die Identität des Geschäftsführers und Gesellschafters festzustellen und zu überprüfen. Die Musterzeichnung des Geschäftsführers hat ebenfalls vor dem Kreditinstitut zu erfolgen. In der Folge hat das Kreditinstitut die Bankbestätigung, eine Kopie des Lichtbildausweises sowie der Musterzeichnung auf elektronischem Weg dem Firmenbuch zu übermitteln.

**Bareinzahlung auf Treuhandkonto beim Notar:** Ab dem 1.7.2017 ist auch im Zuge einer normalen GmbH-Gründung die Einzahlung der bar einzuzahlenden Stammeinlage auf ein Treuhandkonto des beurkundenden Notars möglich. Der Notar hat den Geldbetrag nach Eintragung der Gesellschaft an diese weiterzuleiten.

**Honorarermäßigung von Notaren** beim GmbH-Gründung: Ein Notar kann auch ab 1.7.2017 an einer vereinfachten Gründung mitwirken. In diesem Fall bemisst sich das Entgelt für die Beurkundung durch den Notar an einem Wert des Gegenstands iHv € 500. Daher wird in diesem Fall das Honorar des Notars erheblich reduziert.

**Gebührenbefreiung:** Eine weitere Neuerung, die auch mit 1.7.2017 in Kraft tritt, betrifft die Gebührenbefreiung für Eintragungen im Zusammenhang mit der **Neugründung eines Betriebs** nach dem NeuFöG. Künftig kann das Formular nach § 4 Abs 1 und 3 NeuFöG innerhalb von **14 Tagen** nach dem Antrag auf Eintragung beim zuständigen Gericht **nachgereicht** werden.

**Entfall der Auflagepflicht von Arbeitnehmerschutzvorschriften:** Die derzeit noch geltende Verpflichtung, alle Gesetze und Verordnungen zum Arbeitnehmerschutz im Betrieb aufzulegen oder elektronisch zur Verfügung zu stellen, entfällt ab 1.7.2017. Demnach werden unter anderem § 24 ArbeitszeitG, § 23 ArbeitsruheG, § 9 Krankenanstalten-ArbeitszeitG, § 17 MutterschutzG und § 60 GleichbehandlungG ersatzlos aufgehoben.

## 4. Dienstzettel

### 4.1. Allgemeines

Der Dienstzettel ist eine schriftliche Aufzeichnung über die wesentlichen Rechte und Pflichten aus dem Arbeitsverhältnis. **Der Arbeitgeber ist zur Ausstellung eines Dienstzettels rechtlich verpflichtet.**

#### Tipp:

Kein Dienstzettel muss ausgestellt werden bei Arbeitsverhältnissen, die – aus welchem Grund auch immer – nicht länger als 1 Monat dauern. Es muss aber auch dann kein Dienstzettel ausgestellt werden, wenn ein schriftlicher Arbeitsvertrag ausgehändigt wird, der alle Angaben eines Dienstzettels vollständig enthält.

### 4.2. Mindestinhalt des Dienstzettels

Der Dienstzettel muss folgende Angaben enthalten:

- Name und Anschrift des Arbeitgebers und Arbeitnehmers
- Beginn des Arbeitsverhältnisses
- Ende des Arbeitsverhältnisses (bei Befristungen)
- Dauer der Kündigungsfrist und Kündigungstermin
- Gewöhnlicher (oder wechselnder) Arbeitsort
- Einstufung in ein generelles Schema
- Verwendung
- betragsmäßige Angabe des Grundbezuges
- Sonderzahlungen
- Grundbezug, Fälligkeit des Entgelts
- Urlaubsausmaß
- vereinbarte tägliche oder wöchentliche Normalarbeitszeit
- Kollektivvertrag, Satzung, Mindestlohntarif, Betriebsvereinbarungen u. dgl.
- Name und Anschrift der Mitarbeitervorsorgekasse

Die Angaben

- Dauer der Kündigungsfrist und Kündigungstermin
- Gewöhnlicher (oder wechselnder) Arbeitsort
- Fälligkeit des Entgelts
- Urlaubsausmaß und
- vereinbarte tägliche oder wöchentliche Normalarbeitszeit

können auch durch Verweis auf Gesetze, Kollektivverträge, Betriebsvereinbarungen oder betriebsübliche Reiserichtlinien erfolgen.

Vorsicht!

Neu ist, dass darauf zu achten ist, dass für alle neu abgeschlossenen Dienstzettel ab 29.12.2015 die Höhe des Grundgehalts oder des Grundlohns ausdrücklich als solche in den Dienstzettel aufgenommen werden müssen.

### 4.3. Beweiskraft

Der Dienstzettel ist eine reine Wissensklärung des Arbeitgebers. Dieser gibt dem Mitarbeiter mit dem Dienstzettel die mündlich vereinbarten Konditionen bekannt.

#### Vorsicht:

Die Beweiskraft des Dienstzettels ist äußerst eingeschränkt, da die Unterschrift des Arbeitnehmers auf dem Dienstzettel lediglich die Übernahme des Dienstzettels bestätigt. Der Mitarbeiter kann im Streitfall vor dem Arbeitsgericht behaupten, dass der Inhalt des Dienstzettels nicht mit der mündlichen Vereinbarung übereinstimmt.

#### Tipp:

Es empfiehlt sich daher, keinen Dienstzettel auszustellen, sondern gleich einen schriftlichen Dienstvertrag auszufertigen, der von Arbeitgeber und Mitarbeiter zum Zeichen des beiderseitigen Einverständnisses unterschrieben wird. Der in diesem schriftlichen Dienstvertrag enthaltene Inhalt gilt als vereinbart. Dem Dienstvertrag kommt als gemeinsame Willenserklärung von Arbeitgeber und Arbeitnehmer somit erhöhte Beweiskraft zu.

#### Vorsicht:

Diese Beweisfunktion ist für den Arbeitgeber sehr wichtig. Er kann mit einem schriftlichen Dienstvertrag nachweisen, dass z.B. eine Probezeit, eine Befristung des Arbeitsverhältnisses oder bestimmte Kündigungstermine bei Angestellten gültig vereinbart worden sind.

#### **4.4. Administrative Pflichten**

Jede Änderung der Angaben im Dienstzettel ist dem Arbeitnehmer unverzüglich, spätestens jedoch einen Monat nach ihrem Wirksamwerden schriftlich mitzuteilen.

Eine solche Mitteilung muss nicht erfolgen, wenn

- sich lediglich generelle Normen wie z.B. Gesetz oder Kollektivverträge ändern oder
- sich das Grundgehalt bzw. der Grundlohn aufgrund einer kollektivvertraglichen Erhöhung neu berechnet oder
- wenn der Kollektivvertrag anordnet, dass sich das entsprechende kollektivvertragliche Grundgehalt oder der Grundlohn wegen einer dienstzeitabhängigen Vorrückung ändert, der Mitarbeiter dabei allerdings in der höher geltenden Verwendungs- bzw. Berufsgruppe des Kollektivvertrags bleibt

Eine Ausfertigung des Dienstzettels ist dem Arbeitnehmer auszuhändigen, eine (oder weitere) Ausfertigungen verbleiben beim Arbeitgeber.

#### **4.5. Gebühren**

Die Ausstellung des Dienstzettels ist gebührenfrei. Dies gilt auch für den Dienstvertrag.

## **5. News aus dem Wartungserlass zu den Umsatzsteuerrichtlinien**

Mit dem Wartungserlass zur Änderung der Umsatzsteuerrichtlinien 2000 wurden insbesondere die gesetzlichen Änderungen des Steuerreformgesetzes 2015/2016, Aussagen der EU-Umsatzsteuer-Durchführungsverordnung betreffend die sonstigen Leistungen in Zusammenhang mit Grundstücken sowie die aktuelle Judikatur von EuGH, VwGH und UFS in die Umsatzsteuerrichtlinien eingearbeitet. Überdies hat die Steuerverwaltung Aussagen zur überholten Rechtslage gestrichen.

Nachfolgend ein Überblick über einige wichtige Aussagen:

#### ***Rz 233 - Organschaft***

Ab 1.1.2017 ist auch eine **Personengesellschaft**, bei der neben dem Organträger nur solche Personen Gesellschafter sind, die finanziell in den Organträger eingegliedert sind (kapitalistische Personengesellschaften), Organgesellschaft, wenn die sonstigen Voraussetzungen für die Organschaft vorliegen.

#### ***Rz 268 Hoheitsbetriebe – Betriebe gewerblicher Art; Trennung***

Eine Trennung der Tätigkeiten einer Körperschaft des öffentlichen Rechts ist auch dann vorzunehmen, wenn die Tätigkeiten zugleich der Ausführung steuerpflichtiger Umsätze und der Erfüllung nichtunternehmerischer (satzungsmäßiger) Zwecke der Körperschaft des öffentlichen Rechts (Werbung und Öffentlichkeitsarbeit für die beruflichen Interessen ihrer Mitglieder) dienen. Diese Voraussetzungen kann zB die Veranstaltung von Bällen, Modeschauen und Misswahlen einer Innung erfüllen. Die damit zusammenhängenden Vorsteuern sind sachgerecht aufzuteilen.

### Rz 349 - Zusatzartikel bei Zeitungsabonnements

Werden bei Abschluss eines Zeitungsabo dem Kunden Zusatzartikel zu einem nicht kostendeckenden Preis angeboten, liegen zwei Leistungen vor, das Zeitungsabo ist mit 10 % zu versteuern, der Zusatzartikel auf Basis des nicht kostendeckenden Preises mit 20 %. Unverändert bleibt aber derzeit die Meinung der Finanzverwaltung, dass bei Autobahnvignetten, die als Zugabe zu Zeitungsabonnements verkauft werden, der Vignetteneinkaufspreis ungekürzt als Bemessungsgrundlage im Abopreis enthalten ist und daher ungekürzt dem Normalsteuersatz von 20 % unterliegt.

### Rz 759 – Bitcoins

Auch der Umtausch konventioneller Währungen in Einheiten der virtuellen Währung „Bitcoin“ und umgekehrt ist steuerfrei.

### Rz 1369, 1369a - Aufteilung eines pauschalen Entgeltes, 3/4 Pension

Für die Aufteilung eines pauschalen Entgeltes für Beherbergungsleistungen kann bei Vorliegen von Einzelverkaufspreisen auch auf die entsprechenden durchschnittlichen Einzelverkaufspreise des vorangegangenen Veranlagungszeitraums (wie bereits bei der Kostenaufteilung) zurückgegriffen werden. Werden für Kinder (ermäßigte) Beherbergungsentgelte gezahlt, sind auch diese in die Aufteilung einzubeziehen, nicht aber die unentgeltliche Beherbergung (zB bei Säuglingen).

Bei einer Dreiviertel-Pension (Frühstück, „Jause“ und Abendessen) kann für die Aufteilung der Entgelte von einer Vollpension ausgegangen werden, wenn die Verköstigungsleistung („Jause“) eine „volle“ Mahlzeit ersetzt.

### Zu Rz 1454 - VIP Tickets

Eintrittsberechtigungen für sportliche Veranstaltungen unterliegen dem ermäßigten Steuersatz. Nicht unter die Begünstigung fällt daher die Berechtigung zur Teilnahme an einer Veranstaltung, wie Nennfelder, Startgelder udgl. zu sportlichen Wettkämpfen (zB Radrennen, Marathon usw).

Werden „VIP-Karten“ für sportliche Veranstaltungen zur Verfügung gestellt, die neben der Eintrittsberechtigung zur sportlichen Veranstaltung (Sitzplatz auf der VIP-Tribüne) weitere Leistungen wie zB Zutritt zum VIP-Bereich, Cateringleistungen und Zurverfügungstellung von Abstellplätzen für Kfz beinhalten, liegt eine einheitliche komplexe Dienstleistung vor, die mangels Begünstigung dem Normalsteuersatz in Höhe von 20% unterliegt.

Von einer „VIP-Karte“ wird im Vergleich zu einer „normalen“ Eintrittskarte auszugehen sein, wenn der Preis der „VIP-Karte“ mehr als doppelt so hoch als jener der teuersten „normalen“ Eintrittskarte zu einer sportlichen Veranstaltung ist.

### Rz 1508 und 1511 - Vorsteuerabzug

Der Vorsteuerabzug aus einer Rechnung mit einer grundsätzlich unzureichenden Beschreibung / Angabe der Leistung oder des Liefertages bzw. Leistungszeitraumes ist jedoch dann zulässig, wenn die Behörde aus vom Leistungsempfänger beigebrachten Unterlagen über alle notwendigen Informationen verfügt, um zu prüfen, ob die materiellen Voraussetzungen vorliegen.

### Rz 1985 - Vorsteuerabzug bei Elektroautos

Aus ökologischen Erwägungen ist seit 1.1.2016 bei Personenkraftwagen oder Kombinationskraftwagen mit einem **CO<sub>2</sub>-Emissionswert von 0 g/km** (insbesondere sogenannte Elektrofahrzeuge, aber auch wasserstoffbetriebene Fahrzeuge) ein Vorsteuerabzug unter den allgemeinen **Voraussetzungen möglich**. Die Luxustangente bleibt jedoch unberührt. Soweit daher die betreffenden Kfz-Aufwendungen ertragsteuerlich nicht abzugsfähig sind, unterliegt der nicht abzugsfähige Teil der Eigenverbrauchsbesteuerung:

PKW-Anschaffungskosten brutto	Vorsteuerabzug	Eigenverbrauch
bis €40.000	100%	keiner
€40.000 bis €80.000	100%	nicht abzugsfähiger Teil
mehr als €80.000	0%	keiner

! Bei der Luxustangente bei PKWs von €40.000 handelt es sich um einen Bruttobetrag.

Beispiel:

*Elektroauto (Tesla) wird 2016 gekauft. Die Anschaffungskosten betragen € 44.000 brutto. Für die Anschaffung wurde ein (unechter) Zuschuss von € 5.000 gewährt.*

*Der Unternehmer kann den vollen Vorsteuerabzug geltend machen, muss jedoch den Betrag von € 4.000 der Eigenverbrauchsbesteuerung unterziehen. Die Eigenverbrauchsbesteuerung hat im Jahr der Anschaffung zu erfolgen. Der Zuschuss hat keinen Einfluss auf die Behandlung, auch wenn für den Zuschuss die Umsatzsteuer geschuldet wird.*

## 6. Lt. Wartungserlass zu den Umsatzsteuerrichtlinien: Grundstücksbegriff, Leistungen im Zusammenhang mit einem Grundstück

### Rz 639 bis 640

Ein großer Teil des Wartungserlasses betrifft die ab dem 1.1.2017 geltenden Leistungsordnungen für grundstücksbezogene Leistungen. Die neuen Vorschriften für eine auf dem Grundstücksort basierende Besteuerung schaffen einheitliche Rahmenbedingungen und sorgen dafür, dass die Mehrwertsteuereinnahmen dem Mitgliedstaat zufließen, in dem das Grundstück gelegen ist. Um Mitgliedstaaten und Unternehmen in die Lage versetzen, sich rechtzeitig und möglichst einheitlich auf die Änderungen vorzubereiten, hat die EU-Kommission Erläuterungen veröffentlicht, mit dem Ziel, auf EU-Ebene verabschiedete Rechtsvorschriften besser verständlich zu machen. Die Erläuterungen haben zwar keine Bindungswirkung, können aber für die tägliche Praxis hilfreich sein.

Mit dem AbgÄG 2016 wurde das UStG bereits an den neuen Grundstücksbegriff angepasst und bisher bestehende Verweise auf den Grundstücksbegriff des § 2 GrEStG entfernt. Unterschiede können sich insbesondere bei den Betriebsvorrichtungen ergeben, die nach dem GrEStG nicht Bestandteil des Grundstücks sind, jedoch nunmehr nach der für das UStG maßgeblichen Definition erfasst sein können. Dies hat als Auswirkung, dass die Steuerbefreiung bei der Lieferung von Grundstücken und die Vorsteuerberichtigung bei Grundstücken des Anlagevermögens zur Anwendung kommen können.

Zu den sonstigen Leistungen im Zusammenhang mit einem Grundstück gehören ua:

- die Erstellung von Bauplänen für Gebäude oder Gebäudeteile für ein bestimmtes Grundstück, ungeachtet der Tatsache, ob dieses Gebäude tatsächlich errichtet wird oder nicht;
- Bauaufsichtsmaßnahmen oder grundstücksbezogene Sicherheitsdienste, die vor Ort erbracht werden - unabhängig davon, ob sie durch vor Ort anwesende Personen oder aus der Ferne, dh ohne persönliche Präsenz, etwa durch technische Anlagen, erbracht werden.
- Ab 1. 1. 2017 sind auch juristische Dienstleistungen (zB von Rechtsanwälten, Notaren), die auf die Veränderung des rechtlichen Status eines bestimmten Grundstücks gerichtet sind, wie zB das Verfassen eines Kauf-, Miet- oder Pachtvertrages eines Grundstücks, als Leistungen iZm einem Grundstück einzustufen. Dies gilt auch dann, wenn die Transaktion letztlich nicht stattfindet.

## 7. Umsatzsteuerrechtliche Rahmenbedingungen bei Vermietung einer Eigentumswohnung

Die unten dargelegten Überlegungen beziehen sich auf Eigentumswohnungen, die vom Käufer oder Verkäufer als Vermietungsobjekte im Alleineigentum verwendet wurden bzw. werden.

### 7.1. Kauf bzw. Verkauf einer Eigentumswohnung

Grundsätzlich ist in § 6 (1) 9 (a) UStG festgelegt, dass die Umsätze von Grundstücken von der Umsatzsteuer unecht befreit sind. Das bedeutet, dass bei Kauf / Verkauf einer Wohnung keine Mehrwertsteuer vom Verkäufer verrechnet wird, aber der Kaufpreis mit Vorsteuerbeträgen



belastet, da dem Verkäufer kein Vorsteuerabzug zusteht bzw. da eine Vorsteuerberichtigung durch den Verkäufer vorzunehmen ist.

Zur Vermeidung einer Vorsteuerberichtigung besteht für den Verkäufer - sofern zivilrechtlich vereinbart - die Möglichkeit, den Grundstücksumsatz umsatzsteuerpflichtig (20 % Mehrwertsteuer) zu behandeln (Option gem. § 6 (2) UStG).

#### Beispiel 1:

*Eigentumswohnung: Anteilige Grundkosten 45.000 €, Errichtungskosten 120.000 € (inkl. 20.000 € Vorsteuer) Gewinnanteil 25.000 € - Kauf im Jahre 2014 sowie Vermietung ab 2014*

*Verkauf ohne Option: Kaufpreis 190.000 €  
Dem Käufer steht kein VSt-Abzug zu (Kostenfaktor Vorsteuer 20.000 €)*

*Verkauf mit Option: Nettokaufpreis 170.000 €  
zuzüglich 20% MWSt 34.000 €  
Kaufpreis 204.000 €  
Der Verkäufer hat einen Vorsteuerabzug in der Höhe von 20.000 € und der Käufer kann die in Rechnung gestellte Mehrwertsteuer als Vorsteuer geltend machen.*

*Bei beiden Varianten beträgt der „Gewinn“ für den Verkäufer 25.000 €*

Der niedrigere Nettokaufpreis ist – aus der Sicht des Käufers - einer möglichen Vorsteuerberichtigung in den nächsten 20 Jahren gem. § 12 (10) UStG und der Berechnung der Nebenkosten auch von der Umsatzsteuer gegenüberzustellen.

Vorsteuerberichtigung (§ 12 (10) UStG):

In Verbindung mit unecht befreiten Umsätzen ist für Vorsteuern in Zusammenhang mit der Anschaffung, Herstellung und Großreparaturen der letzten 10 bzw. 20 Jahre eine Berichtigung durchzuführen. Der Gesamtbetrag der zu berichtenden Vorsteuern reduziert sich um 1/10 bzw. 1/20 für jedes Jahr der bisherigen Nutzung - ab dem Folgejahr der erstmaligen Verwendung.

#### Beispiel 2:

*Die in Beispiel 1 mit Option gekaufte Wohnung wird im Jahre 2020 um 200.000 € ohne Umsatzsteuer verkauft:*

*Verkauf ohne Option: Verkaufspreis 200.000 €  
Vorsteuerberichtigung 14/20 von 34.000 € somit 23.800 €  
„Nettoverkaufspreis“ 176.000 €  
Die Vorsteuerberichtigung kann nur durch eine Veräußerung mit Mehrwertsteuer (200.000 + 20 % MWSt) vermieden werden.*

## **7.2. Umsatzsteuerbefreiung und Umsatzsteuersätze**

Der Vermieter hat die Umsatzsteuer vom Entgelt zu berechnen. Zum Entgelt gehören neben dem vereinbarten Mietzins u.a. auch die Betriebskosten sowie die Heizkosten.

Umsätze aus der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken sind grundsätzlich gem. § 6 (1) Zi 16 UStG von der Umsatzsteuer unecht befreit. Mit dieser unechten Befreiung geht ebenfalls das Recht auf laufenden Vorsteuerabzug verloren. Des weiteren sind gem. § 12 (10) UStG die Vorsteuerbeträge der letzten 10/20 Jahre aliquot zu berichtigen.

Von dieser Befreiung besteht u.a. eine zwingende Ausnahme für die Vermietung zu Wohnzwecken (Steuersatz 10 %) und Vermietung einer Garage und eines Parkplatzes (Steuersatz 20 %).

Besteht keine zwingende Ausnahme von der unechten Steuerbefreiung, kann - um den Verlust des Vorsteuerabzuges bzw. die Vorsteuerberichtigung zu vermeiden - gem. § 6 (2) UStG zur Umsatzsteuerpflicht optiert werden. Wahlmöglichkeit besteht für jedes einzelne Vermietungsobjekt. Die zur Umsatzsteuerpflicht optierten Umsätze unterliegen dem 20-%-igen MWSt-Satz.

Eine Option zur Umsatzsteuerpflicht ist nur möglich, soweit der Mieter/Pächter das Grundstück oder einen baulich abgeschlossenen Teil des Grundstücks für Umsätze (> 95 %) verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen (vgl. § 6 (2) UStG idF 1. StabG 2012, § 28 (38) UStG).

## **7.3. Schenkung der Wohnung oder Aufgabe der Vermietung**

Eine Grundstückentnahme liegt dann vor, wenn ein Gebäude durch Aufgabe der Vermietung oder durch eine Schenkung endgültig aus dem Unternehmensbereich ausscheidet.

Hier besteht ebenfalls gemäß § 6 (2) eine Optionsmöglichkeit zur Umsatzsteuerpflicht. Bemessungsgrundlage ist der Wiederbeschaffungswert der Liegenschaft oder von Gebäudeteilen, die für einen Vorsteuerabzug herangezogen wurden. Vermietet der Geschenknnehmer die Wohnung weiter, kann eine Option zur Steuerpflicht sinnvoll sein. Der Geschenkgeber kann diese Umsatzsteuer gem. § 12 (15) UStG an den Geschenknnehmer in Rechnung stellen und der Geschenknnehmer kann diese als Vorsteuer geltend machen.

#### **7.4. Kleinunternehmer**

Gemäß § 6 (1) Zi 27 UStG sind Kleinunternehmer von der Umsatzsteuer unecht befreit. Mit dieser unechten Befreiung ist der Verlust des Vorsteuerabzuges bzw. der Vorsteuerberichtigung verbunden. Gemäß § 6 (3) UStG besteht die Optionsmöglichkeit mit Abgabe eines Regelbesteuerungsantrages (Formular U 12). Zusätzlich könnte nach Sachlage eine Option nach den Bestimmungen des § 6 (2) UStG sinnvoll sein.

In der Praxis wird von der Option kein Gebrauch gemacht, wenn beim Vermietungsobjekt keine wesentlichen Vorsteuerbeträge anfallen werden bzw. wenn für die letzten 10/20 Jahre keine Vorsteuerberichtigung vorzunehmen ist und der Mieter keinen Vorsteuerabzug hat - sei es wegen privater Nutzung oder weil ihm kein Vorsteuerabzug zusteht (zB Arzt).

#### Beispiel 3:

*Die geerbte Eigentumswohnung soll an eine Privatperson zu Wohnzwecken vermietet werden (der Vermieter ist ein Kleinunternehmer). Zu überprüfen ist, ob wesentliche Investitionen in das Vermietungsobjekt notwendig sind oder ob für die allgemeinen Hausteile wesentliche Investitionen geplant sind. Wenn dies nicht der Fall ist, kann der Verlust des Vorsteuerabzuges in Kauf genommen und ohne Mehrwertsteuer verrechnet werden.*