



## LIEGENSCHAFTSVERKAUF UND VORSTEUERBERICHTIGUNG



**Beim Verkauf von sanierten Liegenschaften kann es zu einer erheblichen Umsatzsteuerbelastung aufgrund der Vorsteuerberichtigung kommen.**

Ändern sich bei einer Liegenschaft nachträglich die für den Vorsteuerabzug maßgeblichen Verhältnisse (Wechsel von der Umsatzsteuerpflicht zur Umsatzsteuerbefreiung oder umgekehrt), hat unter bestimmten Voraussetzungen eine Berichtigung des Vorsteuerabzugs zu erfolgen. Ein Teil der zunächst abgezogenen Vorsteuern muss dann an das Finanzamt rückerstattet werden. Der Vorsteuerberichtigungszeitraum beträgt bei Grundstücken einschließlich der aktivierungspflichtigen Aufwendungen und der Kosten für Großreparaturen 20 Jahre (bis 2012: 10 Jahre).

### **Großreparatur bei einer Immobilie des Anlagevermögens**

Wird bei einer Immobilie des Anlagevermögens eine Großreparatur vorgenommen und werden die damit zusammenhängenden Vorsteuern geltend gemacht, so hat im Falle einer späteren – innerhalb des 20-jährigen Berichtigungszeitraums – stattfindenden umsatzsteuerfreien Veräußerung der Immobilie eine Vorsteuerberichtigung zu erfolgen. Fraglich ist nur, wann eine solche „Großreparatur“ vorliegt. Dieser Begriff ist im Steuerrecht nicht eindeutig definiert.

Laut Verwaltungsgerichtshof (VwGH) handelt es sich bei einer Großreparatur um einen

- nicht aktivierungspflichtigen (zum Berichtigungszeitpunkt nicht vollständig verbrauchten) Aufwand,
- der nicht regelmäßig erwächst und
- von dem sich sagen lässt, er falle ins Gewicht.

Nach Ansicht des VwGH trifft dies etwa auf die umfassende Sanierung von Aufzugsanlagen in mehreren Mietwohnhäusern zu und zwar selbst dann, wenn der Sanierungsaufwand in **Relation zum gesamten Anschaffungswert der Mietobjekte nur etwa 2 %** beträgt.

Aufgrund der in weiterer Folge vorgenommenen umsatzsteuerfreien Veräußerung der Liegenschaften waren im gegenständlichen Fall die abgezogenen Vorsteuern aus der Sanierung der Aufzugsanlagen anteilig zu korrigieren.

Es ist daher zu beachten, dass es unter bestimmten Umständen bei einer Sanierung von Liegenschaften mit anschließendem Verkauf zu einer **erheblichen Umsatzsteuerbelastung** aufgrund der Vorsteuerberichtigung kommen kann. Ob die Notwendigkeit einer Vorsteuerberichtigung tatsächlich vorliegt, ist im jeweiligen Einzelfall zu beurteilen.

Wenn wir unser „eccontis informiert“ noch an eine andere e-mail-Adresse senden sollen, klicken Sie bitte [bestellen](#).  
Sollten Sie kein „eccontis informiert“ mehr erhalten wollen, klicken Sie bitte [abmelden](#).

Diese Information wird dem Nutzer freigelegig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. eccontis übernimmt bei Verwendung der hier angeführten Informationen keine Haftung für Schäden, welcher Art auch immer. 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