

Vorwort

Dieses Buch soll dem Leser in kurzer und prägnanter Weise einen Überblick über die wichtigsten Themengebiete im Bereich der Besteuerung von Immobilien vermitteln. Dabei wurde bewusst auf Verweise und den Hinweis auf gesetzliche Bestimmungen verzichtet.

Der Aufbau dieses Werkes versucht der zeitlichen Abfolge von steuerlichen Fragestellungen von der Anschaffung bis zu einer späteren Veräußerung einer Immobilie gerecht zu werden. So unterteilt sich dieses Werk in folgende Abschnitte:

Zu Beginn werden steuerliche Fragestellungen, die mit dem Erwerb einer Immobilie in Zusammenhang stehen, dargestellt. In der Folge wird auf die laufende Besteuerung von Einkünften aus Immobilien eingegangen. Dies sowohl für den Bereich des Privatvermögens, als auch jenen des Betriebsvermögens.

Im Anschluss an die laufende Besteuerung von Immobilien werden die steuerlichen Folgewirkungen der Veräußerung einer Immobilie dargestellt, dies sowohl für die entgeltliche als auch die unentgeltliche Eigentumsübertragung.

Am Ende dieses Buches wird noch auf sonstige Gebühren, Abgaben und Steuern eingegangen, welche in unmittelbarem Zusammenhang mit Immobilienvermögen stehen.

Durch diese von den meisten vergleichbaren Werken abweichende Gliederung soll dem Leser eine vernetzte Denkweise vermittelt werden, wie sie im täglichen Leben bei der Beurteilung von steuerlichen Sachverhalten erforderlich ist.

Bernhard Woschnagg

Autor

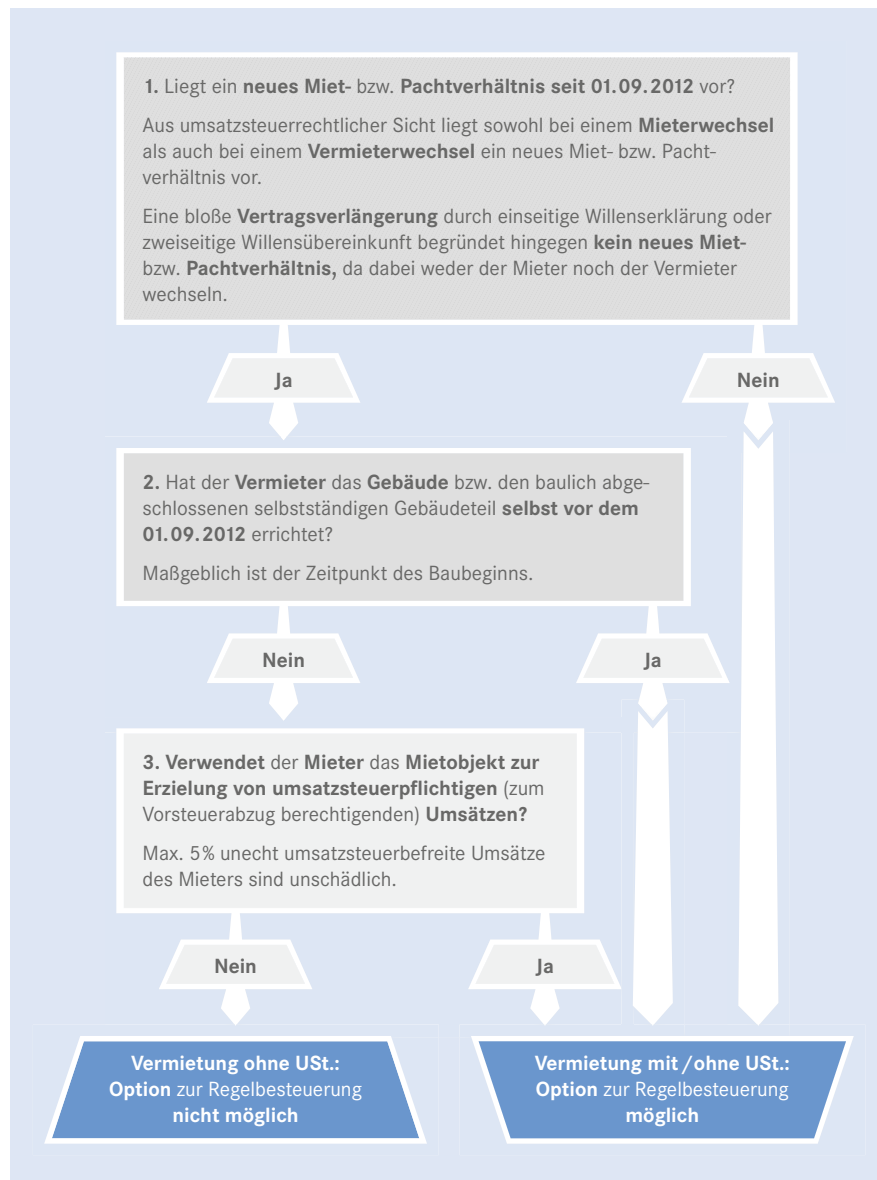


Abbildung 20 Einschränkung der Option zur Regelbesteuerung

→ **BEACHTEN:** Problematisch ist in diesem Zusammenhang, dass **bei neuen Miet- und Pachtverhältnissen ab dem 01.09.2012** eine **vertraglich vereinbarte Vermietung mit 20% Umsatzsteuer** durch eine **Änderung der vom Mieter in seinem Mietobjekt erzielten Umsätze automatisch** zu einer **unecht umsatzsteuerbefreiten Vermietung** wird! Dies wirft in der Praxis eine ganze Reihe an bislang ungelösten Problemen auf.

→ **BEACHTEN:** Auch die **Option zur Regelbesteuerung** bei der **Weiterverrechnung von Kosten** durch eine **Wohnungseigentumsgemeinschaft** an die einzelnen Wohnungseigentümer wurde entsprechend eingeschränkt! **Nutzt ein Wohnungseigentümer** sein Wohnungsgegenstandsobjekt **zu anderen Zwecken als Wohnzwecken** oder als Kfz-Abstellplatz **und** erzielt er aus dieser Nutzung **nicht ausschließlich umsatzsteuerpflichtige** (bzw. zum Vorsteuerabzug berechtigende) **Umsätze**, so darf die Wohnungseigentumsgemeinschaft die auf dieses Wohnungsgegenstandsobjekt entfallenden Anteile der **Kosten** für Betrieb, Verwaltung und Erhaltung **nur ohne Umsatzsteuer** (d. h. unecht umsatzsteuerbefreit) **weiterverrechnen!**

Auch hier gilt die **Bagatellgrenze**, wonach die Erzielung von **max. 5 % unecht umsatzsteuerbefreiten Umsätzen** durch den Wohnungseigentümer in seinem Wohnungsgegenstandsobjekt **unschädlich** ist.

Diese Neuregelung ist allerdings **nur auf Wohnungsgegenstandsobjekte anzuwenden, welche ab dem 01.09.2012 erworben wurden!** Auch diese Übergangsregelung schafft in der Verwaltungspraxis große Probleme, da nun der Hausverwalter die Daten der Eigentumsübertragung sämtlicher Wohnungsgegenstandsobjekte in Evidenz zu halten hat und darüber hinaus die laufende Nutzung der ab dem 01.09.2012 erworbenen Wohnungsgegenstandsobjekte zu beachten hat!

6.3.2

Konsequenzen der Einschränkung der Option zur Regelbesteuerung

Welche Konsequenzen ergeben sich für den Vermieter aus der Einschränkung der Option zur Regelbesteuerung?

Bei der **Vermietung zu Wohnzwecken**, welche mit 10 % umsatzsteuerpflichtig ist, ergibt sich **keine Änderung**. Ebenfalls **keine Änderung** ergibt sich bei der Vermietung von **Garagen und Abstellplätzen**, welche mit 20 % umsatzsteuerpflichtig ist.

Bei **bestehenden Mietverträgen** zu anderen Zwecken als Wohnzwecken oder Kfz-Abstellplätzen ergibt sich – solange keine Eigentumsübertragung der Immobilie geplant ist – **kein unmittelbarer Handlungsbedarf**. Zu beachten ist jedoch, dass auch eine Eigentumsübertragung im **Todesfall** einen Vermieterwechsel darstellt, welcher wie weiter oben dargestellt zu einer **Einschränkung der Option zur Regelbesteuerung** führt!

Im Falle eines **Mieterwechsels** bei **Büros und Geschäftslokalen** empfiehlt es sich in den neuen **Mietvertrag** eine **Regelung** aufzunehmen, die den Mieter verpflichtet dem Vermieter bekannt zu geben, wenn er plant mehr als 5 % unecht umsatzsteuerbefreite Umsätze im Mietobjekt zu erzielen oder diese tatsächlich erzielt. Ebenfalls sollte in den