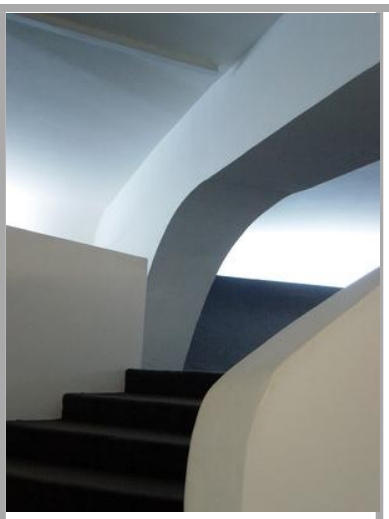
TAX Information



Ausgabe 23/2010

vom 19.10.2010

Diese Information beinhaltet ein Thema aus der Rubrik Immobilien

Umsatzsteuer/Schenkung von Liegenschaften

Die TAX Information wird dem Nutzer von eccontis treuhand gmbh freigiebig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit der Meldungen kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. eccontis übernimmt keine Haftung für Schäden, welcher Art immer, aufgrund der Verwendung der hier angeführten Informationen. eccontis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: eccontis treuhand gmbh wirtschaftsprüfungs- und steuerberatungsgesellschaft, 4048 Linz-Puchenau, Karl-Leitl-Straße 1

eccontis treuhand gmbh
wirtschaftsprüfungs- und steuerberatungsgesellschaft

www.eccontis.at

Umsatzsteuerverrechnung bei Schenkung von Liegenschaften

Wird bei der Übertragung der Liegenschaft die Umsatzsteuerfreiheit in Anspruch genommen, müssen die in den letzten 10 Jahren geltend gemachten Vorsteuern aus Anschaffung, Herstellungsaufwand und sonstigen Großreparaturen zum Teil an das Finanzamt zurückbezahlt werden.

Diesen "Wermutstropfen" der Rückzahlung von Vorsteuern kann man dadurch vermeiden, dass die Liegenschaft umsatzsteuerpflichtig übertragen wird. Beim Verkauf wird der Kaufpreis zuzüglich 20 % Umsatzsteuer in Rechnung gestellt. Wie sieht es aber im Falle der Schenkung aus?

Schenkung ist ein Thema der Privatsphäre

Aus steuerlicher Sicht entnimmt der Geschenkgeber, der die Liegenschaft bisher unternehmerisch genutzt hat, die Liegenschaft aus seinem Unternehmen, hält sie für eine juristische Sekunde im Privatvermögen um sie sodann im Zuge der privat veranlassten Schenkung dem Geschenknehmer zu übertragen. Die Entnahme der Liegenschaft aus dem Unternehmen löst einen Entnahmeeigenverbrauch aus, der grundsätzlich steuerfrei ist (allerdings mit schon oben beschriebener Vorsteuerrückzahlungsverpflichtung) oder freiwillig steuerpflichtig behandelt werden kann. Entschließt sich der Geschenkgeber zur steuerpflichtigen Behandlung, so wird die 20%ige Umsatzsteuer für den Eigenverbrauch vom Wiederbeschaffungspreis all jener Gebäudeteile und Großreparaturen berechnet, die ursprünglich zu einem Vorsteuerabzug geführt haben.

Beispiel:

Der Unternehmer hat das Gebäude im Jahr 2006 um EUR 280.000,00 umsatzsteuerfrei gekauft. 2007 wurde eine Großreparatur in Höhe von EUR 14.000,00 zzgl. EUR 2.800,00 Umsatzsteuer vorgenommen. Im Jahr 2010 schenkt er das Gebäude seinem Sohn.

Lösung:

Der Unternehmer kann:

1. die Schenkung bzw. den Eigenverbrauch steuerfrei belassen; muss dann aber 7/10tel der Vorsteuern aus der Großreparatur, somit EUR 1.960,00, an das Finanzamt zurückzahlen oder
2. den Eigenverbrauch steuerpflichtig behandeln. Bemessungsgrundlage für den Eigenverbrauch bildet nur der Wiederbeschaffungspreis für die zum Vorsteuerabzug berechtigende Großreparatur im Jahr 2007. Bei angenommen gleichem Preisniveau würden die Wiederbeschaffungskosten der Großreparatur unverändert EUR 14.000,00 betragen, die Umsatzsteuerbelastung für den Eigenverbrauch würde somit EUR 2.800,00 ausmachen, so dass die umsatzsteuerfreie Behandlung unter Inkaufnahme der Vorsteuerrückzahlung günstiger kommen würde.

Weiterleitung der Umsatzsteuer an den Geschenknehmer

Wird das Gebäude vom Geschenknehmer ebenfalls für unternehmerische Zwecke genutzt, so kann der Geschenkgeber dem Geschenknehmer die Umsatzsteuer für den Eigenverbrauch in Rechnung stellen. Die Rechnung sollte einen Hinweis auf den Schenkungsvertrag enthalten, den Wiederbeschaffungspreis der einzelnen zum Vorsteuerabzug berechtigenden Vorgänge (Anschaffungsjahr XY, Großreparatur im Jahr XY etc.) einzeln aufschlüsseln und den Gesamtbetrag der Wiederbeschaffungspreise sowie den darauf entfallenden 20%igen Umsatzsteuerbetrag ausweisen. Der Geschenknehmer kann sich die in Rechnung gestellte Umsatzsteuer als Vorsteuer wieder vom Finanzamt zurückholen. Allerdings fängt die 10 Jahres-Frist beim Geschenknehmer wieder neu zu laufen an.

Fortsetzung Beispiel:

Verwendet der Sohn des Unternehmers das Gebäude ebenfalls für unternehmerische Zwecke und plant auch der Sohn die Erwirtschaftung von Umsätzen, die ihm zum Vorsteuerabzug berechtigen, ist für den Vater jedenfalls die Variante b) günstiger: Die Eigenverbrauchsumsatzsteuer in Höhe von EUR 2.800,00 wird dem Sohn in Rechnung gestellt. Dieser kann sich EUR 2.800,00 als Vorsteuern vom Finanzamt zurückholen.

TAX Information bestellen/abmelden:
Wenn wir unsere „TAX Information“ noch an eine andere E-Mail-Adresse Ihres Unternehmens senden sollen, so klicken Sie bitte hier...
Sollten Sie zukünftig keine „TAX Information“ mehr von uns erhalten wollen, so klicken Sie bitte hier...