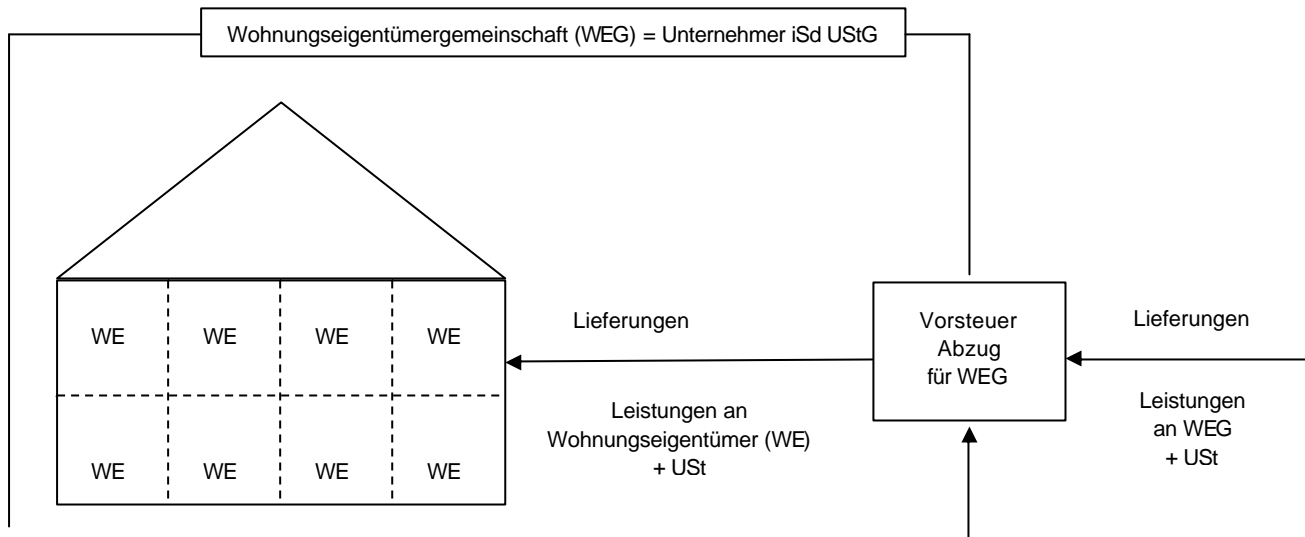


## MERKBLATT UMSATZSTEUER BEI WOHNUNGSEIGENTUM<sup>1)</sup>

1. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (**WEG**) ist **Unternehmer** iSd Umsatzsteuergesetzes (**UStG**)
2. Unternehmer sind idR zum **Vorsteuerabzug** berechtigt, soweit ordnungsgemäße Rechnungen für Lieferungen und Leistungen vorliegen.
3. Bei Umsätzen bis zu € 30.000,-- Nto pa (**Kleinunternehmer**) ist keine Umsatzsteuerpflicht einerseits, aber auch keine Vorsteuerabzugsberechtigung andererseits, gegeben. Ein **Regelbesteuerungsantrag** kann seitens der WEG gestellt werden, dann USt-Abfuhrverpflichtung einerseits, Vorsteuerabzugsberechtigung andererseits.  
***Tipp:** Bei älteren Wohnungseigentumsanlagen und daraus resultierenden Investitionserfordernissen empfiehlt sich auch bei kleinen WE-Anlagen die Antragstellung zur Regelbesteuerung.*
4. **Basis** für die **Umsatzsteuerberechnung** stellen die an die WEG erbrachten Lieferungen und Leistungen dar. Fiktion, dass im Zeitpunkt der Leistungserbringung an die Gemeinschaft (WEG), diese Leistungen dann an die einzelnen Wohnungseigentümer (WE) weiterleitet.  
***Tipp:** Bei Wohnungsnutzung stellt dies idR einen steuerlichen Vorteil für den eigennutzenden WE dar, da für Wohnungsnutzung 10% USt abzuführen, bei vielen Leistungen jedoch 20% USt seitens der WEG vom Finanzamt rückforderbar ist.*
5. Jeder **Wohnungseigentümer** (WE) ist demnach **Mitglied** einer **Unternehmergemeinschaft** iSd Umsatzsteuergesetzes (UStG).
6. So der einzelne **Wohnungseigentümer** (WE) selbst steuerrechtlicher **Unternehmer** ist, kann er die an ihn seitens der WEG fakturierten Leistungen idR steuerrechtlich verwerten: **Vorsteuerabzug** bei der USt-Veranlagung bzw **Betriebsausgaben (Werbungskosten)**, bei der Einkommensteuerveranlagung.
7. Bei Büro- oder geschäftlicher Nutzung des Objektes hat die WEG 20% Umsatzsteuer in Rechnung zu stellen. Als Basis für die Umsatzsteuerabfuhr ist der Nettoaufwand (Erhaltung, Betriebskosten, etc) heranzuziehen.
8. So der Wohnungseigentümer (WE) seine Wohnung **selbst nutzt**, wird er idR mit 10% USt belastet, ausgenommen bei Lieferung von Wärme, Garagen, etc (sh Tabelle).
9. Sollte die Gemeinschaft (**WEG**) **Vermietungserlöse** aus allgemeinen Teilen der Liegenschaft erzielen, hat die WEG Umsatzsteuer (USt) an das Finanzamt abzuführen, der einzelne WE muss entsprechend seinen Anteilen am Gesamtobjekt **Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung** in seiner Einkommensteuererklärung deklarieren.

---

<sup>1)</sup> entnommen dem Handbuch Immobilie & Steuern, Stingl-Nidetzky, Manz 2007, Detailinformationen sind in diesem Praxishandbuch nachzulesen



10. Die wichtigsten Umsatzsteuerfälle, welche bei einer Wohnungseigentumsanlage auftreten können:

Bemessungsgrundlage	USt	Anmerkung
• <b>Beiträge zur Reparatur-Rücklage</b>	-,--	sind Ansparungen, sind nicht steuerbar
• <b>Reparaturen (Erhaltung)</b>	10/20% <sup>1)</sup>	nicht die Ansparung, nur der Aufwand ist umsatzsteuerbar
• <b>Verbesserungen (Herstellung)</b>	20%	kein begünstigter Steuersatz, auch bei Wohnungsnutzung
• <b>Betriebskosten</b>	10/20 % <sup>1)</sup>	Stiegenlicht, Versicherungsprämien usw
• <b>Warmwasser</b>	10/20 % <sup>1)</sup>	bei gemeinsamer Heiz- und Warmwasserzentrale
• <b>Heizkosten</b>	20%	auch Hausbesorger-Heizungsbetreuung, etc
• <b>Aufwandsersatz für Fahrzeug-Abstellplatz (Garage)</b>	20%	auch für selbstnutzende Wohnungseigentümer
• <b>Versicherungsvergütung</b>	-,--	Schadenersatz nicht steuerbar, mindert vielmehr den Aufwand
• <b>öffentliche Förderung/Subvention (Annuitäten- oder Einmalzuschuss)</b>	-,--	mindert Bemessungsgrundlage (Erhaltung, Verbesserung, Zinsen, etc)
• <b>Waschmarkenerlöse</b>	-,--	sind Ansparungen, sh o, der Aufwand ist USt-pflichtig
• <b>Kreditzinsen, Bankspesen, etc</b>	10/20 % <sup>1) 2)</sup>	insoweit mit Darlehensaufnahmen der Gemeinschaft verbunden, abzüglich allfälliger Habenzinsen und öffentlicher Förderung
• <b>Darlehensrückzahlungen für Errichtung der WE-Objekte</b>	-,--	sind Kaufpreistraten, Verwalter leitet bloß an Bank weiter
• <b>Darlehensrückzahlungen für WEG-Sanierungs- oder Verbesserungsaufwendungen</b>	10/20 % <sup>1) 2)</sup>	aus Annuitätenleistungen: Zinsen abzüglich Subventionen USt-pflichtig, Kapitalanteil nicht USt-pflichtig, da bereits bei Leistungserbringung USt-pflichtig

**Tipp:** Bei Unklarheiten fragen Sie Ihren Immobilitentreuhänder. Ihr Fachmann auf Ihrer Seite!

<sup>1)</sup> wenn nicht zu Wohnzwecken genutzt

<sup>2)</sup> soweit nicht Erhaltung, Verwaltung, Betrieb von Gemeinschaftsanlagen, zB aus Kreditaufnahme für nachträglichen Einbau eines Aufzuges