



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

# Info für IMMOBILIEN

Wien, Jänner 2019

## HANDYMASTEN AM WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKT<sup>©</sup>

Nachstehend die Rechtsmeinung des BMF, welche auch für die Einkommensteuerveranlagung 2018 von Bedeutung sein kann:

„Gestattet eine Wohnungseigentümergeinschaft einem **Handy-Betreiber**, am Wohnhaus einen **Handymast gegen Entgelt** aufzustellen, erzielen die einzelnen Miteigentümer Einkünfte aus **Vermietung und Verpachtung**. Eine **Feststellung der Einkünfte** hat zu unterbleiben, wenn hinsichtlich aller Grundstücksanteile Wohnungseigentum besteht (§ 188 Abs 4 BAO). Die Mieteinnahmen sind den einzelnen Miteigentümern entsprechend ihrem Miteigentumsanteil zuzurechnen. Da den Miteigentümern im Zusammenhang mit dieser Vermietung keine Aufwendungen erwachsen dürften, stellen die **anteiligen Mieteinnahmen** die **Mieteinkünfte** dar. Die **Verwendung** der Mieteinnahmen zB für Betriebskosten des Hauses stellt eine Einkommensverwendung dar und hat damit auf die Höhe der Mieteinkünfte keinen Einfluss (BMF vom 21.12.2000, übernommen in Rz 6410a EStR).“

**Tip:** *Wird der anteilige Mietertrag nicht an die Wohnungseigentümer ausbezahlt (Beschluss der Gemeinschaft erforderlich!), sondern mit den laufenden Betriebskosten saldiert oder der **Instandhaltungsrücklage** zugeführt, **ändert das nichts an der Steuerpflicht der Einnahmen!** Der Wohnungseigentümer zahlt um den anteiligen Ertrag weniger Betriebskosten oder weniger Rücklagenbeiträge und lukriert auf diese Weise seinen Vorteil.*

Selbstverständlich ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auch zur Abfuhr der **Umsatzsteuer** verpflichtet, allenfalls steht ein Vorsteuerabzug zu. Gemäß der ÖNORM A4000 hat der **Verwalter** auf diesen Umstand in der Abrechnung **hinzuweisen** (sh Kopie eines Beispiels aus der Abrechnungs-ÖNORM).

Anzumerken ist, dass Vermietungseinkünfte nicht nur bei Überlassung von Grundstücksflächen für das Aufstellen von **Handymasten** gegeben sein können, vielmehr auch bei Vermietung von ehemaligen **Hausbesorgerwohnungen**, bei Vermietung von **Abstellplätzen** oder sonstigen allgemeinen Teilen des Hauses, soweit nicht einem konkreten Wohnungseigentumsobjekt zuzuordnen ist, etc. Wenn der **Anteil** an den **Einkünften unter der Freigrenze von € 730,--** liegt und keine anderen, als **lohnsteuerpflichtige** Einkünfte erzielt werden, ist keine Veranlagungspflicht gegeben.

### ↳ Beispiel Rücklagenabrechnung nachstehend

© Walter Stingl, Wien (24.01.2019)  
s:\daten\_st\info\info für immobilien\handymasten am wohnungseigentumsobjekt1.docx

Seite 1 von 1

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 E-Mail an uns. Die Inhalte in diesem Newsletter stellen lediglich eine allgemeine Information dar. Stingl-Top Audit haftet nicht für Schäden, welcher Art auch immer, die aufgrund der hier angebotenen Informationen entstehen. Stingl-Top Audit übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts des Newsletter.

**A.14 Beispiel nach 5.6:  
Abrechnung von Erhaltungs- und Verbesserungskosten (nach WEG 2002):  
Kurzfassung**

Max HAUSVERWALTER namens der Eigentümergemeinschaft  
1234 Wien, Verwaltungsplatz 1 – Tel. 55 56 66 DVR 1234567

**RÜCKLAGENABRECHNUNG**

**KURZFASSUNG**

für die Abrechnungseinheit: Liegenschaft 1234 Wien, Hausgasse 1  
vom 1. Jan. 2007 bis 31. Dez. 2007

| AUSGABEN                               | EURO                        | EURO            | EURO             |
|--|-----------------------------|-----------------|------------------|
| Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand:  |                             |                 |                  |
| Baufischer                             | -332,84                     |                 |                  |
| Elektriker                             | -141,35                     |                 |                  |
| Dachdecker                             | -4.068,81                   |                 |                  |
| Installateur                           | -17,23                      |                 |                  |
| Umsatzsteuerrelevanter Aufwand         | <u>                    </u> | -4.560,23       |                  |
| zzgl. 10 % USt                         | (-4.560,23)                 | -456,02         |                  |
| Kapitalertragssteuer (Konto-Nr. 12345) |                             | <u>-281,07</u>  |                  |
| <b>Summe Ausgaben</b>                  |                             |                 | -5.297,32        |
| <b>EINNAHMEN</b>                       |                             |                 |                  |
| Beiträge zur Rücklage                  |                             | 31.200,00       |                  |
| Vermietung Parkplätze                  |                             | 2.640,00        |                  |
| Habenzinsen (Konto-Nr. 12345)          |                             | <u>1.124,29</u> |                  |
| <b>Summe Einnahmen</b>                 |                             |                 | <u>34.964,29</u> |
| Saldo aus Abrechnungsperiode 2007      |                             |                 | 29.666,97        |
| Stand 31. Dez. 2006                    |                             |                 | 16.559,91        |
| <b>Stand 31. Dez. 2007</b>             |                             |                 | <b>46.226,88</b> |

**DETAILINFORMATION FÜR TOP 7:**

|   |              |
|---|--------------|
| Ihr Anteil der mit der Rücklage verrechneten Aufwendungen beträgt netto | 169,38       |
| Dies entspricht 231/6219 Anteilen von € 4.560,23.                       |              |
| zzgl. 10 % USt  | <u>16,94</u> |
| Verrechneter Bruttoaufwand  | 186,32       |
| Ihr Anteil an den einkommensteuerpflichtigen Mieterlösen beträgt:       | 98,06        |
| Dies entspricht 231/6219 Anteilen von € 2.640,00.                       |              |

HINWEIS: Nähere Details entnehmen Sie der Langfassung und der Belegsammlung.  
In die Belege kann (Ort, Zeit) Einsicht genommen werden.