



ÖGWT-Club Immobilienbesteuerung (Stand vor RV AbgÄG 2012)

Mag. Kurt Oberhuber, KPMG
Mag. Stefan Raab, KPMG
9. und 18. Oktober 2012

www.oegwt.at

„Wir verbinden - Menschen und Wissen.“



1. IMMOBILIENERTRAGSTEUER

Steuerreform 2012

1

Grundstücksveräußerungen - Privatpersonen



■ Bisherige Rechtslage

- Einkünfte aus der Veräußerung von Immobilien nur innerhalb der Spekulationsfrist von zehn Jahren (eventuell 15 Jahre steuerpflichtig)

■ Neue Rechtslage

- Grundsätzliche Steuerpflicht bei Veräußerung von Immobilien, wenn die Veräußerung (Verpflichtungsgeschäft) nach dem 31.3.2012 erfolgt

■ Überblick

- Abgrenzung entgeltliche und unentgeltliche Übertragung
- Immobilienertragsteuer bei Tausch von Grundstücken
- Immobilienertragsteuer bei Einlage eines Grundstücks in eine Kapitalgesellschaft
- Abgrenzung Altvermögen von Neuvermögen (am 31.3.2012 steuerhängig oder danach erworben) je nach Rechtsform des Veräußerers unterschiedlich

Grundstücksveräußerungen - Privatpersonen



■ Ermittlung des Veräußerungsgewinnes bei „Neugrundstücken“

(Grundstück am 31.3.2012 noch steuerverfangen)

- Nach den bisherigen Regelungen bei Spekulationsgeschäften
- Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten
- Erhöhung der Anschaffungskosten um Herstellungsaufwendungen und Instandsetzungsaufwendungen (sofern nicht bereits im Rahmen der Vermietung und Verpachtung abgezogen)
- Verminderung der Anschaffungskosten um Absetzung für Abnutzung, die im Rahmen der Vermietung und Verpachtung geltend gemacht wurde
- Erhöhung um steuerfreie Beträge iSd § 28 Abs 6 EStG
- Grundstücksteile, die im Rahmen von Umwidmungen an die Gemeinde übertragen werden → Übertragung der Anschaffungskosten
- Verminderung um die Kosten der Selbstberechnung oder Mitteilung
- Jedoch kein Abzug von sonstigen Werbungskosten (insbesondere Finanzierungskosten), wenn der 25%ige Steuersatz zur Anwendung kommt

Grundstücksveräußerungen - Privatpersonen



■ Inflationsabschlag

- Ein Inflationsabschlag von den Einkünften (vom Unterschiedsbetrag) von 2 % ist ab dem elften Jahr jährlich vorzunehmen, jedoch höchstens 50 %.

Steuerreform 2012

4

Grundstücksveräußerungen - Privatpersonen



■ Beispiel

- Erwerb Wohnung Anschaffungskosten 200.000,00 € am 1.1.2004
- Wohnung wurde vermietet, Abschreibungen wurde durchgehend iHv 80 % der Anschaffungskosten (Gebäudeanteil) geltend gemacht iHv 1,5 %, das sind 2.400,00 €
- Verkauf der Wohnung am 1.1.2016
- Im Jahr 2011 wurden Instandsetzungsaufwendungen von 25.000,00 € getätigt und in der Folge als Zehntel abgesetzt,
- Verkaufserlös 280.000,00 €

■ Berechnung

Verkaufserlös	280.000,00
Anschaffungskosten 200.000,00 €	
abzüglich AfA 12 x 2.400,00 = 28.800,00	-171.200,00
Instandsetzungsaufwendungen 25.000,00 €	
abzüglich geltend gemacht 5 x 2.500,00	<u>-12.500,00</u>
	96.300,00
abzüglich 2 x 2 % Inflationsabschlag = 4 %	-3.852,00
Einkünfte	92.448,00
Immobiliensteuertragsteuer 25 %	23.112,00

Steuerreform 2012

5

Grundstücksveräußerungen - Privatpersonen



■ Pauschale Ermittlung des Veräußerungsgewinns bei „Altgrundstücken“ (am 31.3.2012 nicht mehr steuerhängig)

- Bei einem nach dem 31.12.1987 umgewidmeten Grundstück werden 40 % des Veräußerungserlöses als AK fingiert. Dies führt zu einer Steuerbelastung von 15 % des Veräußerungserlöses. Erfasst sind Umwidmungen von Grünland in Bauland, nicht jedoch innerhalb einer Widmungsgruppe (zB von Bauland Bauklasse I auf Bauklasse III).
- Bei allen anderen Grundstücken (zB bei jenen ohne Widmungsänderung) werden 86 % des Veräußerungserlöses pauschal als AK angesetzt. Dies führt zu einer Steuerbelastung von 3,5 % des Veräußerungserlöses.
- Auf Antrag können jedoch die Einkünfte durch den Parteienvertreter bereits nach den allgemeinen Regeln ermittelt werden (wie bei Neugrundstücken), sofern die veräußerte Partei Anschaffungskosten nachweisen kann.
- Bei Berechnung wie bei Neuvermögen ist im Umwidmungsfall der Inflationsabschlag ab dem Zeitpunkt der Umwidmung vorzunehmen.

Grundstücksveräußerungen - Privatpersonen



■ Verluste aus Grundstücksveräußerungen

- Können nicht mit anderen Einkünften verrechnet werden („Schedulensystem“; Abkehr vom synthetischen Prinzip der Einkommensteuer).
- Können nicht als Verlustvortrag vorgetragen werden.
- Selbst bei Regelbesteuerungsoption ist Abzug von Werbungskosten/Betriebsausgaben laut Erläuternden Bemerkungen nicht möglich!
- Verfassungsrechtliche Bedenken

Grundstücksveräußerungen - Privatpersonen



■ Steuerbefreiungen

- Hauptwohnsitzbefreiung
 - Unverändert mindestens zwei Jahre und seit Anschaffung durchgehend als Hauptwohnsitz (jedoch keine Zusammenrechnung von Besitzzeiten mehr)
 - Zusätzlich wurde eine alternative Hauptwohnsitzbefreiung eingeführt, die zur Anwendung kommt, wenn die Immobilie innerhalb der letzten zehn Jahre mindestens fünf Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient hat.

In beiden Fällen ist eine Aufgabe des Hauptwohnsitzes notwendig.
- Selbst hergestellte Gebäude, soweit sie innerhalb der letzten zehn Jahre nicht zur Erzielung von Einkünften gedient haben (Erfüllung der Voraussetzungen durch den Veräußerer selbst)
- Grundstücke, die infolge eines behördlichen Eingriffs oder zur Vermeidung eines solchen veräußert werden (auch im Betriebsvermögen)
- Abgeltung von Wertminderungen von Grundstücken aufgrund von Maßnahmen im öffentlichen Interesse (auch im Betriebsvermögen)
- Tauschvorgänge im Rahmen von Flurbereinigungen und Zusammenlegungen; Übertragung der Anschaffungskosten

Steuerreform 2012

8

Grundstücksveräußerungen - Privatpersonen



■ Besonderer Steuersatz gem § 30a EStG

- Immobilienveräußerungen unterliegen dem Steuersatz von 25 %
- Keine Berücksichtigung beim Gesamtbetrag der Einkünfte/Progressionsvorbehalt
- Kein Abzug von Werbungskosten wie zB Finanzierungskosten, Maklergebühren des Verkäufers etc (auch bei Regelbesteuerungsoption)
- Möglichkeit auf Regelbesteuerung (analog wie bei KEST)
- Besonderer Steuersatz gilt auch für betriebliche Einkünfte natürlicher Personen
- Davon ausgenommen sind
 - Gewerbliche Grundstückshändler (Grundstück dem Umlaufvermögen zuordenbar)
 - Jedoch ist nicht ausgenommen bei Einlage eines Grundstücks der Unterschiedsbetrag zwischen Teilwert im Zeitpunkt der Einlage und den Anschaffungskosten (Besteuerung mit Immoertragsteuer)
 - Steuerpflichtige, bei denen ein Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit in der Überlassung oder Veräußerung von Immobilien liegt

Steuerreform 2012

9

Grundstücksveräußerungen - Privatpersonen



■ Besonderer Steuersatz gem § 30a EStG (Fortsetzung)

- Davon ausgenommen sind
 - Weiters kommt der besondere Steuersatz von 25 % nicht zur Anwendung, soweit eine Teilwertabschreibung vorgenommen worden ist oder stille Reserven vor dem 1.4.2012 nach § 12 EStG übertragen worden sind.
 - Veräußerung gegen Rente (ME AbgÄG 2012)

Grundstücksveräußerungen - Betriebsvermögen



■ Veräußerung von Immobilien im Betriebsvermögen natürlicher Personen und Personengesellschaften

- Im Gegensatz zur Rechtslage bis 1.4.2012 werden auch Wertänderungen des Grund und Bodens bei § 4 Abs 3 EStG bzw § 4 Abs 1 EStG Gewinnermittlern steuerlich erfasst.
- Der Veräußerungsgewinn für Neuvermögen (nach dem 31.3.2002 angeschafft) ist nach den allgemeinen Gewinnermittlungsvorschriften zu berechnen, wobei Aufwendungen idR nicht abzugsfähig sind.
- Der 2%ige (Inflations-)Abschlag ist für den Grund und Boden, nicht jedoch für das Gebäude anzuwenden.
- Befreiungsbestimmung für Abgeltung von Wertminderungen ist anzuwenden.
- Bei Altvermögen (am 31.3.2012 nicht mehr steuerverhangen) sind die oben für das Altvermögen im Privatbereich vorgesehenen Grundsätze zur Veräußerungsgewinnermittlung für den Grund und Boden anzuwenden; für den auf das Gebäude entfallenden Veräußerungsgewinn erfolgt eine Gewinnermittlung nach den allgemeinen Vorschriften.

Grundstücksveräußerungen - Betriebsvermögen



- Generelle Besteuerung (auch beim § 5-Gewinnermittler) mit dem besonderen Steuersatz von 25 %
- Davon ausgenommen sind allerdings
 - gewerbliche Grundstückshändler und
 - Steuerpflichtige, bei denen ein Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit in der Überlassung oder Veräußerung von Immobilien liegt.
 - Weiters kommt der besondere Steuersatz von 25 % nicht zur Anwendung, soweit eine Teilwertabschreibung vorgenommen worden ist oder stille Reserven nach §12 EStG übertragen worden sind.
 - Veräußerung gegen Rente (ME AbgÄG 2012)
- Einlage eines Grundstücks in Betriebsvermögen eines gewerblichen Grundstückshändlers:
 - Die im Privatvermögen aufgebauten stillen Reserven unterliegen dem besonderen Steuersatz (Evidenthaltung des Unterschiedsbetrages zwischen dem Teilwert im Zeitpunkt der Einlage sowie den AK)

Grundstücksveräußerungen - Betriebsvermögen



- **Einlagen und Entnahmen bei Betriebsvermögen**
 - Die Einlage von Grund und Boden (generell) sowie Gebäuden des Neuvermögens erfolgt ab dem 1.4.2012 immer mit den (adaptierten) Anschaffungs- bzw Herstellungskosten, es sei denn, der Teilwert im Zeitpunkt der Einlage ist niedriger.
 - Adaptierung der historischen AK erforderlich bei Einlage eines Gebäudes das vermietet wurde (zB um bereits bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung berücksichtigte Abschreibungen)
 - Die Einlage von Gebäuden des Altvermögens erfolgt stets zum Teilwert (ME AbgÄG 2012)
 - Bei Veräußerung erfolgt dann eine Zweiteilung:
 - Im Betriebsvermögen erwirtschaftete stille Reserven: 25 % ImmoEST wie bei Neuvermögen
 - Davor im Privatvermögen entstandene stille Reserven: pauschale Besteuerung unter Ansatz von pauschalen AK iHv 86 bzw 40 % des Einlagewertes.

Grundstücksveräußerungen - Betriebsvermögen



■ Einlagen und Entnahmen bei Betriebsvermögen (Fortsetzung)

- Entnahme von Grund und Boden aus dem Betriebsvermögen in das Privatvermögen erfolgt zum Buchwert (Fortführung des Buchwerts im außerbetrieblichen Bereich), sofern nicht eine Ausnahme vom besonderen Steuersatz vorliegt.
- Bei Entnahme von Gebäuden erfolgt jedoch stets eine Besteuerung der stillen Reserven (der Entnahmewert stellt die AK im Privatvermögen dar).
- Anpassung § 12 EStG (Übertragung stiller Reserven)
 - Differenzierung der Schienen der Übertragung
 - Nur mehr Grund auf Grund und Gebäude auf Gebäude; sonstige körperliche Wirtschaftsgüter; unkörperliche WG auf unkörperliche WG

Grundstücksveräußerungen - sonstige



■ Veräußerung von Immobilien durch Privatstiftungen

- Generelle Steuerpflicht für alle Grundstücksveräußerungen von Privatstiftungen ab dem 1.4.2012
- Abgrenzungskriterien zwischen Altvermögen und Neuvermögen sind grundsätzlich ident mit natürlichen Personen im Privatvermögen (bei § 7 Abs 3 KStG Körperschaften oder § 5 EStG Gewinnermittlern als Stifter oder Zustifter verschiebt sich der Zeitpunkt jedoch auf den 31.12.2000 - anstelle des 31.3.2002)
- **Besonderer Steuersatz iHv 25 %** der Bemessungsgrundlage
- Grundstücksveräußerungen durch Privatstiftungen unterliegen ab 1.4.2012 der **Zwischensteuer iHv 25 %**
- Die abgeführte Immobilienertragsteuer (durch Notar oder Rechtsanwalt) oder besondere Vorauszahlung (von Privatstiftung abgeführt) ist **auf die Zwischensteuer anzurechnen**
- Bei **Zuwendungen** an Begünstigte im Veranlagungszeitraum, für die KESt abgeführt wurde, kann es zu einer Rückerstattung der ImmoEST bzw der besonderen Vorauszahlung kommen.



■ Veräußerung von Immobilien durch Privatstiftungen (Fortsetzung)

- Verluste aus Grundstücksveräußerungen durch eine Privatstiftung sind nur mit Gewinnen aus anderen Grundstücksveräußerungen im selben Kalenderjahr ausgleichsfähig (jedoch nicht zB mit Einkünften aus Kapitalvermögen)
- Verlustüberhang aus Grundstücksveräußerungen ist nicht vortragsfähig

■ Veräußerung von Immobilien durch Körperschaften öffentlichen Rechts

- Immobilienveräußerungen unterliegen nach den analogen Grundsätzen der Körperschaftsteuer.
- **Vermeidung** bei beschränkt steuerpflichtigen Körperschaften öffentlichen und privaten Rechts durch Zuordnung der Immobilien zu einem steuerbefreiten Betrieb und bei Körperschaften öffentlichen Rechts darüber hinaus auch noch durch Zuordnung der Immobilien zu einer Versorgungs- und Unterstützungseinrichtung möglich!



■ Veräußerung von inländischen Immobilien durch ausländische Personen

- Für ausländische natürliche Personen und Körperschaften ist die Immobilienertragsteuer analog anzuwenden, sofern inländische Immobilien veräußert werden.
- Es erfolgte eine entsprechende Erweiterung der beschränkten Steuerpflicht.
- Doppelbesteuerungsabkommen weisen Steuerrecht immer dem Lagestaat zu.

■ Veräußerung von Immobilien durch § 7 Abs 3 KStG Körperschaften

- Klarstellung zum Inflationsabschlag im AbgÄG 2012

Immobilienwertsteuer - Entrichtung (ab 1.1.2013)



- **Grundsätzlich Selbstberechnung unter Abfuhr der Immobilienwertsteuer durch Parteienvertreter (Rechtsanwälte und Notare) sofern auch für die Grunderwerbsteuer eine Selbstberechnung erfolgt**
- **Abfuhr bis zum 15. des auf den Monat des Zuflusses zweitfolgenden Monats (auch im betrieblichen Bereich)**
- **Für private Grundstücksveräußerungen „Endbesteuerungswirkung“ (nicht bei betrieblichen)**
 - Ausnahme: Angaben des Steuerpflichtigen entsprechen nicht den Tatsachen
 - Veranlagungsoption (zB zum Ausgleich von Verlusten aus Grundstücksveräußerungen, wenn zB Instandsetzungskosten nicht berücksichtigt wurden)
- **Erfolgt für die Grunderwerbsteuer keine Selbstberechnung** (Anzeige durch Grunderwerbsteuererklärung des Parteienvertreters) ist die Immobilienwertsteuer in Form einer besonderen Vorauszahlung zu entrichten
 - Veräußerer selbst entrichtet diese besondere Vorauszahlung
 - Höhe und Berechnung ident mit der Immobilienwertsteuer
 - Parteienvertreter teilt dem Finanzamt die Bemessungsgrundlage mit
 - Abfuhr ebenfalls bis zum 15. des auf den Monat des Zuflusses zweitfolgenden Monats (auch im betrieblichen Bereich)

Steuerreform 2012

18

Immobilienwertsteuer - Entrichtung (ab 1.1.2013)



- **Bei Veräußerung betrieblicher Grundstücke aus dem Anlagevermögen kommt das Erhebungssystem der Immobilienwertsteuer ebenfalls zur Anwendung (Selbstberechnung durch den Parteienvertreter oder besondere Vorauszahlung durch den Veräußernden selbst)**
 - Bei Veräußerung von Grundstücken aus dem Betriebsvermögen jedoch keine Endbesteuerungswirkung
 - Anrechnung auf die Einkommensteuerschuld
- **Keine Selbstberechnung durch Parteienvertreter**
 - Bei Befreiung (zB Hauptwohnsitz, behördlicher Eingriff)
 - Zufluss erst später als zwölf Monate nach Veräußerungsgeschäft
 - Wenn eine Übertragung von stillen Reserven gem § 12 EStG erfolgt

Steuerreform 2012

19

2.

UMSATZSTEUERLICHE ASPEKTE

Agenda:

- Ausschluss der Option auf steuerpflichtige Vermietung (§ 6 Abs 2 UStG)
- Verlängerung des Berichtigungszeitraums bei Grundstücken (§ 12 Abs 10 UStG)
- Verlängerung der Aufbewahrungsfrist für Aufzeichnungen und Unterlagen bei Grundstücken (§ 18 Abs 10 UStG)

Bisherige Rechtslage

- **Rechtslage vor dem 1. StabG 2012:**
 - Grundstücksvermietung unecht steuerbefreit
 - Zwingend steuerpflichtig aber zB Wohnzwecke und Abstellplätze für Fahrzeuge
 - Optionsmöglichkeit zu steuerpflichtiger Vermietung bei Geschäftsräumlichkeiten
- **Bislang für (teilweise) unecht steuerbefreite Unternehmer:**
 - Auslagerung der Grundstückserrichtung in Tochtergesellschaft mit vollem Vorsteuerabzug
 - Vermietung seitens Tochter- an Muttergesellschaft mit Option zur Umsatzsteuer
 - Wechsel zur steuerfreien Vermietung nach Ablauf des 10-jährigen Vorsteuerberichtigungszeitraumes

Neuregelung Ausschluss der Option auf steuerpflichtige Vermietung (§ 6 Abs 2 UStG)



- **USt-Option neu 1. StabG 2012:**
 - **Option zur Umsatzsteuerpflicht nur möglich, wenn Mieter Grundstück oder einen baulich abgeschlossenen, selbständigen Teil nahezu ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Der Unternehmer hat diese Voraussetzungen nachzuweisen**
 - Neuregelung NICHT anwendbar:
 - Wenn **Vermietung für Wohnzwecke**, da diese dem ermäßigten Steuersatz von 10 % unterliegt
 - Bei der **Vermietung und Verpachtung von Betriebsvorrichtungen**, da auch diese nicht unter die Steuerbefreiung des § 6 Abs 1 Z 16 UStG fallen, sondern mit dem Normalsteuersatz zu besteuern ist
 - Wenn **Mieter Grundstück für Umsätze verwendet, die ihn zum Beihilfenbezug nach §§ 1, 2, 3 Abs 2 GSBG** berechtigen; letzteres betrifft insbesondere Sozialversicherungsträger und Krankenfürsorgeeinrichtungen, Träger des öffentlichen Fürsorgewesens mit ihren Pflegeheimen sowie Krankenanstalten.

Neuregelung Gesetzliche Normierung bzw Verwendung bestimmter Begriffe 1



- **Baulich abgeschlossener, selbständiger Grundstücksteil**
 - Der Begriff des „**baulich abgeschlossenen, selbständigen Grundstücksteils**“ ist § 2 Abs 2 WEG entlehnt. Der leistende Unternehmer, der Vermieter, kann daher in Zukunft für jeden baulich abgeschlossenen, selbständigen Grundstücksteil, an dem Wohnungseigentum begründet werden könnte, auf die Anwendung der Steuerbefreiung verzichten, wenn der Leistungsempfänger für seine Umsätze nahezu ausschließlich zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.
- **Nahezu ausschließliche Verwendung**
 - Eine „**nahezu ausschließliche Verwendung**“ ist anzunehmen, wenn die auf den Mietzins für das Grundstück bzw für den Grundstücksteil entfallende Umsatzsteuer höchstens zu 5 % vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen wäre (Bagatellgrenze); der Leistungsempfänger, der Mieter, muss damit zumindest 95 % Umsätze tätigen, die ihn nicht vom Vorsteuerabzug ausschließen!

Neuregelung

Gesetzliche Normierung bzw Verwendung bestimmter Begriffe 2



■ Nachweis

- Der leistende Unternehmer hat die Voraussetzungen für den Verzicht auf die Steuerbefreiung nachzuweisen. Mangels näherer gesetzlicher Vorgaben ist der „Nachweis“ an keine besondere Form gebunden. Nach den Erläuterungen zur Regierungsvorlage kann sich dieser Nachweis aus einer Bestätigung des Mieters, aus Bestimmungen des Mietvertrages oder aus anderen Unterlagen ergeben. Ständig wiederholte Bestätigungen des Mieters über die Verwendung des Grundstücks oder des Grundstücksteils sind nicht erforderlich, solange beim Mieter keine Änderungen bei der Verwendung des Grundstücks zu erwarten sind.

■ Umsatzsteuerklausel im Mietvertrag

- Mieter verpflichtet sich dem Vermieter von allen Kosten, Schäden und Nachteilen insbesondere steuerlicher Art freizustellen und Nachweise vorzulegen.

Neuregelung

Gesetzliche Normierung bzw Verwendung bestimmter Begriffe 3



■ Vorsteuerabzug im Hinblick auf künftige Option

- Will der leistende Unternehmer (Vermieter) bereits **vor Ausübung des steuerpflichtigen Vermietungsumsatzes den Vorsteuerabzug für die Grundstücksaufwendungen in Anspruch nehmen**, ist dies nur dann möglich, wenn er 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 vom 13.9.2006, 2002/13/0063).

Neuregelung

Gesetzliche Normierung bzw Verwendung bestimmter Begriffe 4



■ Inkrafttreten:

Die Neuregelung ist für 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 worden ist. Ein Wechsel auf Mieter- oder Vermieterseite begründet für Umsatzsteuerzwecke ein neues Miet- bzw Pachtverhältnis.

- Für den **Beginn des Miet- und Pachtverhältnisses** ist nicht der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, sondern die faktische Begründung des Miet- oder Pachtverhältnisses, also die tatsächliche Innutzungnahme des Gebäudes oder des baulich abgeschlossenen, selbständigen Gebäudeteils durch den Mieter maßgeblich!
- Als Beginn der **Errichtung des Gebäudes** ist der Zeitpunkt zu verstehen, in dem bei vorliegender Baubewilligung mit der Bauausführung tatsächlich begonnen wird, also der Anfang der tatsächlichen handwerklichen Baumaßnahmen. Die begonnenen Baumaßnahmen müssen in üblicher Bauzeit fortgesetzt und abgeschlossen werden. Vorgelagerte Planungs-, Projektierungs- und Abrucharbeiten zählen nicht zur Errichtung des Gebäudes.

Neuregelung

Gesetzliche Normierung bzw Verwendung bestimmter Begriffe 5



■ KWT Vorschlag für eine Gesetzesänderung im Rahmen des Abgabenänderungsgesetzes 2012 :

- Ersatzlose Streichung des Satzteils „... durch den Unternehmer ...“
Damit würde die Anknüpfung an die Person des Unternehmers aus der Übergangsvorschrift eliminiert werden und die Anwendung der neuen Rechtslage wäre generell auf Objekte beschränkt, mit deren Errichtung nach dem 31.8.2012 begonnen wird.

Änderung des Vorsteuerberichtigungszeitraumes (§ 12 Abs 10 UStG) Verlängerung der Aufbewahrungsfristen (§ 18 Abs 10 UStG)



■ Vorsteuerberichtigung neu 1. StabG 2012

- **Vorsteuerberichtigungszeitraum iZm Grundstücken von bislang 10 auf 20 Jahre ausgedehnt**
- Gilt für Grundstücke (einschließlich aktivierungspflichtige Aufwendungen & Großreparaturen), die der Unternehmer erstmals nach 31.3.2012 als Anlagevermögen verwendet
- und wenn bei Vermietung für Wohnzwecke, der Vertragsabschluss nach 31.3.2012 erfolgt.

■ Aufbewahrungsfrist neu 1. StabG 2012

- Die Aufbewahrungsfrist für Aufzeichnungen und Unterlagen bei Grundstücken wurde von bislang 12 auf 22 Jahre ausgedehnt; dies gilt auch für Großreparaturen!

Änderung des Vorsteuerberichtigungszeitraumes (§ 12 Abs 10 UStG)



■ „Klarstellung“ in den Erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage

- **Nicht von Neuregelung betroffen:**
 - Bereits in Nutzung stehende Grundstücke sowie
 - Wohnvermietete Grundstücke mit bereits abgeschlossenen Mietverträgen (**letztere unabhängig von tatsächlicher Innutzungnahme**)
- **Von Neuregelung betroffen:**
 - Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten, aktivierungspflichtige Aufwendungen und Kosten von Großreparaturen, wenn Leistungen iZm Anlagevermögen erstmals nach 31.3.2012 in Verwendung genommen

Ausnahme: wohnvermietete Grundstücke mit Vertragsabschluss über Vermietung vor 1.4.2012