

# 1

## Die Vermietung von Grundstücken

### Abschnitt

	Seite
1.1 Grundlagen	23
1.1.1 Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	23
1.1.2 Ermittlung der Einkünfte	23
1.1.3 Mehrere Mietgegenstände	24
1.1.4 Steuern bei schlichtem Miteigentum (kein Wohnungseigentum!)	24
1.1.5 Vermietungsgemeinschaften (Mietenpool)	25
1.2 Steuerpflichtige Einnahmen	25
1.2.1 Exkurs: Unterschied Baurecht – Superädifikat	27
1.3 Nicht steuerpflichtige Einnahmen	28
1.4 Baukostenzuschüsse	29
1.4.1 Mietrecht	29
1.4.2 Mietvorauszahlung	30
1.4.3 Mieterdarlehen	31
1.5 Investitionen in einem Mietobjekt	32
1.5.1 Investitionen des Vermieters	32
1.5.2 Investitionen des Mieters	32
1.5.3 Gebäudeumbau	33
1.6 Betriebskosten (§§ 21 bis 24 MRG)	34
1.7 Veräußerung von Mietobjekten	35
1.8 Werbungskosten	36
1.8.1 Allgemeines	36
1.8.2 Kosten des Leerstehens	37

---

	Seite	
1.8.3	Aufwendungen für die private Nutzung von Gebäuden	37
1.8.4	Werbungskosten <b>vor</b> der Erzielung von Einnahmen	38
1.8.5	Werbungskosten <b>nach</b> Beendigung einer Vermietung	39
1.8.6	Aufwendungen für den Erwerb einer Liegenschaft	40
1.8.7	Dotierung der Instandhaltungsrücklage nach § 31 WEG	40
1.8.8	Wertminderung von Gebäuden	41
1.8.9	„Investitionsprämie“ des Vermieters (§ 20 Abs. 1 Z 2 MRG)	41
1.8.10	Vorauszahlungen von Werbungskosten	42
1.8.11	Der Verausgabungsgrundsatz	42
1.8.12	Verausgabung bei Bauherrenmodellen	43
1.8.13	Abbruchkosten eines vermieteten Gebäudes	44
1.9	Vorleistungen des Mieters – Behandlung beim Mieter	45
1.10	Gebäude, die den Bestimmungen des MRG über die Verwendung der Hauptmietzinse unterliegen	46
1.10.1	Gebäude, die dem Vollenwendungsbereich des MRG unterliegen	46
1.10.2	Mietgegenstände, die unter die Teilausnahmen des MRG fallen	47
1.10.3	Mietgegenstände, die unter die Vollaussnahmen des MRG fallen	48

---

# 2 Die Absetzung für Abnutzung (AfA) (§ 16 Abs. 1 Z 8 EStG)

## Abschnitt

	Seite
2.1 AfA-Bemessungsgrundlagen	50
2.2 Anschaffungskosten	50
2.2.1 Begriffsbestimmung	50
2.2.2 Beginn der AfA	52
2.2.3 Anschaffungsnaher Erhaltungs-/Herstellungsaufwand	52
2.2.4 Freimachungskosten als nachträgliche Anschaffungskosten	53
2.2.5 Grundanteil im Rahmen einer Anschaffung	54
2.3 Herstellungskosten	57
2.3.1 Herstellungskosten bei Neuerrichtung	57
2.3.2 Bauzeitzinsen (Geldbeschaffungskosten)	58
2.4 Fiktive Anschaffungskosten als AfA-Bemessungsgrundlage	59
2.4.1 Allgemeines	59
2.4.2 Ermittlung der fiktiven Anschaffungskosten	60
2.5 AfA-Bemessungsgrundlage bei erstmaliger Nutzung eines früher angeschafften oder hergestellten Gebäudes	66
2.5.1 Vermietung nach privater Nutzung	66
2.5.2 Vermietung nach betrieblicher Nutzung	68
2.6 Buchwertfortführung des Rechtsvorgängers bei unentgeltli- cher Übertragung nach dem 31. 7. 2008	69
2.7 Nutzungsdauer und AfA-Satz	71
2.7.1 Allgemeines	71
2.7.2 Zu- und Ausbauten	73
2.7.3 Zusammenfassende Grundsätze zum AfA-Satz	74

	Seite	
2.8	Nutzungsdauer bei Mieterinvestitionen	77
2.8.1	Mietverträge auf unbestimmte Zeit	78
2.9	Fruchtgenuss	78
2.9.1	Zurechnung der Einkünfte beim Fruchtgenuss	79
2.9.2	AfA und Fruchtgenussrecht	80
2.9.3	Ablöse des Fruchtgenussrechtes	82

## 2.1 AfA-Bemessungsgrundlagen

Die AfA-Bemessungsgrundlage ist abhängig vom Zeitpunkt und von der Art des Erwerbes des Wirtschaftsgutes „Gebäude“.

Als AfA-Bemessungsgrundlage kommen in Frage:

- ◆ **Die tatsächlichen Anschaffungskosten** bei entgeltlichem Erwerb ⇒ *Punkt 2.2.*
- ◆ **Die Herstellungskosten** bei der Errichtung eines Mietobjektes ⇒ *Punkt 2.3.*
- ◆ **Die fiktiven Anschaffungskosten** bei unentgeltlichem Erwerb vor dem 1. 8. 2008 ⇒ *Punkt 2.4.*
- ◆ **Die fiktiven Anschaffungskosten** zum Zeitpunkt der erstmaligen Nutzung eines früher angeschafften oder hergestellten Gebäudes, das erstmalig zur Erzielung von Einkünften verwendet wird (seit **1. 1. 2013** nur Gebäude, die zum **31. 3. 2012 nicht steuerverfangen** waren) ⇒ *Punkt 2.5.*
- ◆ Die **Fortsetzung der AfA und des Buchwertes des Rechtsvorgängers** bei einer unentgeltlichen Übertragung eines Gebäudes seit 1. 8. 2008 ⇒ *Punkt 2.6.*

## 2.2 Anschaffungskosten

### 2.2.1 Begriffsbestimmung

#### 2.2.1.1 Allgemein

Das EStG enthält keine gesetzliche Normierung des Begriffes „Anschaffungskosten“. Da der steuer- und der unternehmensrechtliche Begriff nicht voneinander abweichen, gilt der **unternehmensrechtliche** Anschaffungskostenbegriff iSd § 203 Abs. 2 UGB auch für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (VuV) (EStR Rz 2164).

# **3 Die Fünfzehntelabsetzung gem. § 28 Abs. 2 und Abs. 3 EStG, die Zehntelabsetzung gem. § 28 Abs. 4 EStG**

## **Abschnitt**

	Seite
3.1 Allgemeines	85
3.2 Instandhaltungsaufwendungen	85
3.2.1 Instandhaltungsaufwand allgemein	85
3.2.2 Besondere Verteilungsregel für „außerordentliche Wertverluste oder ungewöhnliche Kosten außerhalb des Investitionsbereichs“	86
3.3 Instandsetzungsaufwendungen	87
3.3.1 Allgemeines	87
3.3.2 Steuerliche Behandlung der Instandsetzungsaufwendungen	90
3.3.3 Instandsetzungsaufwendungen bei gemischter Nutzung	91
3.4 Herstellungsaufwendungen	94
3.4.1 Allgemeines	94
3.4.2 Die begünstigte Absetzung (§ 28 Abs. 3 EStG)	95
3.4.3 Instandsetzungsaufwendungen und Bauherr	99
3.5 Aufgabe der Vermietung, Übergang zur privaten oder betrieblichen Nutzung	100
3.6 Aufwendungen des Mieters (§ 10 MRG)	101
3.6.1 Ersatz von Mieteraufwendungen (§ 28 Abs. 4 EStG)	102
3.6.2 Übertragung des Mietobjektes	102

---

# 4

## Die Subventionen (§ 28 Abs. 6 EStG)

### Abschnitt

	Seite	
4.1	Allgemeines	104
4.2	Annuitätenzuschüsse als Subventionen	104
4.3	Geförderte Aufwendungen	104
4.4	Fiktive Ausgaben	106
4.5	Beispiel 1: Subventionen und fiktive Ausgaben	106
4.6	Beispiel 2: Subventionen (für verschiedene Kostenarten)	107
4.7	Beispiel 3: Subventionen (für umfassende Sanierung)	108
4.8	Beispiel 4: Subventionen (Ausgaben in verschiedenen Jahren)	109
4.9	Beispiel 5: Subventionen (der förderbare Betrag bleibt unter der ursprünglichen Förderungssumme) – Überförderung	110
4.10	Beispiel 6: Subventionen (der förderbare Betrag übersteigt die ursprünglichen Förderungssumme)	111
4.11	Eigenständige Nachtragssubvention	112
4.12	Subventionszusage nach Baubeginn	113

---

# 5 Die (teilweise) private (außerunternehmerische) Nutzung eines Gebäudes

## Abschnitt

	Seite
5.1 Private Gebäudenutzung durch den Alleineigentümer	116
5.1.1 Allgemeines	116
5.1.2 Beispiel: Private Gebäudenutzung	117
5.1.3 Beispiel: Begünstigter Herstellungsaufwand	117
5.1.4 Beispiel: Spätere Vermietung	117
5.2 Vermietung an nahe Angehörige	118
5.2.1 Fremdüblichkeit – Fremdvergleich	118
5.2.2 Mietzinsbildung im Allgemeinen – fremdübliche Mietzinse	119
5.2.3 Änderung der Fremdüblichkeit einer Vermietung	123
5.2.4 Vermietung an Kapitalgesellschaften	124
5.2.5 Wohnhausvermietung durch eine Privatstiftung	124
5.2.6 Vermietung an den Ehepartner	125
5.3 Höchstgerichtliche Entscheidungen im Hinblick auf die (teilweise) private Nutzung eines Gebäudes	125
5.4 Private Gebäudenutzung durch Miteigentümer	128
5.4.1 Allgemeines	128
5.4.2 Gebrauchsüberlassung	129
5.4.3 Mietverhältnis mit einem Miteigentümer	130
5.4.4 Private Nutzung durch Miteigentümer – Toleranzgrenze	130
5.4.5 Zusammenfassung der Grundsätze der privaten (außerunternehmerischen) Nutzung eines Gebäudes durch Miteigentümer	132



# Die betriebliche Nutzung von Gebäudeteilen durch Miteigentümer

## Abschnitt

	Seite	
6.1	Betriebliche Nutzung im Rahmen von Miteigentum – Allgemeines	134
6.2	Nutzungsdauer von Betriebsgebäuden – AfA-Satz	134
6.3	Betriebliche Nutzung durch einen Miteigentümer ohne Bestandvertrag	136
6.3.1	Regelfall	136
6.3.2	Wirtschaftliches Eigentum bei Ehegatten	137
6.4	Betriebliche Nutzung durch einen Miteigentümer mit Bestandvertrag	138
6.4.1	Allgemeines	138
6.4.2	Umsatzsteuerliche und ertragsteuerliche Beurteilung	139
6.5	Gemischte Nutzung von Liegenschaften bzw. Gebäuden	145
6.5.1	Allgemeines – Zuordnung betrieblich / privat	145
6.5.2	Nutzungseinlage bei untergeordneter betrieblicher Verwendung	150
6.6	Entnahme eines Mietrechtes	151
6.7	Erhaltungskosten im Betriebsvermögen	152

---

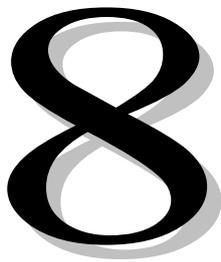
# 7 Vorsorgewohnungen (Anlegerwohnungen) und Bauherrenmodelle

## Abschnitt

	Seite	
7.1	Vorsorgewohnungen (Anlegerwohnungen)	155
7.1.1	Allgemeines	155
7.1.2	Einkommensteuer	155
7.1.2.1	Einnahmen (§ 15 EStG)	155
7.1.2.2	Werbungskosten (§ 16 EStG)	156
7.1.2.3	Verlustvortrag – Verlustausgleich	157
7.1.2.4	Veräußerung einer Vorsorgewohnung	158
7.1.3	Umsatzsteuer	158
7.1.3.1	Allgemeines	158
7.1.3.2	Bestimmung des Kaufpreises durch den Bauträger	159
7.1.3.3	Weitere Verwendung einer Vorsorgewohnung	160
7.1.3.4	Kleinunternehmerregelung	161
7.1.3.5	Vorsteuerberichtigung gem. § 12 Abs. 10 UStG	162
7.1.3.6	Umsatzsteuersätze	164
7.1.3.7	Istbesteuerung und Überrechnung von Vorsteuerguthaben	164
7.1.3.8	Belegaufbewahrung	166
7.2	Bauherrenmodell	166
7.2.1	Definition und Konzept des Bauherrenmodells	166
7.2.2	Zielsetzung und Nutzen	167
7.2.3	Steuerliche Anreize	167
7.2.4	Grundlagen des Bauherrenmodells	167
7.2.4.1	Einkommensteuer – „großer“ versus „kleiner“ Bauherr	167

---

	Seite	
7.2.5	Steuerliche Behandlung von Bauherrenmodellen	168
7.2.5.1	Einkommensteuerliche Aspekte und Werbungskosten	168
7.2.5.2	Abschreibungen	169
7.2.5.3	Umsatzsteuerliche Aspekte	169
7.2.5.4	Typische Strukturen und Beteiligungsformen	169
7.2.5.5	Kommanditgesellschaft (KG)	169
7.2.5.6	Miteigentumsgemeinschaft (MEG)	170
7.2.5.7	Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GesBR)	171
7.2.5.8	Fazit	172
7.2.5.9	Bauherrenmodell mit Wohnungszuordnung	172
7.2.6	Projektentwicklung und Planung	173
7.2.6.1	Marktanalyse und Standortwahl	173
7.2.6.2	Finanzierung und Steuervorteile	175
7.2.6.3	Praktische Umsetzung eines Bauherrenmodells	175
7.2.7	Verwaltung und Management	175
7.2.7.1	Rolle und Aufgaben eines professionellen Organisations	175
7.2.7.2	Vorteile eines professionellen Organisations für Investoren	176
7.2.7.3	Fazit	177
7.2.7.4	Zentralisierte versus dezentrale Verwaltung	177
7.2.7.5	Mietenpool im Kontext eines Bauherrenmodells	179
7.3	Vergleich Bauherrenmodell mit Vorsorgewohnungen	181
7.3.1	Definition und Konzept der Vorsorgewohnung	181
7.3.2	Vergleich der beiden Modelle	181
7.3.3	Struktur und Beteiligung	181
7.3.4	Steuerliche Behandlung	182
7.3.5	Verwaltung und Management	182
7.3.6	Übersicht	183
7.3.7	Fazit	183



# Ein Kurzüberblick über die Grundstücks- besteuerung

## Abschnitt

	Seite
8.1 Private Grundstücksveräußerungen (§ 30 EStG)	185
8.2 Veräußerung und Einlage von Grundstücken im Betriebsvermögen	186
8.3 Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch Parteienvertreter (§ 30c EStG)	187

---

➔ **Hinweis:** *Um die Grundstücksbesteuerung detaillierter und praxisgerechter darstellen zu können, haben wir entschieden, diese in ein eigenes Fachbuch auszugliedern.*

# 9

## Vermögensverwaltung oder Gewerbebetrieb

### Abschnitt

	Seite
9.1 Gewerbebetrieb	189
9.2 Abgrenzungskriterien Grundstückshandel / Vermögensverwaltung	190
9.2.1 Indizien für den gewerblichen Grundstückshandel	190
9.2.2 Indizien für eine Vermögensverwaltung	191
9.3 Beginn des gewerblichen Grundstückshandels	192
9.4 Unterschied zwischen Einkünften aus VuV und Einkünften aus Gewerbebetrieb	193
9.4.1 Merkmale der gewerblichen Vermietung	194
9.4.2 Merkmale der Vermietung und Verpachtung (somit Vermögensverwaltung)	194
9.4.3 Gegenüberstellung betriebliche Vermietung / Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	194
9.5 Umsatzsteuerliche Beurteilung der gewerblichen Ver- mietung und des gewerblichen Grundstückshandels	195
9.6 Vermögensverwaltende Personengesellschaften	196
9.6.1 Allgemeines	196
9.6.2 Feststellung der Einkünfte	197
9.6.3 Buchführung	197
9.6.4 Beispiel: Vermögensverwaltende Personengesellschaften	198
9.6.5 Personengesellschaften – Sonderfall	198

# 10 Verluste aus Vermietung und Verpachtung – Liebhaberei

## Abschnitt

	Seite
10.1 Allgemeines zur Liebhaberei im Bereich der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	200
10.1.1 Beurteilungseinheit	200
10.1.2 Vorprüfung	201
10.1.3 Beurteilung der Betätigungsart	201
10.2 Vermietung von Zinshäusern (große Vermietung)	202
10.2.1 Allgemeines	202
10.2.2 Angemessenheit der Zeitrelation	203
10.3 Vermietung von Eigentumswohnungen und von Ein- und Zweifamilienhäusern (kleine Vermietung)	204
10.3.1 Allgemeines	204
10.3.2 Beobachtungszeitraum und vorläufige Abgabefestsetzung	204
10.3.3 Änderung der Art der Bewirtschaftung	205
10.3.4 Unwägbarkeiten (ungewöhnliche Verhältnisse)	205
10.3.5 Vorzeitige Beendigung der Vermietungstätigkeit	206
10.4 Prognoserechnung	206
10.4.1 Positionen der Prognoserechnung	207
10.5 Liegenschaften im Betriebsvermögen	209
10.6 Beispiele für eine Prognoserechnung	209
10.7 Finanzierung und Liebhaberei	213

---

**11****Der Unternehmer im  
Rahmen der Vermie-  
tung und Verpachtung****Abschnitt**

	Seite	
11.1	Unternehmerische Tätigkeit	217
11.1.1	Alleineigentümer	218
11.1.2	Miteigentumsgemeinschaft (Errichtergemeinschaft)	218
11.1.3	Eigentümergeinschaft (Wohnungseigentumsgemeinschaft)	219
11.1.4	Miteigentums- und Eigentümergeinschaft (teilweise Wohnungseigentum und teilweise schlichtes Miteigentum)	220
11.1.5	Vermietung und Verpachtung durch Körperschaften öffentlichen Rechts	223
11.1.6	Vermietungsgemeinschaft	224
11.2	Ort der Leistungserbringung durch den Unternehmer	225
11.2.1	Sonstige Leistungen iZm einem Grundstück	225
11.2.2	Leistungsort von Vermittlungsleistungen	226
11.2.3	Juristische Dienstleistungen	226
11.2.4	Leistungen, welche nicht in hinreichend direktem Zusammenhang mit einem Grundstück stehen	227
11.3	Voraussetzungen für das Vorliegen einer umsatzsteuerbaren Vermietung und Verpachtung	228

---

# 12

## Die Bemessungsgrundlage für die Umsatzsteuer

### Abschnitt

	Seite	
12.1	Allgemeines zum Entgelt	231
12.1.1	Dienstwohnungen als umsatzsteuerpflichtiger Sachbezug	231
12.1.2	Mietrecht, Mietvorauszahlung, Finanzierungsbeiträge	233
12.2	Normalwert	234
12.3	Durchlaufende Posten	234
12.3.1	Zuschüsse zur Wohnbauförderung oder Wohnhaussanierung	235
12.3.2	Aufwandsersatz an den Vormieter	236
12.3.3	Bestandvertragsgebühren	236
12.3.4	Kautionen	236
12.3.5	Rücklage zum Instandhaltungsfonds einer WEG	237
12.4	Sonstige nicht umsatzsteuerbare bzw. umsatzsteuerfreie Einnahmen	237
12.5	Entgelt bei Eigentümergemeinschaften	238
12.5.1	Allgemeines zum Entgelt für Eigentümergemeinschaften	238
12.5.2	Verrechnungskomponenten – Steuersätze	240

---

# 13

## Abschnitt

# Die gemischte Nutzung eines Grundstückes

	Seite	
13.1	Gemischt genutzte Grundstücke bzw. der nicht steuerbare Eigenverbrauch	244
13.2	Privatnutzung (außerunternehmerische Nutzung) von Grundstücken	245
13.2.1	Teilweise private Nutzung von Grundstücken im Alleineigentum	245
13.2.2	Private Nutzung durch einen Miteigentümer	246
13.2.3	Gebrauchsregelung unter Miteigentümern	247
13.2.4	Ehegattenmiteigentumsgemeinschaft	247
13.2.5	Private Nutzung im Rahmen des Betriebsvermögens	248
13.2.6	Private Nutzung durch einen Mitunternehmer einer Personengesellschaft	249
13.2.7	Private Nutzung durch nahe Angehörige	249
13.2.8	Fremdüblichkeit	250
13.2.9	Überlassung von Immobilien an Gesellschafter durch die Gesellschaft	250

---

# 14 Umsatzsteuer- befreiungen und Umsatzsteuersätze

## Abschnitt

	Seite	
14.1	Allgemeines	255
14.2	Vermietung oder Nutzungsüberlassung von Geschäftsräumlichkeiten	255
14.3	Option zur Steuerpflicht für Umsätze gem. § 6 Abs. 1 Z 16 oder 17 UStG	256
14.3.1	Anwendbarkeit der Regelung seit 1. 9. 2012	257
14.3.2	Vermietung an nicht vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer	258
14.3.3	Nachweis der Voraussetzungen	258
14.3.4	Zeitpunkt des Erwerbes von Wohnungseigentum	258
14.3.5	Zukünftige Option	259
14.3.6	Ausnahmeregelungen	260
14.3.7	Sanierungsmaßnahmen oder Herstellungsaufwand an einem Gebäude	262
14.3.8	Mieter- bzw. Vermieterwechsel	263
14.3.9	Vertragsverlängerung von Mietverhältnissen	264
14.3.10	Teiloption hinsichtlich eines Zinshauses	265
14.3.11	Untervermietung	267
14.4	Vermietung von Grundstücken zu Wohnzwecken	268
14.5	Lieferung von Wärme als Nebenleistung	269
14.6	Vermietung von Garagen und Abstellplätzen	273
14.6.1	Garagen und Abstellplätze im bloßen Eigentum	273
14.6.2	Garagen und Abstellplätze im Wohnungseigentum	274
14.6.3	Aufteilung der Entgelte bei Wohnungseigentum oder Mietobjekten	274
14.7	Veräußerung von Mietrechten	275
14.8	Einräumung eines Vorkaufsrechtes gegen Entgelt	275

---

	Seite	
14.9	Optionsmöglichkeiten zur Steuerpflicht bei Grundstücksumsätzen (§ 6 Abs. 2 UStG)	276
14.9.1	Option zur Steuerpflicht – allgemein	276
14.9.2	Optionsmöglichkeit gem. § 6 Abs. 2 UStG bei einer Grundstückslieferung	276
14.9.3	Form der Optionsausübung (z.B. eines Bauträgers)	277
14.10	Beherbergungs- und Campingumsätze	278
14.11	Kurzfristige Vermietung	279
14.12	Vermietung und Verpachtung im Rahmen eines Baurechtes	281
14.13	Vermietung von Bauwerken auf fremdem Grund und Boden (Superädifikate)	282
14.14	Pauschalierte Land- und Forstwirte	283
14.14.1	Verpachtung einer Eigenjagd	284
14.14.2	Vermietung und Verpachtung eines Grundstückes	284

---

# 15

## Der Eigenverbrauch von Grundstücken

### Abschnitt

	Seite
15.1	Allgemeines 287
15.2	Steuerbefreite Grundstücksentnahme 287
15.3	Grundstücksentnahme mit Option zur Steuerpflicht 288
15.4	Nutzungseigenverbrauch 290

---

# 16 Der Vorsteuerabzug

## Abschnitt

	Seite	
16.1	Allgemeines zum Vorsteuerabzug	293
16.1.1	Vorsteuern vor Beginn der Vermietung	295
16.1.2	Gebrauchsregelung	296
16.1.3	Vorsteuerabzug für Errichtungskosten von PKW-Garagen	296
16.1.4	Geringfügig unternehmerische Nutzung eines Gebäudes – Nutzung unter 10 %	296
16.2	Steuerfreie Lieferung von Grundstücken – Option gem. § 6 Abs. 2 UStG	297
16.2.1	Option zur Steuerpflicht	297
16.2.2	Vorsteuerabzug vor Ausführung des Umsatzes	298
16.2.3	Aufteilung der Vorsteuern	299
16.2.4	Grundstück als Umlaufvermögen	300
16.2.5	Änderung der Verhältnisse	300
16.3	Gebäudeerrichtung durch eine Eigentümergemeinschaft oder durch eine Miteigentumsgemeinschaft	300
16.3.1	Eigentümergemeinschaft als Bauherr	300
16.3.2	Strenge Bauherreneigenschaft („großer Bauherr“)	302
16.3.3	Miteigentumsgemeinschaft als Bauherr	302
16.3.4	Begründung von Wohnungseigentum bei bestehender Miteigentumsgemeinschaft	304
16.4	Steuerfreie Vermietungsumsätze (§ 6 Abs. 1 Z 16 UStG)	305
16.5	Leistungen einer Eigentümergemeinschaft (§ 6 Abs. 1 Z 17 UStG)	305

	Seite
16.6 Kleinunternehmerregelung	307
16.6.1 Allgemeines	307
16.6.2 Regelbesteuerung	310
16.6.3 Vorsteuerberichtigungen bei der Kleinunternehmerregelung	312
16.7 Sollbesteuerung und Istbesteuerung	313
16.7.1 Das Prinzip der Sollbesteuerung	314
16.7.2 Das Prinzip der Istbesteuerung	316
16.8 Entrichtung der Umsatzsteuer, Geltendmachung eines Überschusses	316

## 16.1

### Allgemeines zum Vorsteuerabzug

Nach § 12 Abs. 1 Z 1 UStG kann ein Unternehmer die von anderen Unternehmern in einer Rechnung (§ 11 UStG) an ihn gesondert ausgewiesene Umsatzsteuer für Lieferungen oder sonstige Leistungen, die im Inland für sein Unternehmen ausgeführt worden sind, als Vorsteuer abziehen.

Sind zum Zeitpunkt der Leistung die Voraussetzungen für einen Vorsteuerabzug erfüllt, kann dieser in voller Höhe vorgenommen werden.

**A. Die Voraussetzungen** für den Vorsteuerabzug sind:

- 1) Der Lieferant bzw. Leistende (der Rechnungsaussteller) muss Unternehmer sein.
- 2) Der Leistungsempfänger muss Unternehmer iSd UStG sein (z.B. ein Vermieter).
- 3) Für den Leistungsempfänger muss eine Rechnung iSd § 11 UStG vorliegen (⇔ *Abschnitt 18*).
- 4) Die Leistung muss im Inland ausgeführt worden sein.
- 5) Die Leistung muss für das Unternehmen (z.B. das konkrete Vermietungsunternehmen) ausgeführt worden sein. Soweit ein Unternehmer eine **umsatzsteuerpflichtige Vermietungs- oder Verpachtungstätigkeit** ausübt, steht der Vorsteuerabzug gem. § 12 Abs. 1 Z 1 UStG zu.

Fallen die Voraussetzungen **nachträglich weg**, so berührt dies grundsätzlich nicht den vorgenommenen Vorsteuerabzug.

# 17

## Die Berichtigung des Vorsteuerabzuges

### Abschnitt

	Seite	
17.1	Vorsteuerberichtigung gem. § 12 Abs. 10 und 11 UStG	319
17.1.1	Beispiele zur Vorsteuerberichtigung	321
17.2	Änderung der Verhältnisse bei Grundstücken	322
17.3	Vorsteuerberichtigung – Hauptanwendungsfälle	324
17.3.1	Steuerfreie Vermietung von Grundstücken	324
17.3.2	Steuerfreier Verkauf von Grundstücken	326
17.3.3	Steuerfreie Grundstücksentnahme	331
17.3.4	Kleinunternehmerregelung	333
17.4	Vorsteuerkorrekturen für nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten	333
17.5	Zusammenfassung der Vorsteuerberichtigungen	334
17.6	Bagatellgrenze hinsichtlich der Vorsteuerberichtigungen seit 1. 1. 2017 (§ 12 Abs. 13 UStG)	335
17.7	Option auf Begründung von Wohnungseigentum (Mietkauf von Wohnungen)	336
17.8	Verkauf / Schenkung von Anteilen an einer Miteigentumsgemeinschaft	337
17.9	Aufbewahrungspflicht für Bücher und Aufzeichnungen	339
17.9.1	Aufzeichnungspflichten für Plattformen	339

---

# 18

## Die Ausstellung von Rechnungen (§ 11 UStG)

### Abschnitt

	Seite	
18.1	Allgemeines zur Rechnungslegung	343
18.2	Dauerrechnungen	347
18.3	Anzahlungen allgemein	347

### 18.1

#### Allgemeines zur Rechnungslegung

Führt der Unternehmer Umsätze **an** einen anderen **Unternehmer** oder eine steuerpflichtige Werklieferung oder Werkleistung **im Zusammenhang mit einem Grundstück an** einen **Nichtunternehmer** aus, ist er verpflichtet, eine Rechnung auszustellen (§ 11 Abs. 1 Z 1 UStG). Diese Rechnungen müssen folgende **Rechnungsmerkmale** enthalten:

##### A. Rechnungsmerkmale für Großbetragsrechnungen über € 400,— brutto

- 1) Der vollständige Name und die vollständige Anschrift des vermietenden Unternehmers bzw. des Verkäufers;
- 2) der vollständige Name und die vollständige Anschrift des Mieters bzw. des Käufers;
- 3) bei Rechnungen, deren Gesamtbetrag € 10.000,— (inklusive Umsatzsteuer) übersteigt, ist die dem Leistungsempfänger vom Finanzamt erteilte UID anzugeben, wenn der leistende Unternehmer im Inland seinen Wohnsitz, seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder eine Betriebsstätte hat und der Umsatz an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen ausgeführt wird (**wesentlich z.B. beim Verkauf von Anlegerwohnungen**);