



VORSTEUERKORREKTUR BEI IMMOBILIENVERKÄUFEN



Sollten Sie beim Kauf von Gebäuden oder im Rahmen von Gebäude-Großreparaturen Vorsteuern geltend gemacht haben, sind die Vorsteuerbeträge entsprechend zu korrigieren, wenn sich die unternehmerische Nutzung des Gebäudes ändert.

Zum Vorsteuerabzug sind Unternehmer im Rahmen ihrer unternehmerischen Tätigkeit berechtigt. Erfolgt innerhalb einer vom Umsatzsteuergesetz vorgegebenen Frist eine **Änderung der Verhältnisse** bezüglich der unternehmerischen Verwendung eines Vermögensgegenstandes (zB Schenkung des Betriebsgrundstückes an ein Familienmitglied und damit eine künftige Verwendung für den nicht unternehmerischen Bereich), so hat eine Korrektur der ursprünglich geltend gemachten Vorsteuer stattzufinden. Nach Ansicht des Bundesfinanzgerichtes (BFG) hat dabei eine **tageweise Aliquotierung der Vorsteuerkorrektur** zu erfolgen. Eine Berichtigung des Vorsteuerabzuges ist notwendig, wenn sich die Verhältnisse ändern, die für den ursprünglichen Vorsteuerabzug maßgebend waren.

Beispiel

Der Unternehmer vermietet das selbst errichtete Gebäude in den ersten Jahren zu Wohnzwecken gegen Entgelt (umsatzsteuerpflichtig), daher darf er aus der Errichtung des Gebäudes Vorsteuer geltend machen. Verschenkt der Unternehmer das Gebäude einige Jahre später (Entnahme ohne Umsatzsteuer), hat sich die unternehmerische Verwendung des Gebäudes geändert und die geltend gemachte Vorsteuer ist anteilig zurückzuzahlen (Vorsteuerkorrektur). Dadurch sollen sowohl ungerechtfertigte Steuervorteile als auch steuerliche Nachteile, die sich durch eine nachträgliche Änderung des Verwendungszwecks für den Unternehmer ergeben könnten, vermieden werden.

Der **Berichtigungszeitraum beträgt** gegenwärtig 4 Jahre bei beweglichen Gegenständen bzw **19 Jahre bei Grundstücken** (einschließlich Gebäuden) und beginnt mit dem auf das Jahr der erstmaligen Verwendung folgenden Kalenderjahr.

Vorsteuerkorrektur für gesamtes Jahr oder für zwei Tage?

Das Bundesfinanzgericht (BFG) hatte kürzlich bei einem Unternehmer, der unter anderem im Jahr 2005 aus der Errichtung eines zur Ausführung von steuerpflichtigen Umsätzen verwendeten Wohnhauses Vorsteuern geltend gemacht und dieses Wohnhaus am 29.12.2014 an seine Mutter geschenkt hat, zu beurteilen, ob die Vorsteuerkorrektur für das gesamte Jahr 2014 oder nur für die zwei Tage (30. und 31.12.2014) durchzuführen ist. Das BFG führte hierzu aus:

Im vorliegenden Fall würde eine Vorsteuerkorrektur im Ausmaß von einem **vollen Zehntel** (im gegenständlichen Fall hat der Berichtigungszeitpunkt noch 9 Jahre und nicht 19 Jahre betragen) zu einem **systemwidrigen Effekt** führen, da das Gebäude im Jahr 2014 vom 01.01. bis 29.12 zur Ausführung steuerpflichtiger Umsätze und lediglich zwei Tage zur Ausübung steuerfreier Umsätze verwendet wurde. Angewendet auf den vorliegenden Streitfall bedeutet dies, dass die im Jahr 2005 geltend gemachten Vorsteuern nicht im Ausmaß von einem vollen Zehntel zu berichtigen sind, sondern hiervon lediglich zwei Dreihundertfünfundsechzigstel.

Sollten Sie beim Kauf von Gebäuden oder im Rahmen von Gebäude-Großreparaturen Vorsteuern geltend gemacht haben und ändert sich die unternehmerische Nutzung des Gebäudes, so sind die Vorsteuerbeträge entsprechend zu korrigieren. Da dies oftmals komplizierte Berechnungen erfordert, empfehlen wir eine frühzeitige Beratung.

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 freigiebig 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-Puchenau, Karl-Leitl-Straße 1