



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Info für IMMOBILIEN

Wien, Jänner 2019

HANDYMASTEN AM WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKT[©]

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>	
Summe Ausgaben			-5.297,32
EINNAHMEN			
Beiträge zur Rücklage		31.200,00	
Vermietung Parkplätze		2.640,00	
Habenzinsen (Konto-Nr. 12345)		<u>1.124,29</u>	
Summe Einnahmen			<u>34.964,29</u>
Saldo aus Abrechnungsperiode 2007			29.666,97
Stand 31. Dez. 2006			16.559,91
Stand 31. Dez. 2007			46.226,88

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	16,94
Verrechneter Bruttoaufwand	<u>186,32</u>
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.