

**I F M** Betriebliches Finanz- und Steuerwesen  **ALPEN-ADRIA  
UNIVERSITÄT**  
KLAGENFURT | WIEN GRAZ

---

# Immobilienbesteuerung nach dem 1. StabG 2012

---

## Umsatzsteuer

Univ.-Prof. Mag. Dr. Sabine KANDUTH-KRISTEN, LL.M.

Alpen-Adria-Universität Klagenfurt  
Institut für Finanzmanagement  
Abteilung Betriebliches Finanz- und Steuerwesen

1

**I F M** Betriebliches Finanz- und Steuerwesen  **ALPEN-ADRIA  
UNIVERSITÄT**  
KLAGENFURT | WIEN GRAZ

---

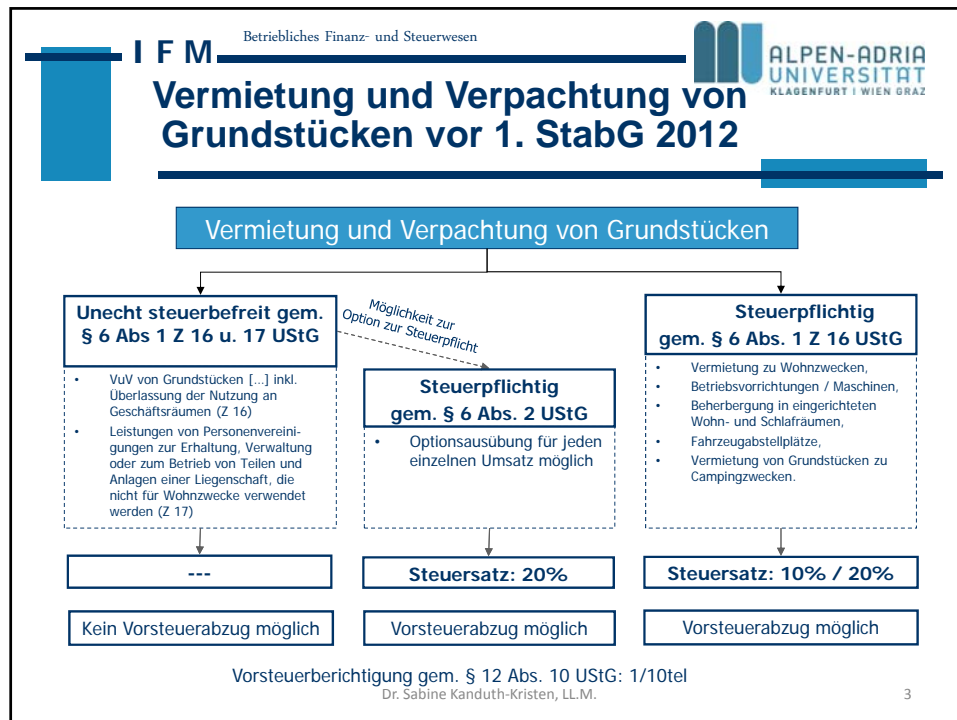
# Inhaltsübersicht

---

- Rechtslage vor Inkrafttreten des 1. StabG 2012
- Änderungen im Zuge des 1. StabG 2012
  - Neufassung § 6 Abs. 2 UStG
    - Anwendungsbereich
    - Übergangsregelungen
  - Verlängerung Vorsteuerberichtigungszeitraum gem. § 12 Abs. 10 UStG
    - Anwendungsbereich
    - Übergangsregelungen
- Resümee

Dr. Sabine Kanduth-Kristen, LL.M.

2



Betriebliches Finanz- und Steuerwesen

ALPEN-ADRIA  
UNIVERSITÄT  
KLAGENFURT | WIEN GRAZ

## Gründe für die umsatzsteuerlichen Änderungen im 1. StabG 2012

- (uneingeschränkte) Optionsmöglichkeit i.S.d. § 6 Abs. 2 UStG i.d.F. vor 1. StabG 2012 hat zu unerwünschten Gestaltungen geführt
- Option zur Umsatzsteuer in den ersten 10 Jahren → danach steuerfreie Vermietung und/oder Veräußerung ohne Vorsteuerberichtigung
- Nicht zum Vorsteuerabzug berechtigte Unternehmer konnten mittels Vorschaltung von Errichtungsgesellschaften Betriebsgebäude unter Geltendmachung des vollen Vorsteuerabzuges errichten bzw. sanieren.
- Durch 10-jährige steuerpflichtige Vermietung wurde nur ein Teil des Vorsteuerabzuges ausgeglichen.
- Ziel der Änderung gem. EB zur RV: Erreichung von mehr Steuergerechtigkeit und Herstellung eines unionsrechtskonformen Zustands

Dr. Sabine Kanduth-Kristen, LL.M.



4


 Betriebliches Finanz- und Steuerwesen
 

## Vermietung und Verpachtung von Grundstücken i.d.F. 1. StabG 2012

- **Neufassung in § 6 Abs. 2 UStG:** „Der Verzicht auf die Steuerbefreiung gemäß § 6 Abs. 1 Z 16 und 17 ist nur zulässig, soweit der Leistungsempfänger das Grundstück oder einen baulich abgeschlossenen, selbständigen Teil des Grundstücks nahezu ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Der Unternehmer hat diese Voraussetzungen nachzuweisen.“
- **Kern der Änderung:**
  - **Entscheidend für die Optionsmöglichkeit** des Vermieters sind die **Verhältnisse beim Mieter.**
  - **Keine Option zur Steuerpflicht möglich** bei
    - unecht steuerbefreiten Mietern (z.B. Banken, Versicherungen, Kleinunternehmern)
    - Körperschaften öffentlichen Rechts (z.B. bei hoheitlicher Nutzung)

Dr. Sabine Kanduth-Kristen, LL.M. 5


 Betriebliches Finanz- und Steuerwesen
 

## § 6 Abs. 2 i.d.F. 1. StabG 2012 im Detail I

### „Grundstück oder einen baulich abgeschlossenen, selbständigen Teil des Grundstücks“

- Gebäude und Gebäudeteile (nicht z.B.: Betriebsvorrichtungen)
- § 2 Abs. 2 WEG: Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten, (Abstellplätze für KFZ)
- selbständig nutzbare Grundstücksteile, an denen Wohnungseigentum begründet werden könnte
- schon bisher: Begrenzung der Option auf abgrenzbare Teile des Grundstücks (Gebäudeteile), vgl. Rz 796 UStR 2000

Dr. Sabine Kanduth-Kristen, LL.M. 6


I F M Betriebliches Finanz- und Steuerwesen  ALPEN-ADRIA  
UNIVERSITÄT  
KLAGENFURT | WIEN GRAZ

## § 6 Abs. 2 i.d.F. 1. StabG 2012 im Detail II

**„nahezu ausschließlich für Umsätze verwendet, die den  
Vorsteuerabzug nicht ausschließen“**


- Grundstück/Grundstücksteil darf **höchstens zu 5% für Ausschlussumsätze** verwendet werden → die auf den Mietzins entfallende Umsatzsteuer darf höchstens zu 5% vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen sein (Mieter muss das Grundstück mindestens zu 95% zur Ausführung steuerpflichtiger Umsätze nutzen)
- einmaliges Überschreiten um 2,5% innerhalb von fünf Jahren soll unschädlich sein (soll im **UStR-Wartungserlass** vorgesehen werden) – maßgeblicher Zeitraum?
- **Berechnung der Umsatzgrenze:** Vorsteueraufteilung beim Mieter bestimmt sich nach den allgemeinen Grundsätze (§ 12 Abs. 4 ff UStG); Erleichterungen bei der Aufteilung gem. § 15 UStG (Umsätze von Geldforderungen; Einlagen bei Kreditinstituten und Grundstücksumsätze als Hilfsgeschäfte)

Dr. Sabine Kanduth-Kristen, LL.M. 7

I F M Betriebliches Finanz- und Steuerwesen  ALPEN-ADRIA  
UNIVERSITÄT  
KLAGENFURT | WIEN GRAZ

## Beispiel (vgl. RV 1680 B1gNR XXIV. GP)

- V errichtet ein mehrgeschossiges Gebäude und vermietet es wie folgt:



4. OG: **Körperschaft öffentlichen Rechts**  
(betreibt steuerpflichtigen Kindergarten)

---

3. OG: **Körperschaft öffentlichen Rechts**  
(betreibt Schule)

---

2. OG: **Rechtsanwalt**  
(2% unecht steuerfreie Umsätze)

---

1. OG: **Arzt**

---

Erdgeschoss: **Bank**

Dr. Sabine Kanduth-Kristen, LL.M. 8

I F M Betriebliches Finanz- und Steuerwesen

 ALPEN-ADRIA  
UNIVERSITÄT  
KLAGENFURT | WIEN GRAZ

## Lösung (vgl. RV 1680 B1gNR XXIV. GP)

- **4. OG: KöR** (betreibt steuerpflichtigen Kindergarten)
  - V kann auf die Steuerbefreiung verzichten, weil die KöR den Gebäudeteil für steuerpflichtige Umsätze verwendet. Die laufenden Mietentgelte sind steuerpflichtig.
- **3. OG: KöR** (betreibt Schule)
  - V kann auf die Steuerbefreiung nicht verzichten, weil die KöR den Gebäudeteil nicht unternehmerisch nutzt. Die laufenden Mietentgelte sind steuerfrei.
- **2. OG: Rechtsanwalt** (2% unecht steuerfreie Umsätze)
  - V kann auf die Steuerbefreiung verzichten, weil der Rechtsanwalt den Gebäudeteil für nahezu ausschließlich (> 95% der Umsätze) nicht vom Vorsteuerabzug befreite Umsätze verwendet. Die laufenden Mietentgelte sind steuerpflichtig.
- **1. OG: Arzt**
  - V kann auf die Steuerbefreiung nicht verzichten, weil der Arzt den Gebäudeteil für unecht steuerbefreite Umsätze verwendet. Die laufenden Mietentgelte sind steuerfrei.
- **Erdgeschoss: Bank**
  - V kann auf die Steuerbefreiung nicht verzichten, weil die Bank den Gebäudeteil für unecht steuerbefreite Umsätze verwendet. Die laufenden Mietentgelte sind steuerfrei.

Dr. Sabine Kanduth-Kristen, LL.M. 9

I F M Betriebliches Finanz- und Steuerwesen

 ALPEN-ADRIA  
UNIVERSITÄT  
KLAGENFURT | WIEN GRAZ

## Teilloption zur Umsatzsteuer I

- Eine Teilloption ist nach Ansicht des BMF nicht möglich, wenn Teile eines Grundstücks an einen Unternehmer vermietet werden und dieser sie teils für steuerpflichtige und teils für nicht steuerpflichtige Umsätze verwendet
- eine separate Optionsmöglichkeit besteht nur dann, wenn es sich bei den Grundstücksteilen, die der Mieter für (nahezu) ausschließlich steuerpflichtige Umsätze verwendet, um baulich abgeschlossene selbständige Teile des Grundstücks handelt.
  - **Beispiel (BMF-FAQ):** Der Unternehmer V erwirbt im Oktober 2012 ein bebautes Grundstück und vermietet es ab diesem Zeitpunkt an einen Arzt. Letzterer verwendet das Grundstück größtenteils für steuerfreie Umsätze. Nur einen Raum verwendet der Arzt ausschließlich für seine steuerpflichtige Tätigkeit als Gutachter. Der Raum ist kein baulich abgeschlossener selbständiger Teil des Grundstücks i.S.d. WEG.
  - **Lösung:** Die Vermietungsumsätze des V sind von der Umsatzsteuer befreit. Die Frage der Option ist für jeden baulich abgeschlossenen, selbständigen Grundstücksteil gesondert zu prüfen. Da der ausschließlich für steuerpflichtige Tätigkeiten verwendete Raum im vorliegenden Fall nicht parifizierbar ist, ist eine Teilloption hinsichtlich dieses Raumes nicht möglich.

Dr. Sabine Kanduth-Kristen, LL.M. 10

Betriebliches Finanz- und Steuerwesen

**ALPEN-ADRIA  
UNIVERSITÄT**  
KLAGENFURT | WIEN GRAZ

## Teiloption zur Umsatzsteuer II

- Teiloption zur Steuerpflicht ist nach Ansicht des BMF aber möglich, wenn nicht parifizierbare Teile eines Grundstücks teilweise an voll vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer und teilweise an nicht zum Vorsteuerabzug berechtigte Unternehmer vermietet werden.
- Maßgeblich ist, wie das angemietete Grundstück oder der einzelne baulich abgeschlossene, selbständige Teil des Grundstücks verwendet wird.
  - **Beispiel (BMF-FAQ):** Der Eigentümer eines Einkaufszentrums vermietet Standplätze im Eingangsbereich dieses Einkaufszentrums an Unternehmer, von denen einige voll und andere nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt sind.
  - **Lösung:** Obwohl eine Parifizierung des einzelnen Standplatzes nach WEG nicht möglich ist, kann der Vermieter hinsichtlich der Vermietungsumsätze an die voll vorsteuerabzugsberechtigten Unternehmer zur Steuerpflicht optieren.
- nach Ansicht des BMF keine Aufteilung nach zeitlichen Kriterien (z.B. unterschiedliche Vormittags-/ Nachmittagsnutzung bei Mehrzweckobjekten von Gemeinden)

Dr. Sabine Kanduth-Kristen, LL.M. 11

Betriebliches Finanz- und Steuerwesen

**ALPEN-ADRIA  
UNIVERSITÄT**  
KLAGENFURT | WIEN GRAZ


## § 6 Abs. 2 i.d.F. 1. StabG 2012 im Detail III

### Nachweisverpflichtung des Unternehmers (Vermieter)

- **Nachweis ist an keine bestimmte Form gebunden**
- **Mögliche Nachweise:** Bestätigung des Mieters, Mietvertrag, sonstige Unterlagen
- Ständig **wiederholte Bestätigungen** des Mieters über Verwendung sind nicht erforderlich, solange beim Mieter keine Änderung bei der Verwendung des Grundstücks zu erwarten ist.
- **Probleme:** Änderung der Verhältnisse bei Mieter, Wechsel des Mieters zur Kleinunternehmerregelung, Auswirkungen von Betriebsprüfungsergebnissen beim Mieters auf die Behandlung beim Vermieter, falsche Angaben des Mieters, etc. (BMF-FAQ: Vertragliche Verpflichtung des Mieters, Verwendungsänderungen dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, „kann sinnvoll sein“)

Dr. Sabine Kanduth-Kristen, LL.M. 12

Betriebliches Finanz- und Steuerwesen




## I F M § 6 Abs. 2 i.d.F. 1. StabG 2012 im Detail IV

### Vorsteuerabzug vor Ausführung von Mietumsätzen

- **Inanspruchnahme des Vorsteuerabzuges kann vor Ausführung der Mietumsätze nur dann vorgenommen werden**, wenn der Vermieter darlegen kann, dass im Zeitpunkt des Bezugs der Vorleistung die Wahrscheinlichkeit einer bevorstehenden steuerpflichtigen Vermietung mit größerer Sicherheit anzunehmen ist als der Fall einer steuerfreien Vermietung (VwGH 13.9.2006, 2002/13/0063) → entsprechende Vorvereinbarungen mit dem zukünftigen Mieter oder andere über eine bloße Absichtserklärung hinausgehende Umstände (siehe Rz 900 UStR 2000)

Dr. Sabine Kanduth-Kristen, LL.M. 13

Betriebliches Finanz- und Steuerwesen



## I F M Erstmalige Anwendung des § 6 Abs. 2 UStG i.d.F. 1. StabG 2012 I

### § 28 Abs. 38 Z 1 UStG:

- **§ 6 Abs. 2 letzter Unterabsatz** ist hinsichtlich § 6 Abs. 1 Z 16 UStG auf **Miet- und Pachtverhältnisse anzuwenden, die nach dem 31.8.2012 beginnen, sofern mit der Errichtung des Gebäudes durch den Unternehmer nicht bereits vor dem 1.9.2012 begonnen wurde**, sowie hinsichtlich § 6 Abs. 1 Z 17 UStG auf **Wohnungseigentum, das nach dem 31.8.2012 erworben wird**. Als Beginn der Errichtung ist der Zeitpunkt zu verstehen, in dem bei vorliegender Baubewilligung mit der Bauausführung tatsächlich begonnen wird, also tatsächliche handwerkliche Maßnahmen erfolgen.
- **§ 6 Abs. 2 letzter Unterabsatz ist nicht anzuwenden**, wenn der Leistungsempfänger das Grundstück für Umsätze verwendet, die ihn zum Bezug einer Beihilfe nach § 1, § 2 oder § 3 Abs. 2 des GSBG berechtigen.
  - betrifft z.B. Krankenanstalten

Dr. Sabine Kanduth-Kristen, LL.M. 14

I F M Betriebliches Finanz- und Steuerwesen

 ALPEN-ADRIA  
UNIVERSITÄT  
KLAGENFURT | WIEN GRAZ

## Erstmalige Anwendung des § 6 Abs. 2 UStG i.d.F. 1. StabG 2012 II

**maßgeblich: Beginn des Mietverhältnisses nach 31.8.2012**

- BMF: „tatsächliche Innutzungnahme“ ist maßgeblich (faktischer Beginn)
- auf Mietvertragsabschluss kommt es nicht an

Dr. Sabine Kanduth-Kristen, LL.M. 15

I F M Betriebliches Finanz- und Steuerwesen

 ALPEN-ADRIA  
UNIVERSITÄT  
KLAGENFURT | WIEN GRAZ

## Erstmalige Anwendung des § 6 Abs. 2 UStG i.d.F. 1. StabG 2012 III

**Ausnahme: Beginn der Errichtung des Gebäudes durch den Unternehmer vor dem 1.9.2012**

- vorliegende Baubewilligung **und** Beginn der Bauausführungen
- tatsächliche **Bauausführungen am Objekt** müssen vorgenommen werden (erster – nicht bloß symbolischer – Spatenstich) und nach Ansicht des BMF „**in üblicher Zeit**“ fortgesetzt und abgeschlossen werden (Errichtung = Beginn, fortgesetzte Bautätigkeit, Abschluss der Bauarbeiten → siehe BMF-FAQ)
  - Aushub einer Baugrube zählt als Beginn der Errichtung
  - **NICHT:** vorgelagerte Planungs-, Projektierungs- und Abbrucharbeiten; Bauausschreibung oder Auftragserteilung an Bauunternehmen
- **Untergliederung in mehrere Bauabschnitte** ist nach Ansicht des BMF **unschädlich, wenn** für alle Bauabschnitte bereits vor dem 1.9.2012 eine Baubewilligung vorliegt **und** für den ersten Bauabschnitt eine Errichtungshandlung gesetzt wurde → Fortsetzung und Abschluss „**in üblicher Zeit**“. (BMF-FAQ: einzelne Bauphasen sind gesondert zu beurteilen)

Dr. Sabine Kanduth-Kristen, LL.M. 16



Betriebliches Finanz- und Steuerwesen

ALPEN-ADRIA  
UNIVERSITÄT  
KLAGENFURT | WIEN GRAZ

## I F M Mieter-/Vermieterwechsel

- Ein **Mieterwechsel nach dem 31.8.2012** führt zur Anwendung der Neuregelung, **außer** das Mietobjekt wurde vor dem 1.9.2012 vom Vermieter **selbst errichtet**.
- Ein **Vermieterwechsel nach dem 31.8.2012** führt nach Ansicht des BMF stets zur **Anwendung der Neuregelung** (auch z.B. infolge Schenkung/Veräußerung eines vor dem 1.9.2012 vermieteten Grundstückes, Umgründung [Ausnahme: Unternehmeridentität])
  - **aber:** Führt ein Vermieterwechsel mit Übergang des Mietverhältnisses zu einem (Neu-)Beginn des Mietverhältnisses i.S.d. Definition durch das BMF („Innuzugnahme“)?
- **Kein neues Miet-/Pachtverhältnis** liegt nach Ansicht des BMF bei Verlängerung eines zeitlich begrenzten Mietvertrags ohne Änderung von Mieter und Vermieter (ohne zeitliche Unterbrechung) vor.

Dr. Sabine Kanduth-Kristen, LL.M. 17

Betriebliches Finanz- und Steuerwesen

ALPEN-ADRIA  
UNIVERSITÄT  
KLAGENFURT | WIEN GRAZ

## I F M Anwendung der Neuregelung bei Anschaffung eines Gebäudes durch den Unternehmer

Anschaffung des Gebäudes	Beginn des Mietverhältnisses	Anwendung von § 6 Abs. 2 UStG i.d.F. 1. StabG 2012
vor dem 1.9.2012	vor dem 1.9.2012	Nein
vor dem 1.9.2012	nach dem 31.8.2012	Ja
nach dem 31.8.2012	vor dem 1.9.2012	Nach Ansicht des BMF ja (Vermieterwechsel)
nach dem 31.8.2012	nach dem 31.8.2012	Ja

Dr. Sabine Kanduth-Kristen, LL.M. 18

Betriebliches Finanz- und Steuerwesen

**I F M**

**Anwendung der Neuregelung bei Errichtung eines Gebäudes durch den Unternehmer**

**ALPEN-ADRIA UNIVERSITÄT**  
KLAGENFURT | WIEN GRAZ

Beginn der Errichtung des Gebäudes	Beginn des Mietverhältnisses	Anwendung von § 6 Abs. 2 UStG i.d.F. 1. StabG 2012
vor dem 1.9.2012	vor dem 1.9.2012	Nein
vor dem 1.9.2012	nach dem 31.8.2012	Nein
nach dem 31.8.2012	vor dem 1.9.2012	Nach der Auslegung durch das BMF sollte dieser Fall praktisch ausgeschlossen sein.*)
nach dem 31.8.2012	nach dem 31.8.2012	Ja

\*) Beachte jedoch die Ansicht des BMF zu Herstellungsaufwendungen auf ein bestehendes, vermietetes Gebäude.

Dr. Sabine Kanduth-Kristen, LL.M. 19

Betriebliches Finanz- und Steuerwesen

**I F M**

**Auswirkung von Herstellung-/Erhaltungsaufwand I**

**ALPEN-ADRIA UNIVERSITÄT**  
KLAGENFURT | WIEN GRAZ


**Sanierungsaufwendungen nach dem 31.8.2012 auf ein bereits vor dem 1.9.2012 vermietetes Gebäude**

- Nach Ansicht des BMF (BMF-FAQ) ist anhand der ertragsteuerlichen Kriterien (Rz 3173 ff. und 6450 ff. EStR 2000) zwischen Erhaltungs- und Herstellungsaufwand zu unterscheiden:
- **Erhaltungsaufwand → unschädlich**
  - keine Änderung des bestehenden Mietverhältnisses
  - keine (Neu-)Errichtung
  - durch Sanierungsarbeiten bedingte Mietzinserhöhung ist nicht schädlich
- **Herstellungsaufwand → schädlich**
  - Änderung des Mietverhältnisses
  - (Neu-)Errichtung
  - Vorsteuerabzugsverbot für diese Aufwendungen, wenn Vermieter gem. § 6 Abs. 2 UStG i.d.F. 1. StabG 2012 nicht zur USt optieren darf

➢ Frage: Wie ist in diesem Zusammenhang etwa bei nachträglichem Einbau eines Liftes vorzugehen? Anpassung / keine Anpassung Mietzins relevant?

Dr. Sabine Kanduth-Kristen, LL.M. 20

I F M Betriebliches Finanz- und Steuerwesen



## Auswirkung von Herstellungs-/ Erhaltungsaufwand II

### Herstellungs-/Erhaltungsaufwendungen nach dem 31.8.2012 auf ein bereits vor dem 1.9.2012 vermietetes Gebäude


**Ansicht des BMF (BMF-FAQ):**

- Bei Zusammenfallen von Herstellungs- und Erhaltungsaufwand hat grundsätzlich eine Trennung zu erfolgen.
- Werden im Rahmen einer umfangreichen Sanierungsmaßnahme trennbare Erhaltungs- und Herstellungsaufwendungen getätigt, kann für erstere weiterhin der Vorsteuerabzug zustehen, auch wenn für letztere der Vorsteuerabzug ausgeschlossen ist.

➤ Steht dies im Einklang mit den Regelungen des UStG?

Dr. Sabine Kanduth-Kristen, LL.M. 21


I F M Betriebliches Finanz- und Steuerwesen



## Wohnungseigentumsgemeinschaften i.S.d. § 6 Abs. 1 Z 17 UStG

- Anwendung der Neuregelung führt zu Gleichstellung von Wohnungseigentümern und Mietern
- Einschränkung der Optionsmöglichkeit i.S.d. § 6 Abs. 2 UStG auch bei Wohnungseigentumsgemeinschaften
- Der leistende Unternehmer kann auf Steuerbefreiung nur verzichten, „soweit der Leistungsempfänger das Grundstück oder einen baulich abgeschlossenen, selbständigen Teil des Grundstücks nahezu ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.“
- Anzuwenden auf Wohnungseigentum, das nach dem 31.8.2012 erworben wird (§ 28 Abs. 38 Z 1 UStG i.d.F. 1. StabG 2012)
  - Für den Zeitpunkt des „Erwerbs von Wohnungseigentum“ ist der Zeitpunkt der Einverleibung in das Grundbuch, entsprechend den Vorgaben des § 5 Abs. 3 WEG, maßgebend (vgl. BMF-FAQ).

Dr. Sabine Kanduth-Kristen, LL.M. 22

I F M Betriebliches Finanz- und Steuerwesen  ALPEN-ADRIA  
UNIVERSITÄT  
KLAGENFURT | WIEN GRAZ

## Verlängerung des Vorsteuerberichtigungszeitraum gem. § 12 Abs. 10 UStG

- Verlängerung **Vorsteuerberichtigungszeitraum** bei Grundstücken auf **19 Jahre** (bisher: 9 Jahre)
  - Ändern sich bei einem Gegenstand, den der Unternehmer in seinem Unternehmen **als Anlagevermögen verwendet** oder **nutzt**, in den auf das Jahr der erstmaligen Verwendung folgenden **neunzehn Kalenderjahren** die Verhältnisse, die im Kalenderjahr der erstmaligen Verwendung für den Vorsteuerabzug maßgebend waren, so ist für jedes Jahr der Änderung ein Ausgleich durch eine Berichtigung des Vorsteuerabzuges durchzuführen. Bei der Berichtigung, die jeweils für das Jahr der Änderung zu erfolgen hat, ist für jedes Jahr der Änderung **von einem Zwanzigstel** der gesamten auf den Gegenstand, die Aufwendungen oder die Kosten entfallenden Vorsteuer auszugehen.
- Unionsrechtliche Grundlage: Art 187 Abs. 1 der RL 2006/112/EG
- **Aufbewahrungspflicht** für Aufzeichnungen und Unterlagen betreffend Grundstücke: **22 Jahre**

Dr. Sabine Kanduth-Kristen, LL.M. 23

I F M Betriebliches Finanz- und Steuerwesen  ALPEN-ADRIA  
UNIVERSITÄT  
KLAGENFURT | WIEN GRAZ

## Erstmalige Anwendung des § 12 Abs. 10 UStG i.d.F. 1. StabG 2012 I

**§ 28 Abs. 38 Z 2 UStG:**

- Erstmalige Anwendung auf Berichtigungen von Vorsteuerbeträgen, die Grundstücke (einschließlich der aktivierungspflichtigen Aufwendungen und der Kosten von Großreparaturen) betreffen, die der Unternehmer **nach dem 31.3.2012** erstmals in seinem Unternehmen als Anlagevermögen verwendet oder nutzt.
- **Bei Vermietung und Verpachtung zu Wohnzwecken** → erstmalige Verwendung/Nutzung des Grundstücks im Anlagevermögen nach dem 31.3.2012 und Abschluss des Mietvertrages nach dem 31.3.2012.

Dr. Sabine Kanduth-Kristen, LL.M. 24

Betriebliches Finanz- und Steuerwesen

**I F M**  ALPEN-ADRIA  
UNIVERSITÄT  
KLAGENFURT | WIEN GRAZ

## Erstmalige Anwendung des § 12 Abs. 10 UStG i.d.F. 1. StabG 2012 II

- **Maßgeblich ist die tatsächliche Innutzungnahme als AV**
  - Anschaffung/Herstellung oder bloße Verwendungsmöglichkeit zählen nicht als Verwendung im Anlagevermögen
  - Bei Vermietung nimmt das BMF die Verwendung/Nutzung als AV erst mit Mietbeginn an (nicht: vorherige Besichtigungen, Anbieten des Objekts am Markt).
  
- **Anwendung der „Altregelung“ weiterhin auf**
  - Berichtigungen von Vorsteuerbeträgen, die Grundstücke (einschließlich der aktivierungspflichtigen Aufwendungen und der Kosten von Großreparaturen) betreffen, die vom Unternehmer vor dem 1.4.2012 erstmals im Unternehmen als Anlagevermögen genutzt/verwendet werden oder wenn
  - bei Vermietung und Verpachtung zu Wohnzwecken der Mietvertragsabschluss vor dem 1.4.2012 erfolgte.

25

Dr. Sabine Kanduth-Kristen, LL.M.

Betriebliches Finanz- und Steuerwesen

**I F M**  ALPEN-ADRIA  
UNIVERSITÄT  
KLAGENFURT | WIEN GRAZ

## Beispiel (vgl. RV 1680 B1gNR XXIV. GP)


- V vermietet 2013 ein im selben Jahr errichtetes Gebäude zu Wohnzwecken. Der Vertragsabschluss mit dem Mieter erfolgt
  - a. am 1.1.2012
  - b. am 1.1.2012. 2015 erfolgt ein Mieterwechsel
  - c. am 1.1.2013
  - d. am 1.1.2013. 2015 erfolgt ein Mieterwechsel
 2017 verkauft V das Gebäude unecht steuerbefreit

**Lösung:**

- a. 2017 hat V eine Vorsteuerberichtigung i.H.v. 6/10 vorzunehmen, da der Vertragsabschluss über die Vermietung bereits vor dem 1.4.2012 erfolgt ist.
- b. 2017 hat V eine Vorsteuerberichtigung i.H.v. 16/20 vorzunehmen, da der zum Zeitpunkt des Verkaufs maßgebliche Mietvertrag nach dem 31.3. 2012 abgeschlossen wurde und V das Gebäude nicht bereits vor dem 1.4.2012 als Anlagevermögen genutzt hat.
- c. 2017 hat V eine Vorsteuerberichtigung i.H.v. 16/20 vorzunehmen, da der Vertragsabschluss über die Vermietung nach dem 31.3.2012 erfolgt ist und V das Gebäude nicht bereits vor dem 1.4.2012 als Anlagevermögen genutzt hat.
- d. siehe c.

26

Dr. Sabine Kanduth-Kristen, LL.M.

**I F M** Betriebliches Finanz- und Steuerwesen 

## Resümee

- hohe Rechtsunsicherheit und Auslegungsschwierigkeiten
- große Interpretationsspielräume
- zusätzlicher Administrations- und Verwaltungsaufwand
- Haftungsrisiken für Beratungspraxis
- Neuregelung ist in der derzeitigen Ausgestaltung nicht praktikabel und daher abzulehnen

Dr. Sabine Kanduth-Kristen, LL.M. 27

**I F M** Betriebliches Finanz- und Steuerwesen 

## Immobilienbesteuerung nach dem 1. StabG 2012

### Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Univ.-Prof. Mag. Dr. Sabine KANDUTH-KRISTEN, LL.M.

E-Mail: [sabine.kanduth-kristen@uni-klu.ac.at](mailto:sabine.kanduth-kristen@uni-klu.ac.at)

28