



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Info für IMMOBILIEN

Wien, Jänner 2019

WEG-FINANZIERUNG[©]

Werden Leistungen zur Erhaltung, Verwaltung oder zum Betrieb (zB Sanierungsaufwendungen) einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) fremdfinanziert, werden, wie bereits in unserer Info vom Mai 2016 berichtet, die **Finanzierungskosten** (Zinsen) auch in die Bemessungsgrundlage der WEG-Leistung eingerechnet (vgl VwGH 10.2.2016, 2013/15/0120).

Tip: *Der VwGH hat mit dem genannten Erkenntnis die von der Finanzverwaltung schon früher vertretene Ansicht zur Steuerbarkeit der weiterverrechneten Zinsen (vgl zB Umsatzsteuer-Protokoll 2009, Erlass des BMF vom 1.9.2009, BMF-010219/0220-VI/4/2009) bestätigt. Diese Rechtsmeinung basiert auf der Annahme der Aufnahme eines Gemeinschaftsdarlehens durch die Wohnungseigentümergeinschaft und der sogenannten „Soll-Versteuerung“ (Nettoumsatz über € 110.000,- pa oder Antrag). Details zu dieser Entscheidung finden sie bereits in unserer Immo-Info vom Mai 2014 (nachzulesen auf unserer Homepage unter www.stingl.com/service).*

Die anfallenden **Zinsen** können nach Ansicht des BMF aus verwaltungsökonomischen Gründen im Zeitpunkt der **Verrechnung an die Wohnungseigentümer** versteuert werden, da in der Regel erst in der Verbuchung der Jahresabrechnung durch die entsprechende Bank der Zinsenaufwand im Detail festgestellt werden kann.

Bei der **Soll-Versteuerung** (das ist die Umsatzsteuerpflicht nach vereinbarten Entgelten), ist die Umsatzsteuer vom Nettoaufwand im **Zeitpunkt der Leistung** durch die Handwerker und sonstige Unternehmen, etc gegeben. Dies unabhängig ob fremdfinanziert oder aus der Instandhaltungsrücklage entnommen.

Demgegenüber ist bei der **Ist-Besteuerung** nach entgegenkommender Rechtsmeinung des BMF die **Darlehensannuität** (Kapital einschließlich Zinsen) im Zeitpunkt der Bezahlung zu versteuern. Basis daher Umsatzsteuerpflicht Darlehensannuität (Kapital einschließlich Zinsen) und keine Ver-USTung des Nettoaufwandes im Zeitpunkt der Leistung an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (sh auch beiliegendes Beispiel).

web www.stingl.com
tel +43 (1) 604 01 51 -- 0
adr Laxenburger Straße 83
A-1100 Wien



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Tipp: Die Ist-Versteuerung ist bei Fremdfinanzierung von Sanierungen demnach insofern bevorzugt, als im Zeitpunkt der Leistung der Professionisten, etc idR Vorsteuerabzugsberechtigung besteht, die USt-Abfuhr jedoch erst mit der Darlehensannuität vorzunehmen ist. Durch die Deckelung mit € 110.000,-- netto pa wird dieses „Zuckerl“ selten genossen werden können. Das Gegenteil ist oftmals der Fall, wenn, bedingt durch die Höhe der Investition und des Überschreitens der Umsatzgrenze auf eine Sollbesteuerung umgestellt werden muss. Die Probleme die damit verbunden sind, sind, wie bereits im Jahre 2013 in einer Info dargestellt, dem beigefügten Beispiel zu entnehmen.

Um dieses „Switchen“ zwischen Soll,- und Ist-Versteuerung zu vermeiden, wird in der Regel, wenn nicht ohnedies die Umsatzgrenze überschritten wird, ein Antrag auf Sollversteuerung gestellt werden.

↪ Beispiel WEG und Sanierung



BEISPIEL WEG UND SANIERUNG[®]

- Angabe:
 - * Thermische Sanierung in WEG (Wohnungen und Garagen)
 - * Netto € 4,5 Mio in den Jahren 2010 bzw 2011
 - * 2010 laufender Jahresumsatz € 40.000,-- pa, Besteuerung nach vereinnahmten Entgelten (Istbesteuerung), Vorsteuern 2010 € 20.000,-- (Leistungen € 100.000,-- Nto aus der Rücklage finanziert, daher Gesamtumsatz € 140.000,--)
 - * Finanzierung:
 - € 1,0 Mio aus Rep.Fonds in 2011
 - € 3,5 Mio aus Darlehen in 2011, 1. Darlehensannuität bezahlt 5/2012
 - Förderung (Antrag 2010, Bewilligung 2011) € 100.000,-- x 10 Jahre, erstmalig 2011
 - * Leistungen verrechnet und bezahlt, Fall A 2010, Fall B 2011
- Fragestellung:
 1. Wann entsteht Steuerschuld in den Fällen A und B?
 2. Auswirkung der Förderungszusage im Fall A und B?
 3. Wann sind Kapitaltilgung und Zinsen im Fall A bzw B zu besteuern?
- Lösung¹⁾:
 - * zu Frage 1 (Entstehung Steuerschuld):
 - Fall A (Verrechnung und Bezahlung 2010):
2010: Umsatz mehr als € 110.000,-- → Pflicht zur Sollbesteuerung ab 2012
4,5 Mio in 2010 verustet noch nach Ist-System
2011: 0,1 Mio positive Korrektur der USt (uE gem § 16 UStG) wg 1. Förderung
Allfällige zum 1.1.2012 noch offene, noch nicht bezahlte erhaltene Leistungen zu verusten im 1. Voranmeldungszeitraum 2012, da Übergang zur Sollbesteuerung verpflichtend
2013: Umsatz unter € 110.000,-- → wenn kein Antrag auf Sollbesteuerung gestellt → Übergang zur Istbesteuerung, offene Verbindlichkeiten abzusetzen im 1. Voranmeldungszeitraum 2013 (Rz 2480 UStR)
 - Fall B (Verrechnung und Bezahlung 2011)
2010 Umsatz unter € 110.000,-- → Istbesteuerung
2011 Umsatz mehr als € 110.000,-- → Istbesteuerung, da
2012 Umsatz wieder unter € 110.000,--, demnach nicht in 2 aufeinanderfolgenden Jahren über Umsatzgrenze
 - * zu Frage 2 (Förderungszusage):
 - Fall A (Verrechnung und Bezahlung 2010):
Förderungszusicherung 2011, daher Korrektur USt aus 2010
 - Fall B (Verrechnung und Bezahlung 2011)
Annuität (Zinsen + Kapital – Zuschuss) = Bemessungsgrundlage
 - * zu Frage 3 (Zinsen und Kapitaltilgung und USt):
 - Fall A Zinsen zu verusten im Zeitpunkt der Verrechnung an WE (Sollsystem)
 - Fall B Darlehensannuität (Zinsen und Kapital minus Förderungszuschuss) im Zeitpunkt der Bezahlung zu verusten

¹⁾Prinzipien:

- Übergang von der Istbesteuerung auf Sollbesteuerung ab Umsatz von Netto € 110.000,-- pa in einem der beiden vergangenen Jahre (§ 17 Abs 3 UStG) verpflichtend
- Wechsel der Besteuerungsart zum Beginn eines Veranlagungsjahres (§ 17 Abs 4 UStG)
- Leistung an die WEG = Zeitpunkt der Leistung WEG an WE = bei Sollbesteuerung Entstehung der Steuerschuld, bei Istbesteuerung Vereinnahmung der von der WEG den WE vorgeschriebenen Beträge
- Beiträge zum Rep.Fonds = nicht steuerbar
- Zahlungen aus dem Rep.Fonds = bei Istbesteuerung Entstehung der Steuerschuld
- Bei nachträglicher Förderungszusicherung kommt es beim Sollsteuerer zu einer Änderung der Bemessungsgrundlage gem § 16 UStG, beim Iststeuerer im Zeitpunkt des Zuflusses