



Miteigentum und Wohnungseigentum

Gernot Aigner



Maßgebliche Bestimmungen

- 6. MwSt-Richtlinie
 - Art 4 Abs 1 und 2 der 6. MwSt-RL
 - Auslegung durch den EuGH (Art 220 EG)

- UStG 1994
 - § 2 Abs 1 UStG
 - Begriffe des UStG sind iSd 6. MwSt-RL auszulegen



Personenvereinigungen - Allgemein

- Keine Unternehmereigenschaft kraft Rechtsform
 - Voraussetzung für Unternehmereigenschaft:
 - Auftreten nach außen
 - Leistungserbringung (gegenüber den Gesellschaftern oder Mitgliedern ist ausreichend)
 - Keine Unternehmereigenschaft
 - mangels Erbringung von Einzelleistungen oder
 - mangels Außenwirkung (Innengesellschaften)
-



Bauherreneigenschaft/1

- Einheitliche Auslegung der Bauherreneigenschaft für GrESt und USt
- Kumulative Erfüllung der Voraussetzungen
 - Einfluss auf die bauliche Gestaltung des errichteten Hauses
 - Tragung des wirtschaftlichen Baurisikos
 - Tragung des finanziellen Risikos



Bauherreneigenschaft/2

- Bauherreneigenschaft des Veräußerers
 - einheitliche Lieferung eines bebauten Grundstückes
 - unecht steuerbefreit (§ 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG)

Folgen:

- kein VSt-Abzug beim Veräußerer
 - kein VSt-Abzug beim Erwerber
 - Optionsmöglichkeit nach § 6 Abs 2 UStG!
 - GrEST auf gesamtes Entgelt
-



Bauherreneigenschaft/3

- **keine** Bauherreneigenschaft des Veräußerers
 - stfr Lieferung eines unbebauten Grundstückes
 - stpfl Lieferung eines Gebäudes auf fremden G&B (Werklieferung)

Folgen:

- VSt-Abzug des Veräußerers
 - VSt-Abzug des Erwerbers (wenn Unternehmer)
 - GrESt nur auf Grundstückskosten
-



Miteigentumsgemeinschaften (MEG)

- Unternehmereigenschaft der MEG bei
 - Leistungserbringung an Dritte (zB Vermietung an Dritte)
 - Errichtung von Gebäuden der MEG für die Miteigentümer
 - Unterschiedliche Auffassungen von VwGH und Finanzverwaltung
 - Gebrauchsüberlassung ≠ Bestandsverhältnis



MEG – VwGH/1

- Vorliegen eines echten Bestandsverhältnis
 - Wille muss über die Begründung einer bloßen Gebrauchsregelung hinausgehen
 - grundsätzlich jedoch die Ausnahme

- Bei Anerkennung der Unternehmereigenschaft
 - Vorsteuerabzug der MEG
 - Problembereich: Befriedigung der privaten Wohnbedürfnisse der Miteigentümer



MEG – VwGH/2

- Vorliegen einer Gebrauchsüberlassung
 - grundsätzlich der Regelfall

- Keine Anerkennung der Unternehmereigenschaft
 - keine Leistungserbringung durch die MEG
 - keine Unternehmereigenschaft der MEG
 - kein VSt-Abzug der MEG



MEG – EuGH

- Ebene Miteigentümer: EuGH Rs HE C-25/03
 - Unternehmereigenschaft der Miteigentümer
 - VSt-Abzug auf Ebene des Miteigentümers
 - Ausmaß abhängig von
 - Zuordnung
 - Zusammenhang mit stpfl Umsätzen
 - Maximal in Höhe des Miteigentumsanteils
 - Rechnungsmerkmale



MEG - Finanzverwaltung

- MEG kommt Unternehmereigenschaft zu
 - Zustimmung sämtlicher Miteigentümer vorausgesetzt (Gleichstellung zur WEG)
 - Entgelt sind die anteiligen Kosten

- Bei Anerkennung der Unternehmereigenschaft
 - Vorsteuerabzug der MEG
 - Vorsteuerabzug der Miteigentümer (Unternehmer)
 - Ausnahme: Befriedigung der privaten Wohnbedürfnisse der Miteigentümer



Kostengemeinschaften

Merkmale:

- kein Auftreten nach außen
- bloße Erbringung von Vorleistungen
- interne Aufteilung der Kosten

Begründung der Unternehmereigenschaft

- kumulative Merkmale
 - Auftreten nach Außen
 - tatsächlicher Leistungsaustausch

→ Genügt die Weiterverrechnung von Vorleistungen?



Wohnungseigentumsgemeinschaften (WEG)

Unternehmereigenschaft

- durch Einräumung der dinglichen Nutzungsrechte gegen Entgelt
- bei Erhaltung und Verwaltung gegen bloßen Kostenersatz

Zu beachten:

- Liebhabereigrundsätze
- Bauherrenproblematik
- Gemeinschaftsrecht



Gemeinschaftsrechtliche Problembereiche & Schlussfolgerungen

MEG

- Unterscheidung Mietvertrag –
Gebrauchsregelung
 - Deckung durch die Vorgaben der 6.MwSt-
Richtlinie?
 - Voraussetzungen für ein Bestandsverhältnis
(Entgelt, Dauer, ausschließliches
Benützungrecht)

WEG

- Einräumung dinglicher Nutzungsrechte
gegen Kostenersatz
 - wirtschaftliche Tätigkeit iSd Art 4?
-

A photograph of a desk with a lamp and a computer monitor, with the word 'Danke' overlaid in white text. The scene is dimly lit, with the lamp providing the primary light source. The desk is cluttered with various items, including a computer monitor and some papers. The overall mood is quiet and focused.

Danke