

## Grundstücksübertragungen aus umsatzsteuerlicher Sicht



**Ort:** Schinner Vermögenstreuhand-  
und Versicherungsberatung-  
gesellschaft m.b.H.  
Am Heumarkt 13, Stg. 1  
A-1030 Wien

**Datum:** 27.06.2002

**Vortragender:** Mag. Roland Zacherl  
Steuerberater  
Tel. 01/716-05/746  
e-mail: roland.zacherl@hfp.at

**HFP Steuerberatungsgesellschaft m.b.H.**

A-1030 Wien, Beatrixgasse 32, Tel. +431/716-05/0, Fax +431/716-05/32, [office@hfp.at](mailto:office@hfp.at), [www.hfp.at](http://www.hfp.at)  
Creditanstalt AG, KtoNr 0957-55641/00, BLZ 11000 oder Bank Austria AG, KtoNr 648 188 803, BLZ 20151  
Firmensitz Wien, FN 186032 b, ATU47648906, DVR 0380733

Partner: Stb Günther W. Havranek, Stb Dr. Claudia Havranek, WP/Stb Mag. Christian Klausner, Stb Mag. Roland Zacherl  
Prokura: Stb Mag. Andrea Klausner, Stb Mag. Dieter Schneider, Stb Mag. Beate Zorn

# Grundstücksübertragungen aus umsatzsteuerlicher Sicht

## Inhaltsverzeichnis

1.	Grundstücksveräußerung und Umsatzsteuerverrechnung .....	3
2.	Grundstücksumsatz bei Altgebäuden.....	3
2.1.	Grundstücksumsatz mit Gebäude – Vorsteueranspruch in den letzten 9 Jahren vor Übertragung der Liegenschaft .....	3
2.2.	Grundstücksumsatz mit Gebäude-Vorsteueranspruch vor mehr als 9 Jahren vor Übertragung der Liegenschaft .....	3
3.	Grundstücksumsatz bei Neubauten .....	4
3.1.	Anspruchsvoraussetzungen für Vorsteuerabzug beim Bauträger .....	4
3.2.	Anzahlungen und Umsatzsteuer-Pflicht.....	4
4.	Vertragshinweise zur Umsatzsteuer-Verrechnung .....	4
4.1.	Veräußerung an Private/Nichtunternehmer .....	6
4.2.	Veräußerung an vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer .....	6
5.	Liegenschaftsschenkung.....	8
5.1.	Vorsteuerberichtigung versus Umsatzsteuer-Ausweis.....	8
5.2.	Umsatzsteuerfreie Schenkung/Basis der Umsatzsteuerpflicht .....	9
5.3.	Zivilrechtliche Konsequenzen bei Schenkung einer Immobilie.....	10
6.	Leitsätze für die Praxis .....	10
7.	Beilage 1: Formular Umsatzsteuerverrechnung bei Verkauf einer Immobilie.....	11
8.	Beilage 2: Formular Umsatzsteuer-Verrechnung bei Schenkung einer Immobilie .	12
9.	Beilage 3: Abbildung Vorsteuerberichtigung <sup>4</sup> (gem. § 12 Abs. 10 UStG) bei Vermietung und Wohnungseigentum .....	13
10.	Beilage 4: Beispiel Umsatzsteuer-Belastungsvergleich bei Liegenschaftsverkauf .	14

## 1. Grundstücksveräußerung und Umsatzsteuerrechnung

§ 6 Abs. 2 Umsatzsteuergesetz 1994 UStG lautet: „Der Unternehmer kann ... einen Umsatz, der nach § 6 Abs. 1 Z. 9 lit. a, steuerfrei ist, und einen Umsatz, ausgenommen den Eigenverbrauch, der nach § 6 Abs. 1 Z. 16 oder Z. 17 steuerfrei ist, als steuerpflichtig behandeln. Behandelt der Unternehmer einen Umsatz, der nach § 6 Abs. 1 Z.16 oder Z.17 steuerfrei ist, als steuerpflichtig, unterliegt er dem Steuersatz nach § 10 Abs. 1 bzw 4.“

Neben der Wahlmöglichkeit des Normalsteuersatzes bei der Vermietung bzw bei Wohnungseigentum gibt es für Grundstücksumsätze die Möglichkeit der Wahl des Normalsteuersatzes.

## 2. Grundstücksumsatz bei Altgebäuden

### 2.1. Grundstücksumsatz mit Gebäude – Vorsteueranspruch in den letzten 9 Jahren vor Übertragung der Liegenschaft

Der Veräußerer hat die Möglichkeit, dem unecht befreiten Grundstücksumsatz (gem. § 6 Abs. 1 Z.9 a UStG) entsprechend, die **Vorsteuer** (gem. § 12 Abs. 10 UStG) **zu berichtigen**; er weist keine Umsatzsteuer aus, der Erwerber hat auch keinen Vorsteuerabzug. Der Fall wird daher bei Übertragung von Liegenschaften an Privatpersonen oder an unecht steuerbefreite Unternehmen gegeben sein.

Wenn der Erwerber der Liegenschaft jedoch vorsteuerabzugsberechtigter Unternehmer ist, wird er idR auf die Ausstellung einer Faktura mit Mehrwertsteuer Wert legen, um einen Vorsteuerabzug und damit eine Reduktion seiner Anschaffungskosten zu erreichen. Der Veräußerer hat (gem. § 6 Abs. 2 UStG) die Möglichkeit, eine Faktura vom Nettokaufpreis zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer für die Immobilie auszustellen, welche dem Erwerber den vollen Vorsteuerabzug gewährleistet. Es wird vom gesamten Nettokaufpreis, **inklusive Grundanteil 20 % Mehrwertsteuer in Rechnung** gestellt werden.

### 2.2. Grundstücksumsatz mit Gebäude-Vorsteueranspruch vor mehr als 9 Jahren vor Übertragung der Liegenschaft

Keine Großreparaturen und kein Vorsteuerabzug bei Anschaffung oder bei Herstellung: keine Vorsteuerberichtigung (gem. § 12 Abs. 10 UStG) erforderlich, demnach wird der Veräußerer auch die Option (gem. § 6 Abs. 2 UStG) nicht ausüben.

### 3. Grundstücksumsatz bei Neubauten

Ein **Bauträger errichtet ein Gebäude**, um dieses zu übertragen. Der Grundstücksumsatz ist (gem. § 6 Abs. 1 Z.9 a UStG) unecht steuerbefreit, dementsprechend ist ein Vorsteuerabzug (gem. § 12 Abs. 3 Z.1 UStG) ausgeschlossen. Ist der Käufer des zumeist neu errichteten Gebäudes Unternehmer mit der Berechtigung zum Vorsteuerabzug besteht in diesem Fall die Wahlmöglichkeit des Veräußerers auf den Normalsteuersatz. Damit ist ein Vorsteuerabzug aus den Errichtungskosten, Verwaltungskosten etc für den Bauträger möglich.

#### 3.1. Anspruchsvoraussetzungen für Vorsteuerabzug beim Bauträger

Die Option kann für jeden **einzelnen Umsatz** ausgeübt werden, zB wenn in einem Gebäude zum Teil Eigentumswohnungen steuerfrei, andere steuerpflichtig veräußert werden.

Die Option und damit die Vorsteuerabzugsberechtigung ist erst dann gegeben – wenn der Veräußerer mit dem Erwerber der Liegenschaft eine Vereinbarung dahingehend getroffen hat, dass er einen Umsatz steuerpflichtig behandeln soll und dem Erwerber die darauf entfallende Umsatzsteuer (gem. § 11 UStG) in Rechnung stellen wird – und auf der Basis dieser Vereinbarung das Grundstück liefert. Das bedeutet in der Praxis, dass der Bauträger die in den Baukosten enthaltenen **Vorsteuerbeträge** erst im Zeitpunkt der Übergabe des **fertigen Objektes** in seiner Umsatzsteuer-Voranmeldung geltend machen kann.

Die bloße **Absicht**, steuerpflichtige Umsätze tätigen zu wollen (an Unternehmer), reicht beim Grundstücksumsatz nicht für eine Vorsteuerabzugsberechtigung.

#### 3.2. Anzahlungen und Umsatzsteuer-Pflicht

Werden bei einem umsatzsteuerpflichtigen Grundstücksumsatz Anzahlungen entgegen genommen, so wären diese Anzahlungen nach der allgemeinen Regel des Umsatzsteuergesetzes mit Umsatzsteuerabfuhr verbunden. Da der Vorsteuerabzug aber erst mit Lieferung des **fertigen Gebäudes** besteht, sind **Anzahlungen** bis zu diesem Zeitpunkt auch **nicht USt-pflichtig!**

### 4. Vertragshinweise zur Umsatzsteuer-Verrechnung

Die in Rechnung gestellte Umsatzsteuer ist einerseits an das Finanzamt abzuführen, auf der anderen Seite führt sie zu einer Gutschrift beim Empfänger der Leistung. Um derart hohe Beträge nicht finanzieren zu müssen, erfolgt die Übertragung oftmals in Form von **Überrechnungsanträgen**. Wenn diese nicht funktionieren (wenn zB ein Abgabenrückstand auf dem Konto des Käufers gegeben ist oder der Käufer infolge Liebhabereinstufung nicht als Unternehmer anerkannt wird), kann es zu Säumniszuschlägen etc beim Veräußerer kommen.

Beim Käufer ist darauf zu achten, dass er durch die nunmehr jedenfalls höheren Vorsteuerbeträge bei einem anschließenden **Übertragungsfall**, der unecht steuerbefreit vorgenommen wird (Schenkung **an Private**, Veräußerung von Liegenschaftsanteilen **an Private**) oder bei **Eigenverbrauch** von Teilen des Gebäudes etc zu einer **höheren Vorsteuerberichtigung** (gem. § 12 Abs. 10 UStG) kommt.

Um dieses Problem etwas zu mildern, ist nach Ansicht des Bundesministeriums für Finanzen die Möglichkeit eröffnet, Gebäudeübertragungen aufzuteilen, in umsatzsteuerpflichtige (unternehmerisch genutzt) und unecht steuerbefreite (privat genutzt etc).

Voraussetzung ist jedoch, dass an diesen Grundstücksteilen grundsätzlich Wohnungseigentum begründet werden kann. Die tatsächliche Begründung von Wohnungseigentum ist nicht erforderlich (BMF v. 16. 11. 1998, GZ 090629/ 3- IV/ 9/9 8).

Beim Erwerber, der üblicherweise die Kosten für den Liegenschaftsübergang zu tragen haben wird, fällt vom hohen Brutto-Kaufpreis **höhere Grunderwerbsteuer** an. Dies deshalb, da in die Basis für die Grunderwerbsteuer auch die Umsatzsteuer (bisher Vorsteuerweiterverrechnung) einzubeziehen ist.

Bedingt durch diese Zusatzbelastung wird es - so nicht entsprechende Vertragspunkte dies beinhalten - in den seltensten Fällen möglich sein, nachträglich Umsatzsteuer in Rechnung zu stellen. Seitens des Verkäufers (Geschenkgebers) empfiehlt sich daher die Aufnahme der nachstehenden Vertragsklausel.

### **Muster**

Vertragsklausel für nachträgliche Umsatzsteuerverrechnung

*„Im Falle einer Vorsteuerrückverrechnung (§ 12 Abs. 10 bis 12 UStG) ist der Übergeber (bzw. Veräußerer) berechtigt, auf die Umsatzsteuerpflicht zu optieren und dem Übernehmer (Erwerber) die geschuldete Umsatzsteuer in Rechnung zu stellen. Der Übernehmer (Käufer) verpflichtet sich, diesen Betrag spätestens 14 Tage vor Fälligkeit der Zahlung an das Finanzamt gesondert zu begleichen.“*

#### 4.1. Veräußerung an Private/Nichtunternehmer

Die Übertragung von Liegenschaften an **Privatpersonen** oder Unternehmen, die **nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt** sind, benötigt keine Faktura (gem. § 6 Abs. 2 UStG). Der Veräußerer muss daher die bisher steuerpflichtig behandelte Liegenschaft im Unternehmensbereich im Zuge der Veräußerung entweder vorsteuerberichtigen (gem. § 12 Abs. 10 UStG 1994) oder aber als Bauträger auf den Vorsteuerabzug verzichten. Bereits im Kaufanbot wird es demnach empfehlenswert sein, den Käufer auf die künftige Nutzung festzulegen, da ein Vorsteuerverlust auf die Kaufpreishöhe Einfluss hat.

##### **Muster**

Textvorschlag in einem verbindlichen Kaufanbot oder im Kaufvertrag zur Privatnutzung

*„Der Käufer erklärt verbindlich, das gegenständliche Vertragsobjekt nicht zum Zwecke unternehmerischer Nutzung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes zu erwerben. Der Käufer verzichtet auf die Ausstellung einer Rechnung gem. § 11 Umsatzsteuergesetz 1994.“*

#### 4.2. Veräußerung an vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer

Bei Veräußerung an einen **vorsteuerabzugsberechtigten Unternehmer** wird der Veräußerer in der Regel eine mehrwertsteuergerechte Rechnung (gem. § 6 Abs. 2 UStG) ausstellen. Wenn er dies tut, vermeidet er die Vorsteuerberichtigung (gem. § 12 Abs. 10 UStG) oder hat einen Vorsteuerabzug von den Errichtungskosten. In diesem Fall fällt **Grunderwerbsteuer** vom **Grundstück und Gebäude** an, die in der Regel der Käufer zu tragen haben wird. Durch die Vorsteuerabzugsberechtigung sind die Gestehungskosten für den Veräußerer einerseits geringer, andererseits vom Nettokaufpreis 20% Umsatzsteuer an den Erwerber zu fakturieren und an das Finanzamt abzuführen. Im Kaufanbot oder im Kaufvertrag sollte demnach folgender Satz aufgenommen werden:

##### **Muster**

Textvorschlag Verpflichtung Rechnungsaufstellung

*„Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Käufer eine gesonderte Rechnung mit ausgewiesener Umsatzsteuer auszustellen.“*

Damit ist klargestellt, dass im Gesamtpreis die Mehrwertsteuer bei Übertragung der Immobilie enthalten ist, welche für den Käufer als Vorsteuer vom Finanzamt rückforderbar sein wird. Auch

eine unbare Übertragung der Mehrwertsteuer mittels eines Überrechnungsantrages beim Finanzamt kann, wenn die Bonität des Käufers außer Zweifel steht, überlegt und empfohlen werden.

Wie eine solche Faktura aussehen kann, ist der Beilage 1 zu entnehmen.

In der Regel werden bei mehrwertsteuerbelasteter Immobilienübertragung unterschiedliche zivilrechtliche Kaufpreise gegeben sein. Zur Veranschaulichung siehe folgende Beispiele.

**Fall 1: Verkauf an Privatperson**

-Verkaufspreis	€ 200.000,--
- Vorsteuerverlust für den Verkäufer (im Durchschnitt zwischen 8 und 12% von den Gestehungskosten)	€ 20.000,--
- Nettoverkaufspreis für Kalkulation (nicht ausgewiesen)	€ 180.000,--

**Fall 2: Veräußerung an einen vorsteuerabzugsberechtigten Unternehmer**

-Veräußerungspreis	€ 216.000,--
- darin erhaltene Umsatzsteuer (ausgewiesen)	€ 36.000,--
- Nettoverkaufspreis (ausgewiesen)	€ 180.000,--

In beiden Fällen ist der Nettoverkaufspreis für den Veräußerer ident, der Bruttoverkaufspreis jedoch unterschiedlich.

Früher vertrat die Finanzverwaltung die Ansicht, dass **Vorsteuerbeträge** (gem. § 12 Abs. 14 UStG 1994) nur nach Fertigstellung und Übergabe der Liegenschaft in Rechnung gestellt werden können. Seit 1998 ist dies auch bei Verrechnung der Umsatzsteuer ident zu handhaben. Die bis zur **Fertigstellung** des Gebäudes erhaltenen Anzahlungen sind beim Bauträger aber auch nicht umsatzsteuerpflichtig. Errichtet der künftige Nutzer des Objektes das Gebäude selbst, hat er i. d. R. jedoch von Anbeginn das Recht auf Vorsteuerabzug.

Es stellt sich die Frage, ob bei Ausweis des Nettobetrag und der 20%igen Umsatzsteuer im **Kaufvertrag** eine **Umsatzsteuer kraft Rechnungslegung** gegeben ist. Dies würde bedeuten, dass bereits mit dem Abschluss des Kaufvertrages eine Umsatzsteuerabfuhrverpflichtung verbunden wäre. Da im Regelfall - insbesondere bei neu zu errichtenden Objekten - der Zahlungsfluss nicht gleichzeitig bei Kaufvertragsunterfertigung gegeben ist, wäre die Umsatzsteuerabfuhrverpflichtung fatal. Nach Ansicht des Bundesministeriums für Finanzen könnte diese Rechtsmeinung durchaus vertreten werden. Soll die Umsatzsteuerabfuhrverpflichtung jedoch erst bei Rechnungslegung gegeben sein - nach Fertigstellung des Objektes – empfehlen wir folgenden Passus im Kaufvertrag aufzunehmen:

## **Muster**

Textvorschlag zum Ausschluss der Umsatzsteuer kraft Rechnungslegung

*„Dieser Vertrag gilt nicht als Rechnung im Sinne des § 11 Umsatzsteuergesetz 1994.“*

## **5. Liegenschaftsschenkung**

§ 12 Abs.15 UStG lautet:„Erbringt ein Unternehmer an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen eine Lieferung oder sonstige Leistung, die einen Eigenverbrauch darstellt, so ist er berechtigt, dem Empfänger der Lieferung oder sonstigen Leistung den für den Eigenverbrauch geschuldeten Steuerbetrag gesondert in Rechnung zu stellen. Dieser in der Rechnung gesondert ausgewiesene Betrag gilt für den Empfänger der Lieferung als eine für eine steuerpflichtige Lieferung oder sonstige Leistung gesondert in Rechnung gestellte Steuer (Abs. 1 Z. 1). Weist der Unternehmer für den Eigenverbrauch in der Rechnung einen Betrag aus, den er für diesen Umsatz nicht schuldet, so ist dieser Betrag wie eine nach § 11 Abs. 12 UStG auf Grund der Rechnung geschuldete Steuer zu behandeln.

### **5.1. Vorsteuerberichtigung versus Umsatzsteuer-Ausweis**

Die Entnahme eines Grundstückes aus dem Unternehmensbereich ist als Eigenverbrauch anzusehen: § 12 Abs. 10 UStG 1994 mit der Berichtigungsverpflichtung findet bei Liegenschaften im Unternehmensbereich, somit auch bei der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung Anwendung. Ist eine endgültige Privatnutzung gegeben, kommt es zur Berichtigung der Vorsteuer. Wird die Liegenschaft jedoch schenkungsweise übertragen, und der Geschenknehmer nutzt die Liegenschaft zu unternehmerischen Zwecken, wird der Geschenkgeber, um die Vorsteuerberichtigung zu vermeiden, die Option des Umsatzsteuerausweises vornehmen. In diesem Fall ist jedoch nicht vom Gesamtwert der Liegenschaft die Umsatzsteuer auszuweisen, sondern **nur von jenem Liegenschaftsanteil**, bei dem ein **Vorsteuerabzug** geltend gemacht worden ist (siehe § 1 Abs. 1 Z. 2 UStG). Da bei einer schenkungsweisen Übertragung keine Nettobeträge wie bei Veräußerung einer Liegenschaft vorliegen, müssen diese Werte **geschätzt** werden.



### **Beispiel**

*5 Jahre vor der schenkungsweisen Übertragung wurde in einem Zinshaus ein Lift eingebaut, Kostenpunkt € 100.000,- zuzüglich 20% Mehrwertsteuer. Der Geschenkgeber hat die Vorsteuer in der Höhe von € 10.000,- (5/10 von ehemals € 20.000,-) zu berichtigen und an das Finanzamt abzuführen, wenn er keine Rechnung mit Umsatzsteuer dem Geschenknehmer legt. Sollte er diesen Vorsteuerverlust vermeiden wollen, kann er nach der neuen gesetzlichen Regelung die Umsatzsteuer vom **Wiederbeschaffungspreis** berechnen und in einer Faktura an den Geschenknehmer ausweisen. Die ausgewiesene Mehrwertsteuer berechtigt den Empfänger = Geschenknehmer zum Vorsteuerabzug, so er die Liegenschaft weiterhin unternehmerisch nutzt, wobei die Schätzung des Wertes idR problematisch ist.*

Wie eine solche Faktura aussehen kann, ist der Beilage 2 zu entnehmen.

### **5.2. Umsatzsteuerfreie Schenkung/Basis der Umsatzsteuerpflicht**

Ebenso wie bei der Veräußerung einer Immobilie wird kein Umsatzsteuerausweis überlegt werden, wenn nicht innerhalb der letzten 9 Jahre vor der Übertragung ein Vorsteuerabzug für Großreparaturen, Herstellungsaufwendungen oder Anschaffungskosten geltend gemacht worden ist.

Wenn in diesem Zeitraum Vorsteuern für obige Vorgänge beantragt worden sind, muss auch berichtet werden. In der Regel wird demnach der Geschenkgeber dem Geschenknehmer die Umsatzsteuer in Rechnung stellen. Es ist zu beachten, dass bis zum Jahre 1972 zurück jener Vorsteuerabzug kontrolliert werden müsste, der auf den Vorsteuerabzug für Herstellungsaufwendungen oder Großreparaturen zurückzuführen ist. Davon ist dann vom Wiederbeschaffungswert die Umsatzsteuer zu bemessen.

### **Beispiel**

*Vor 5 Jahren wurde (siehe das vorherige Beispiel) ein Aufzug eingebaut, vor 15 Jahren das Gebäude aufgestockt. Von beiden Teilen ist vom Wiederbeschaffungswert die Umsatzsteuer auszuweisen so diese Wahlmöglichkeit in Anspruch genommen wird.*

*Obige Rechtsansichten werden auch in einer Stellungnahme des BMF vom 08.06.1999 zu einer Anfrage der Kammer der Wirtschaftstreuhänder bestätigt.*

### **5.3. Zivilrechtliche Konsequenzen bei Schenkung einer Immobilie**

Vertragsverfasser (Notare, Rechtsanwälte) müssen entsprechend auf die weiterzuerrechnende Umsatzsteuer Bedacht nehmen. Dabei ist nach Ansicht des Bundesministeriums für Finanzen die weiterzuerrechnende Mehrwertsteuer, die in Relation zur alten Regelung immer wesentlich höher anfallen wird, auch als Entgelt und damit als Basis für eine allfällige Grunderwerbsteuer heranzuziehen, wie es bei der Veräußerung einer Liegenschaft unterstellt wird.

## **6. Leitsätze für die Praxis**

- ✓ **Umsatzsteuerverrechnung vermeidet Vorsteuerberichtigung oder Vorsteuerverlust**
- ✓ **Vorsteuerberichtigung vermeidet Umsatzsteuerpflicht**

Abbildung Vorsteuerberichtigung (gem. § 12 Abs. 10 UStG) bei Vermietung und Wohnungseigentum, siehe Beilage 4.

**7. Beilage 1: Formular Umsatzsteuerrechnung bei Verkauf einer Immobilie**

.....  
(Verkäufer)

....., .....  
(Käufer)

Betrifft: Liegenschaft .....  
Umsatzsteuerrechnung gem. § 6 Abs. 2 UStG 1994

Sehr geehrte Damen und Herren!

Gemäß Kaufvertrag vom ..... (Übergang der Nutzen und Lasten am ..... ) wurde vereinbart, dass der Grundstücksumsatz gem. § 6 Abs. 2 UStG 1994 steuerpflichtig behandelt wird. Demnach erlauben wir uns in Rechnung zu stellen:

Liegenschaftswert netto	.....
Zuzüglich 20% Umsatzsteuer	.....
Rechnungsbetrag	.....
Abzüglich Teilrechnung*	<u>.....</u>
Restbetrag	<u>.....</u>

- o Wir ersuchen Sie, den ausgewiesenen Umsatzsteuerbetrag auf unser Steuerkonto mit der Steuernummer ...../....., Ref..... beim Finanzamt ..... zu überrechnen (eine Kopie des Überrechnungsantrages ersuchen wir uns zu übermitteln).\*)
- o Wir ersuchen Sie, den Rechnungsbetrag\*) / Restbetrag\*) / Umsatzsteuerbetrag\*) auf unser Girokonto ..... BLZ ..... Bei der ..... bis zum ..... Zu Überweisung zu bringen.)\*

Mit freundlichen Grüßen

---

\*) nicht Zutreffendes streichen  
© Copyright by W. Stingl, Wien

**8. Beilage 2: Formular Umsatzsteuerverrechnung bei Schenkung einer Immobilie**

.....  
(Geschenkgeber)

....., .....  
(Geschenknehmer)

Betrifft: Liegenschaft .....  
Umsatzsteuerverrechnung gem § 12 Abs 15 UStG 1994

Sehr geehrte Damen und Herren!

Gemäß Schenkungsvertrag vom ..... (Übergang der Nutzen und Lasten am ..... ) wurde vereinbart, den aufgrund des mit der Schenkung bewirkten Eigenverbrauchs geschuldeten Steuerbetrag in Rechnung zu stellen:

Wiederbeschaffungswert der nachstehend angeführten Investitionen

Großreparatur des Jahres .....*)	.....
Verbesserungsaufwand des Jahres .....*)	.....
Herstellungsaufwand des Jahres .....*)	.....
Anschaffung des Jahres .....*)	<u>.....</u>
davon 20 % Umsatzsteuer	.....

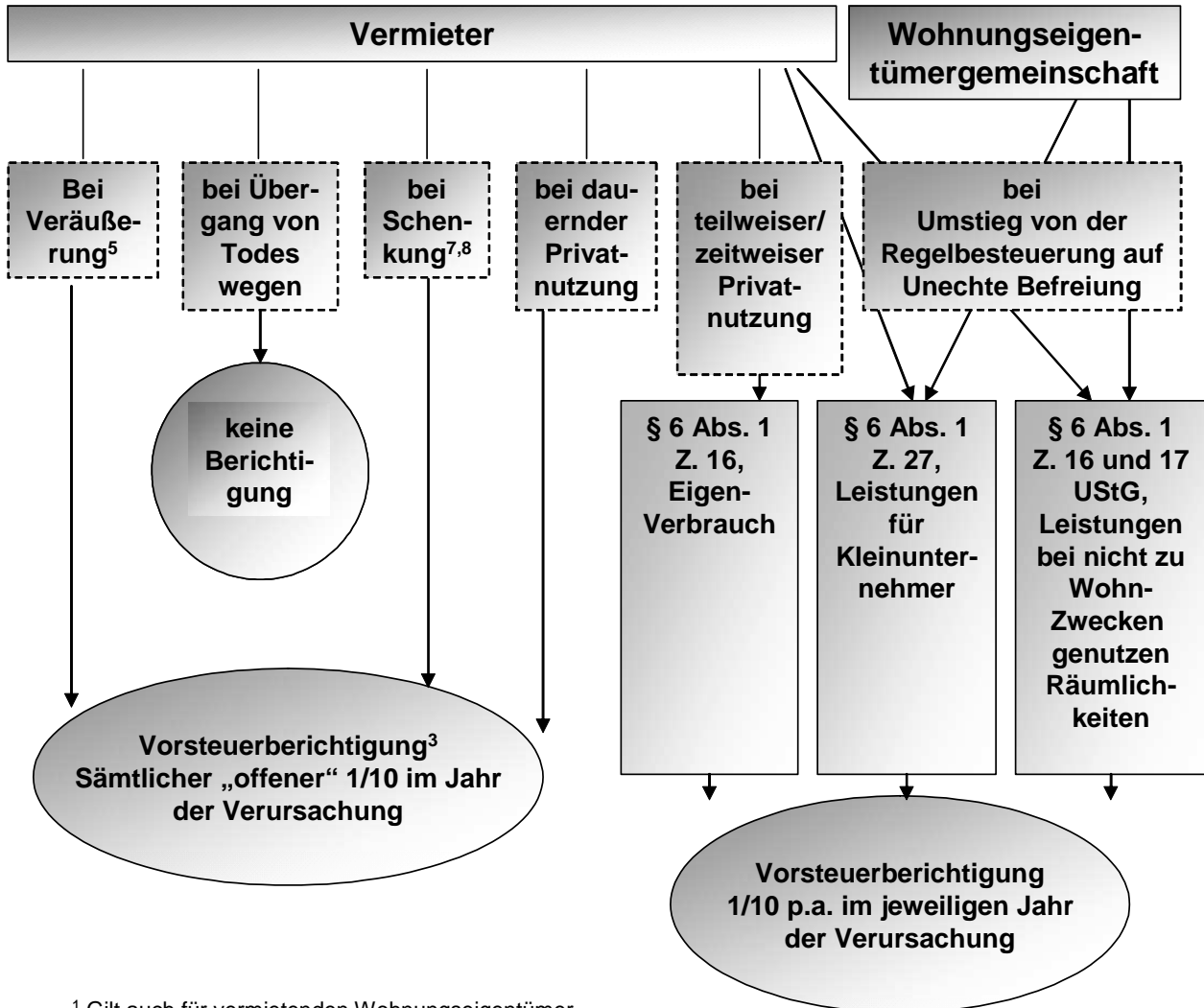
- Wir ersuchen Sie, den ausgewiesenen Umsatzsteuerbetrag auf unser Steuerkonto mit der Steuernummer ...../....., Ref..... beim Finanzamt ..... zu überrechnen (eine Kopie des Überrechnungsantrages ersuchen wir uns zu übermitteln).\*)
- Wir ersuchen Sie, den Rechnungsbetrag\*) / Restbetrag\*) / Umsatzsteuerbetrag\*) auf unser Girokonto ..... BLZ ..... Bei der ..... bis zum ..... Zu Überweisung zu bringen.\*)

Mit freundlichen Grüßen

---

\*) nicht Zutreffendes streichen  
© Copyright by W. Stingl, Wien

**9. Beilage 3: Abbildung Vorsteuerberichtigung<sup>4</sup> (gem. § 12 Abs. 10 UStG) bei Vermietung und Wohnungseigentum**



<sup>1</sup> Gilt auch für vermietenden Wohnungseigentümer

<sup>2</sup> Nicht erforderlich bei Anteilsveräußerung eines Miteigentümeranteiles an einer Hausgemeinschaft, auch wenn Unternehmereigenschaft untergeht (Vereinigung aller Anteile) = Anwachsen; verpflichtend, wenn Alleineigentümer Anteile unter Lebenden überträgt, wenn USt nicht an neue Hausgemeinschaft in Rechnung stellt.

<sup>3</sup> Grundstücksumsatz gem. § 6 Abs. 1 Z. 9 a UStG = unecht steuerbefreit, soweit nicht zur Regelbesteuerung optiert wird.

<sup>4</sup> Für Vorsteuern aus: Herstellungskosten, Großreparaturen (als Großreparatur wird seitens des BMF jede Instandsetzung angesehen), vom Voreigentümer in Rechnung gestellte Vorsteuern gem. § 12 Abs. 14 UStG bzw Ust vom Kaufpreis bei Kauf oder Vorsteuerverrechnung gem § 12 Abs. 15 UStG bzw USt-Verrechnung vom Wiederbeschaffungswert bei Schenkung.

<sup>5</sup> Insoweit keine Umsatzsteuer gem § 6 Abs. 2 UStG an den Käufer in Rechnung gestellt wird (vom Netto-Liegenschaftswert, inkl. Grundanteil).

<sup>6</sup> Gesamtes Objekt = Einnahme-Eigenverbrauch; gilt lt. VwGH nicht bei Übergang von unternehmerischer Nutzung zur Liebhaberei.

<sup>7</sup> Ausgenommen bei Vorbehaltsfruchtgenuss

<sup>8</sup> Insoweit keine Umsatzsteuer von 20 % an den Geschenknehmer in Rechnung gestellt wird (vom Wiederbeschaffungswert des Gebäudes oder jenes Gebäudeteiles, für den ein Vorsteueranspruch gegeben war).

## 10. Beilage 4: Beispiel Umsatzsteuer-Belastungsvergleich bei Liegenschaftsverkauf

### ▪ Angabe

- ★ 1990 Ankauf Zinshaus ohne VSt-Verrechnung
- ★ 2000 Lifteinbau um € 72.800,-
- ★ Oktober 2008 Verkauf des Hauses um € 700.000,-

### ▪ Lösung

#### ★ Variante 1 ohne USt-Ausweis:

	Belastung
unecht steuerbefreiter Grundstücksumsatz gem. § 6 Abs. 1 Z. 9a UStG, daher Vorsteuerberichtigung:	
Vorsteuerabzug 2000	€ 14.560,-
davon 1/10	€ 1.456,-
noch offene 2 Berichtungsjahre, daher Verkäufer zahlt an Finanzamt	€ 2.912,-
Käufer zahlt an GrESt (3,5 %) und Gerichtskosten (1 %) von € 700.000,-	€ 31.500,-
Summe	€ 34.412,-

#### ★ Variante 2 mit USt-Ausweis:

Steuerpflichtiger Umsatz (Wahl) Gem. § 6 Abs. 2 UStG vermeidet Vorsteuerberichtigung	,--
Umsatzsteuer 20 % vom Verkaufspreis Von € 700.000,-, vom Käufer vom Finanzamt rückforderbar, wenn weitervermietet, daher keine Belastung	(€ 140.000,-)
Käufer zahlt GrESt (3,5 %) und Gerichtskosten (1 %) von € 840.000,-	€ 37.800,-
Summe	€ 37.800,-

### ▪ Empfehlung

Der Variante 1 = Vorsteuerberichtigung ohne USt-Ausweis ist aufgrund der um € 3.388,- geringeren Belastung an Gebühren und Verkehrssteuern der Vorzug zu geben. Darüberhinaus wird idR vom Bto-Gesamtkaufpreis das Honorar des Anwaltes, Notars, Maklers, etc bemessen, welches bei der Variante mit USt-Ausweis von einer um € 140.000,- höheren Bemessungsgrundlage verrechnet wird (Tipp: Pauschalhonorar vereinbaren!). Letztlich – und besonders beachtenswert – besteht eine neue 10-jährige Berichtungsverpflichtung der Vorsteuern beim Empfänger bei privater (Teil-) Nutzung (=Eigenverbrauch) oder Veräußerung an Private (zB in Wohnungseigentum) bzw an nicht zum Vorsteuerabzug berechnete Unternehmer (zB Versicherung, Bank, Ärzte, etc)!