



AKTUELLES AUS DER RECHTSPRECHUNG: TAGEWEISE VORSTEUERKORREKTUR BEI IMMOBILIEN

Sollten Sie beim Kauf von Gebäuden oder im Rahmen von Gebäude-Großreparaturen Vorsteuern geltend gemacht haben, sind die Vorsteuerbeträge entsprechend zu korrigieren, wenn sich die unternehmerische Nutzung des Gebäudes ändert.

Zum Vorsteuerabzug sind Unternehmer im Rahmen ihrer unternehmerischen Tätigkeit berechtigt. Erfolgt innerhalb einer vom Umsatzsteuergesetz vorgegebenen Frist eine Änderung der Verhältnisse bezüglich der unternehmerischen Verwendung eines Vermögensgegenstandes wie zum Beispiel die Aufgabe einer bisher umsatzsteuerpflichtigen Vermietung einer Immobilie, so hat eine

Korrektur der ursprünglich geltend gemachten Vorsteuer stattzufinden.

Das Bundesfinanzgericht (BFG) hatte kürzlich folgenden Fall zu beurteilen: Ein Unternehmer hat im Jahr 2005 Vorsteuern aus der Errichtung eines Wohnhauses geltend gemacht, das dieser zur Erzielung steuerpflichtiger Umsätze verwendet hat. Am 29.12.2014 schenkte er dieses Wohnhaus seiner Mutter.

Strittig war in der Folge die Frage, ob die Vorsteuerkorrektur für das gesamte Jahr 2014 oder nur für die zwei in 2014 verbleibenden Tage der nichtunternehmerischen Nutzung durchzuführen ist.

Nach Meinung des BFG würde eine Vorsteuerkorrektur im Ausmaß von einem, in diesem Fall noch anzuwendenden vollen 1/10 zu einem systemwidrigen Effekt führen: Denn das Gebäude wurde im Jahr 2014 vom 1.1. bis 29.12 zur Ausführung steuerpflichtiger Umsätze und lediglich zwei Tage nicht unternehmerisch verwendet.

Angewendet auf den Streitfall waren die im Jahr 2005 geltend gemachten Vorsteuern daher nicht im Ausmaß von einem vollen 1/10 zu berichtigen, sondern es war die Vorsteuerberichtigung hiervon lediglich mit einem 2/365 vorzunehmen.

WER BEKOMMT AUSKUNFT AUS DEM FINANZSTRAFREGISTER?

Auskünfte aus dem Finanzstrafregister sind für finanzstrafrechtliche Zwecke allen Finanzstrafbehörden, Strafgerichten und Staatsanwaltschaften, dem Bundesfinanzgericht sowie dem Bundesministerium für Finanzen zu erteilen.

Das Finanzstrafregister enthält Informationen über verwaltungsbehördliche Finanzstrafverfahren und wird ab 1.7.2020 vom Finanzamt Wien 9/18/19

Klosterneuburg (Amt für Betrugsbekämpfung) geführt.

Das Finanzstrafregister ist das Pendant zum Strafregister im gerichtlichen (Finanz-)Strafrecht. Im Finanzstrafregister werden alle Stadien eines verwaltungsbehördlichen Finanzstrafverfahrens festgehalten und zwar von der Einleitung über den rechtskräftigen Abschluss bis zum Strafvollzug und schließlich

dem Tilgungseintritt. Ab dem Tilgungseintritt scheinen rechtskräftige Verurteilungen in einem Registerabruf nicht mehr auf.

› Hinweis:

In der Praxis werden Auszüge aus dem Finanzstrafregister benötigt, um etwa an öffentlichen Vergabeverfahren teilnehmen zu können.

IMPRESSUM: Für den Inhalt verantwortlich: ECA Mag. Reiter & Partner WT-GmbH Steuerberatungsgesellschaft, 8962 Gröbming, Vorbehaltlich Druck- oder Satzfehler.

ECA MONAT

AKTUELLES ZUM WIRTSCHAFTS- UND STEUERRECHT : 02/2020

AUS DEM INHALT

*Reihengeschäfte
umsatzsteuerrechtlich
richtig beurteilen*

–

*Rechtsformwahl bei
der Vermietung von
Gewerbeimmobilien*

–

*Aktuelles aus der
Rechtsprechung:
Tageweise Vorsteuer-
korrektur bei Immobilien*

–

*Wer bekommt Auskunft
aus dem Finanzstraf-
register?*

INDIVIDUUM UND KOLLEKTIV

Die Weltgesundheitsorganisation hat am 29.1.2020 wegen der Verbreitung des Coronavirus einen internationalen Gesundheitsnotstand ausgerufen. Dies ermöglicht ein koordiniertes Vorgehen über Ländergrenzen hinweg zur Bekämpfung dieses Virus.

Verfolgt man in den Medien die Berichte über die in China gesetzten Maßnahmen um die Zahl der Infektionen zu stoppen, drängt sich unweigerlich die Frage auf, wie Österreich und die Bevölkerung hier mit einer derartigen Situation umgehen würde?

Die Erfahrungen in der Zeit der Flüchtlingskrise 2015 lassen nicht erwarten, dass in Österreich in wenigen Tagen ein Krankenhaus mit über 1.000 Betten errichtet werden kann, wie wir dies in China verfolgen können. Es ist davon auszugehen, dass eine Bauordnung, eine Flächenwidmung oder eine sonstige Vorschrift als Voraussetzung für die Benützung eines Gebäudes als Klinik gegen einen solchen Schnellbau sprechen würde.

Unser Kollektiv und unser Rechtssystem dazu haben die Interessen des Individuums im Fokus. Das ist grundsätzlich gut so. Wir müssen uns jedoch gleichzeitig der Konsequenzen dieser Ausrichtung bewusst sein: Mit einem Festhalten an diesem Paradigma gefährden wir auf Grund der Herausforderungen von heute, wie Klimawandel oder Ressourcenverschwendung, das Kollektiv und schließlich das Individuum.

Unsere Volksvertreter im Parlament sollten in diesem Sinne mit Beispiel vorangehen. Notwendige und unter Umständen mit Einschränkungen verbundene Maßnahmen sind sachlich zu erörtern und unabhängig von einer politischen Einstellung zu beschließen. Oppositionsarbeit als Wettbewerb der Ideen würde die Regierung zu Bestleistungen in der Organisation und Verwaltung unseres Staates antreiben. Das ist das Gebot der Stunde.

Reiter Ursula

Mag. Ursula Reiter

Reiter Josef

Josef Reiter



REIHENGESCHÄFTE UMSATZSTEUERRECHTLICH RICHTIG BEURTEILEN

Werden Waren grenzüberschreitend geliefert und sind daran mehrere Unternehmer beteiligt, die in unterschiedlichen Staaten ansässig sind, dann kann damit eine umsatzsteuerrechtliche Registrierungsspflicht im Ausland verbunden sein.

Umsatzsteuerrechtliches Reihengeschäft

Umsatzsteuerlich liegt ein Reihengeschäft vor, wenn ein Umsatzgeschäft von mehreren Unternehmern über denselben Gegenstand abgeschlossen wird und der Gegenstand im Rahmen der Beförderung oder Versendung unmittelbar vom ersten Unternehmer an den letzten Abnehmer gelangt.

Bestimmung des Lieferorts bei einem Reihengeschäft

Bei einem Reihengeschäft muss zur Bestimmung jenes Landes, in dem die Lieferung der Umsatzsteuer unterliegt, zunächst der Lieferort bestimmt werden. Dieser wird durch jene Lieferung in der Reihe bestimmt, der die Warenbewegung zuzuordnen ist. Diese Lieferung wird als sogenannte „bewegte Lieferung“ bezeichnet. Bei allen anderen Umsatzgeschäften in der Reihe liegt jeweils eine sogenannte „ruhende Lieferung“ vor.

Eine Änderung der EU-Mehrwertsteuerrichtlinie soll nunmehr eine einheitliche Bestimmung des Lieferorts bei Reihengeschäften im Gemeinschaftsgebiet sicherstellen. Diese Änderung hat Österreich mit Wirkung ab 1.1.2020 umgesetzt und betrifft insbesondere die Zuordnung einer bewegten Lieferung zu einem Zwischenhändler.

Bestimmung der bewegten Lieferung und des Lieferorts

Nach der ab 1.1.2020 anzuwendenden gesetzlichen Regelung ist bei einem Reihengeschäft die Beförderung oder Versendung und damit die bewegte Lieferung mit der Bestimmung des Lieferorts dort, wo die Beförderung oder Versendung beginnt, folgender Lieferung zuzuordnen:

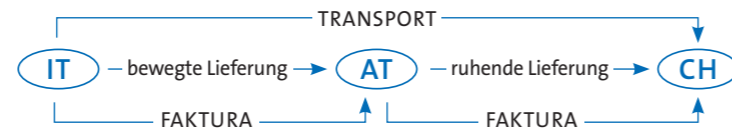
- der Lieferung durch den ersten Lieferer in der Reihe, wenn dieser die Gegenstände befördert oder versendet;
- der Lieferung durch den Zwischenhändler, wenn dieser seine gültige UID-Nummer des Abgangslandes seinem Lieferer mitgeteilt hat;
- der Lieferung an den Zwischenhändler, wenn der zuvor in b) beschriebene Sachverhalt nicht vorliegt;
- der Lieferung an den letzten Abnehmer (Empfänger), wenn dieser die Gegenstände befördert oder versendet.

Die Lieferungen in der Reihe vor der bewegten Lieferung gelten dort als ausgeführt, wo die Beförderung oder Versendung beginnt, während die Lieferungen in der Reihe nach der bewegten Lieferung dort als ausgeführt gelten, wo die Beförderung oder Versendung endet.

Fallbeispiel

Folgendes Beispiel soll die Bestimmung des Lieferorts und die damit verbundenen umsatzsteuerrechtlichen Konsequenzen verdeutlichen:

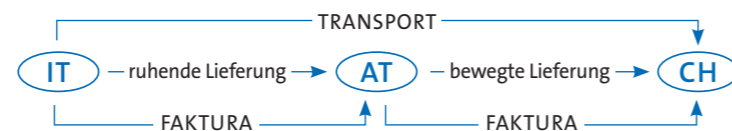
Ein Schweizer Unternehmer (CH) bestellt bei einem österreichischen Lieferanten (AT) eine Maschine. Der österreichische Unternehmer bestellt die Maschine wiederum beim italienischen Großhändler (IT). Der österreichische Lieferant beauftragt einen Spediteur, die Maschine direkt von Italien in die Schweiz zu befördern. Der österreichische Lieferant tritt mit seiner österreichischen UID-Nummer auf und hat keine italienische UID-Nummer.



Der österreichische Unternehmer ist Zwischenhändler. Da er dem italienischen Großhändler keine italienische UID-Nummer mitgeteilt hat, ist die bewegte Lieferung die Lieferung des italienischen Unternehmers an den österreichischen Unternehmer. Der Lieferort für die Lieferung des österreichischen Zwischenhändlers an den Schweizer Unternehmer stellt die ruhende Lieferung dar. Der Lieferort für diese Lieferung liegt in der Schweiz. Aus österreichischer Sicht liegt daher eine steuerbare Lieferung in der Schweiz vor. Im Hinblick auf die Rechnungsausstellung, die Höhe des Steuersatzes und mögliche Umsatzsteuerbefreiungen sind daher Schweizer Rechtsvorschriften zu beachten.

Fallbeispiel mit geändertem Sachverhalt

Hat hingegen der österreichische Unternehmer eine italienische UID-Nummer und teilt er diese dem italienischen Unternehmer mit, stellen sich die umsatzsteuerrechtlichen Konsequenzen wie folgt dar:



Auf Grund der neuen gesetzlichen Regelung findet die bewegte Lieferung wegen der Verwendung der italienischen UID-Nummer durch den österreichischen Unternehmer in seiner Eigenschaft als Zwischenhändler zwischen dem österreichischen Unternehmer und dem Schweizer Unternehmer statt. Der österreichische Unternehmer bewirkt damit eine umsatzsteuerbefreite Lieferung in Italien an einen Unternehmer in einem Drittstaat. Für den österreichischen Unternehmer entstehen dadurch keine umsatzsteuerrechtlichen Pflichten in der Schweiz.

Der Lieferort der Lieferung vom italienischen Großhändler an den österreichischen Unternehmer als ruhende Lieferung vor der bewegten Lieferung liegt gemäß den oben beschriebenen Bestimmungen in Italien. Der italienische Großhändler hat daher seine Rechnung an den österreichischen Unternehmer mit italienischer Umsatzsteuer auszustellen.

> Tipp:

Bei grenzüberschreitenden Warenlieferungen ist aus umsatzsteuerlicher Sicht vorausschauendes Vorgehen geboten. Mit einer gut geplanten Abwicklung solcher Geschäfte können unter Umständen aufwändige steuerliche Registrierungen in anderen Staaten vermieden werden. Wir unterstützen Sie dabei gerne.

RECHTSFORMWAHL BEI DER VERMIETUNG VON GEWERBEIMMOBILIEN

Bei der geplanten Vermietung einer Gewerbeimmobilie empfiehlt es sich, nicht nur wirtschaftliche und insbesondere zivilrechtliche Aspekte zu berücksichtigen, sondern auch steuerliche Überlegungen anzustellen.

Bei der steuerlichen Beurteilung einer Rechtsform für die Vermietung einer Gewerbeimmobilie sind eine Vielzahl an Entscheidungskriterien zu beachten. Ein Rechtsformvergleich im Vorfeld der geplanten Vermietungstätigkeit ist daher jedenfalls sinnvoll.

Die Vermietung von Gewerbeimmobilien kann zum Beispiel von einer natürlichen Person im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung oder eines Einzelunternehmens, von einer Personengesellschaft (OG, KG, GmbH & Co KG), von einer Privatstiftung oder von einer GmbH erfolgen.

Nachfolgend soll ein Überblick über einige wesentliche steuerliche Unterschiede bei der Vermietung einer Gewerbeimmobilie durch eine natürliche Person im Rahmen von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung einerseits und einer GmbH andererseits gegeben werden.

Ermittlung der Einkünfte

Natürliche Person	GmbH
Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten	Verpflichtende Erstellung eines Jahresabschlusses samt Veröffentlichung im Firmenbuch und damit verbunden höhere administrative Kosten
Kein Verlustvortrag	Verlustvortrag mit Verlustverrechnungsgrenze in Höhe von 75 %
Zufluss-Abfluss-Prinzip	Registrierkassenpflicht im Falle von Barumsätzen
Keine Registrierkassenpflicht bei Barumsätzen	

Steuersatz

Natürliche Person	GmbH
Progressiver Steuersatz bis 55 %	Linearer Steuersatz von 25 % in Verbindung mit einer Kapitalertragsteuerbelastung auf Ausschüttungen an eine natürliche Person mit 27,5 %

Absetzbarkeit von Aufwendungen

Natürliche Person	GmbH
Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand sind Sofortaufwand und können zur Vermeidung nicht verwertbarer Verluste über 15 Jahre verteilt angesetzt werden	Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand ist immer Sofortaufwand
Herstellungsaufwand ist auf die Restnutzungsdauer abzuschreiben	Herstellungsaufwand ist auf die Restnutzungsdauer abzuschreiben
Herstellungsaufwand ist auf die Restnutzungsdauer abzuschreiben, kann jedoch in bestimmten Fällen über 15 Jahre verteilt berücksichtigt werden	Herstellungsaufwand ist auf die Restnutzungsdauer abzuschreiben
	Anschaffungs- oder Herstellungskosten für denkmalgeschützte Betriebsgebäude im Interesse der Denkmalpflege können über 10 Jahre verteilt abgesetzt werden

Abschreibungssatz für das Gebäude

Natürliche Person	GmbH
Ohne Nachweis der Nutzungsdauer 1,5 % jährlich	Ohne Nachweis der Nutzungsdauer 2,5 % jährlich

Veräußerung der Immobilie

Natürliche Person	GmbH
Einkünfte aus der Veräußerung der Immobilie unterliegen dem besonderen Steuersatz von 30 % (Immobilienveräußerungssteuer)	Einkünfte aus der Veräußerung der Immobilie unterliegen wie Einkünfte aus der Vermietung dem linearen Steuersatz von 25 % in Verbindung mit einer Kapitalertragsteuerbelastung auf Ausschüttungen an eine natürliche Person mit 27,5 %
Gründerwerbsteuer und Grundbuchkosten können bei Übertragung der Liegenschaft nicht vermieden werden	Gründerwerbsteuer und Grundbuchkosten können bei entsprechender Gestaltung der Übertragung der Liegenschaft über eine Anteilsabtretung vermieden werden

Abhängig von den konkreten Sachverhalts Umständen sowie von der geplanten zukünftigen Verwertung einer vermieteten Gewerbeimmobilie kann in einem Fall die Anschaffung und Vermietung einer Gewerbeimmobilie im einkommensteuerrechtlichen Privatvermögen einer natürlichen Person im Vergleich zu einer Anschaffung und Vermietung über eine GmbH unter steuerlichen Aspekten vorteilhaft sein und im anderen Fall wieder umgekehrt.

Im Hinblick auf die lineare Besteuerung der laufenden Einkünfte mit aktuell 25 % und in Zukunft unter Umständen mit 21 % ist die Anschaffung und Vermietung einer Gewerbeimmobilie über eine GmbH auf Grundlage steuerrechtlicher Überlegungen im Regelfall dann vorteilhaft, wenn die Anschaffung oder der Ausbau einer solchen Immobilie weitgehend fremdfinanziert werden soll und unter Einbeziehung einer möglichen Erbfolge auch keine Veräußerung der Immobilie angeht ist.

Bei eigenfinanzierten Immobilien und einem Gesamteinkommen von unter EUR 60.000,00 ist die Vermietung einer Gewerbeimmobilie im steuerlichen Privatvermögen einer natürlichen Person ertragsteuerlich meist vorteilhafter.

> Tipp:

Auf Grund der unterschiedlichen steuerlichen Behandlung der Einkünfte aus der Vermietung und der Veräußerung einer Gewerbeimmobilie sollen vor der Anschaffung, aber auch bei einer geplanten Übertragung einer solchen, Überlegungen zur Rechtsform angestellt werden. Gerne evaluieren wir Ihre konkrete Situation und begleiten Ihre Entscheidung in wirtschaftlicher und insbesondere steuerlicher Hinsicht.