



Ausgabe 23/2011

vom 1.7.2011

Diese Information behandelt ein Thema aus der Sparte Immobilien

Vorsteuerabzug bei Gebäuden

Die Information wird dem Nutzer von eccontis treuhand gmbh freigeigbig 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-Puchenu, Karl-Leitl-Straße 1

eccontis treuhand gmbh
wirtschaftsprüfungs- und
steuerberatungsgesellschaft

www.eccontis.at

Kein nachträglicher Vorsteuerabzug bei zunächst privat genutzten Gebäuden

Generell steht ein Vorsteuerabzug nur für jene Gebäude zu, die im Rahmen des Unternehmens genutzt werden. Dafür ist aber nicht unbedingt eine vollständige unternehmerische Nutzung notwendig, eine zumindest 10%ige Nutzung ist ausreichend.

Ist die 10%-Grenze überschritten, so wird das Gebäude aus umsatzsteuerlicher Sicht grundsätzlich als zur Gänze dem Unternehmen zugehörig qualifiziert. Der Vorsteuerabzug auf die Herstellungs- bzw Anschaffungskosten steht aber dennoch nur in Höhe der tatsächlichen unternehmerischen Nutzung zu.

Vorteil der gänzlichen Zuordnung des Gebäudes zum Unternehmen ist, dass für den Fall, dass die betriebliche Nutzung später ausgedehnt wird (etwa von 10% auf 30%) nachträglich noch ein Teil der gesamten auf die Gebäudeerrichtung angefallenen Vorsteuern vom Finanzamt rückgefordert werden können. Beträgt die unternehmerische Nutzung zunächst beispielsweise nur 5%, so würden nur 5% der Vorsteuern auf die laufenden Aufwendungen (Strom, Betriebskosten) und keine Vorsteuern aus den Herstellungs-/Anschaffungskosten rückerstattet. Zudem würde eine spätere Ausdehnung der geschäftlichen Nutzung auch zu keiner positiven Vorsteuerkorrektur hinsichtlich der Bauaufwendungen führen.

Nachträgliche Geltendmachung von Vorsteuern

Wird ein Gebäude zunächst zur Gänze im Privatbereich (etwa als Wohnhaus) genutzt, so kann die bei der Errichtung gezahlte Umsatzsteuer bei späterer unternehmerischer Verwendung vom Finanzamt ebenfalls nicht zurückgefordert werden. Später ins Unternehmen „ingelegte“ Wirtschaftsgüter berechtigen nicht zu einem nachträglichen Vorsteuerabzug.

Aus diesem Grund sollte darauf geachtet werden, dass das Gebäude bereits zu Beginn der Nutzung zumindest im Ausmaß von 10% unternehmerisch verwendet wird. Nur dann kann eine spätere Ausdehnung der betrieblichen Nutzung auch zu einer nachträglichen Geltendmachung von Vorsteuern führen.

Bei der Frage, wie Sie das Ausmaß der unternehmerischen Nutzung konkret festlegen und wie sich die positive Vorsteuerkorrektur im Detail berechnet, unterstützen wir Sie gerne.

eccontis informiert bestellen/abmelden:

Wenn wir unsere „eccontis informiert“ noch an eine andere E-Mail-Adresse Ihres Unternehmens senden sollen, so klicken Sie bitte [hier...](#)
Sollten Sie zukünftig keine „eccontis informiert“ mehr von uns erhalten wollen, so klicken Sie bitte [hier...](#)