

Der laufende Aufwand inklusive der Fremdmittelkosten für die Anschaffung bzw. Herstellung des Mietobjektes und die Absetzung für Abnutzung sind daher für Zeiträume bis zur Beendigung der Vermietungsabsicht als **Werbungskosten** zu berücksichtigen. Dies gilt auch für die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken, deren Veräußerung am Ende der Vermietung bereits beabsichtigt ist.¹⁴

1.2. Wohnraumvermietung über Online-Plattformen

Online-Plattformen (wie bspw. Airbnb) zur Buchung und Vermietung von privaten Unterkünften boomen. Daher ist es notwendig, die steuerrechtlichen Rahmenbedingungen des Vermieters zu prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen Steuerpflicht besteht und weiters, inwieweit eine Gewerbeberechtigung notwendig ist.

Bei der **Beherbergung** wird zwischen der Privatzimmervermietung, dem freien Gewerbe und dem reglementierten Gastgewerbe unterschieden.

Werden **Privatzimmer** durch Hausangehörige (nicht mehr als zehn Betten ohne Zusatzleistungen wie Frühstück, Bettwäsche und Handtücher tauschen, Reinigung und ohne Angestellte) vermietet, wird **keine Gewerbeberechtigung** notwendig sein.¹⁵

Eine Frühstückspension mit nicht mehr als zehn vermietbaren Betten ist ein **freies Gewerbe**.¹⁶

Bei mehr als zehn vermietbaren Betten unterliegt die Tätigkeit dem **reglementierten Gewerbe**. In diesem Fall ist ein Befähigungsnachweis für das Ausüben der Gewerbeberechtigung notwendig.¹⁷

Die Vermietung von Wohnungen führt grundsätzlich zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Werden vermehrt Zusatzleistungen angeboten, spricht dies für eine gewerbliche Vermietung.

Bei der kurzfristigen touristischen Vermietung mit ständig wechselnden Gästen, die mit einem Beherbergungsbetrieb vergleichbar ist, handelt es sich um Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Eine größere Anzahl eingerichteter Ferienwohnungen ist als gewerblich einzustufen. Dabei geht der VwGH davon aus, dass eine Vermietung von zehn Ferienwohnungen mit insgesamt 31 Betten, die durchschnittlich neunmal im Jahr vergeben wurden, als gewerblich einzustufen ist.

14 Vgl. EStR Rz. 6421.

15 § 2 Abs 1 Z 9 GewO.

16 § 111 Abs 2 Z 4 GewO.

17 § 111 Abs 1 Z 1 GewO.

1.6.1. Gebäudeabschreibung im betrieblichen Bereich

Bei der Absetzung für Abnutzung beträgt der Abschreibungssatz für betrieblich genutzte Gebäude, die nicht zu Wohnzwecken verwendet werden, **2,5 %**.³² Werden Gebäude für Wohnzwecke überlassen, gilt wie bei Vermietung und Verpachtung im außerbetrieblichen Bereich ein Abschreibungssatz von **1,5 %**.³³

Bei Unterbringung betriebszugehöriger Arbeitnehmer zu Wohnzwecken gilt ebenfalls ein Abschreibungssatz von 1,5 %.

Eine **kürzere als die gesetzliche Nutzungsdauer ist grundsätzlich** durch ein **Gutachten** über den Bauzustand schlüssig und nachvollziehbar darzulegen.³⁴ Das Gutachten unterliegt der freien Beweiswürdigung der Behörde. Im Rahmen der freien Beweiswürdigung ist auch die Aussagekraft von Gutachten zu beurteilen, die vom Steuerpflichtigen selbst erstellt werden.

1.6.2. Beschleunigte Gebäudeabschreibung im betrieblichen Bereich

Für Gebäude, die nach dem 30.6.2020 angeschafft oder hergestellt worden sind, kann unabhängig vom unternehmensrechtlichen Abschreibungssatz eine beschleunigte AfA geltend gemacht werden.³⁵

Für die Beurteilung des Herstellungszeitpunktes ist der Zeitpunkt der Fertigstellung maßgeblich, sodass für die Inanspruchnahme der beschleunigten AfA das Gebäude nach dem 30.6.2020 fertiggestellt worden sein muss.

Im Jahr, in dem die AfA erstmalig zu berücksichtigen ist, beträgt die AfA von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten höchstens das **Dreifache** des jeweiligen Prozentsatzes, im darauffolgenden Jahr höchstens das **Zweifache** des jeweiligen Prozentsatzes.³⁶

Bei der Absetzung für Abnutzung beträgt der Abschreibungssatz für **betrieblich genutzte Gebäude, die nicht zu Wohnzwecken** verwendet werden, im **ersten Jahr 7,5 % im zweiten Jahr 5% und ab dem dritten Jahr 2,5%**.

Werden Gebäude für Wohnzwecke überlassen, gilt wie bei Vermietung und Verpachtung im außerbetrieblichen Bereich ein Abschreibungssatz im ersten Jahr in Höhe von **4,5 %**, im **zweiten Jahr 3%** und ab dem **dritten Jahr 1,5%**.³⁷

Die Grenzen des zulässigen AfA-Satzes von 7,5 % bzw 4,5 % können unterschritten werden, sodass ab dem Jahr der erstmaligen Berücksichtigung der AfA auch

32 Seit 1.1.2016.

33 § 8 Abs 1 EStG.

34 VwGH 9.9.2004, 2002/15/0192.

35 § 8 Abs 1a EStG.

36 § 8 Abs 1 EStG.

37 § 8 Abs 1 EStG.

Werden für Erhaltungsaufwendungen Subventionen aus öffentlichen Mitteln gewährt, dann bleiben auf der Einnahmenseite die Subventionen außer Ansatz. Auf der Ausgabenseite sind die Aufwendungen, um die Subventionen zu kürzen.⁹⁶

Aufwendungen zur Erhaltung eines Gebäudes sind entweder **Instandhaltung** oder **Instandsetzung**.

Instandsetzungsaufwendungen bei **Wohngebäuden** oder zu **Wohnzwecken** genutzten Gebäudeteilen sind zwingend auf **fünfzehn Jahre** zu verteilen, soweit sie nicht durch steuerfreie Subventionen gedeckt sind.⁹⁷

1.13.1. Instandhaltungsaufwendungen

Instandhaltungsaufwand liegt vor, wenn **lediglich unwesentliche Gebäudeteile** ausgetauscht werden bzw wenn es zu **keiner wesentlichen Erhöhung des Nutzwertes** oder der **Nutzungsdauer** des **Mietobjektes** kommt.

Instandhaltungsaufwendungen sind grundsätzlich **sofort absetzbar**.⁹⁸

Instandhaltungsaufwand, **der nicht regelmäßig jährlich wiederkehrt**, kann auf Antrag gleichmäßig auf **fünfzehn Jahre** verteilt abgesetzt werden.⁹⁹

Beispiele für Instandhaltungsaufwendungen

- Laufende Wartungsarbeiten,
- Reparaturen, auch wenn diese nicht jährlich anfallen,
- Ausmalen des Stiegenhauses und der Räume,
- Erneuerung der Fassade,
- Auswechseln von Fenstern,
- Erneuerung von Parkettböden ohne Erneuerung des Unterbodens,
- Erneuerung von Gebäudeteilen infolge höherer Gewalt (Sturm- oder Hagelschaden).

Aufwendungen zur Beseitigung von Schäden, die ausschließlich infolge **höherer Gewalt** eingetreten sind, sind nicht als **Instandsetzungsaufwand**, sondern als **Instandhaltungsaufwand** zu behandeln.¹⁰⁰

Beispiel

Infolge eines Sturmschadens ist eine Dacherneuerung samt Neukonstruktion des vor dem Schadensfall intakten Dachstuhles erforderlich.

Lösung

Die Kosten der Dacherneuerung sind als Instandhaltungsaufwand abzugsfähig.

⁹⁶ Vgl EStR 2000 Rz 6454.

⁹⁷ Vgl EStR 2000 Rz 6460.

⁹⁸ § 28 Abs 2 EStG.

⁹⁹ Vgl EStR Rz 6458.

¹⁰⁰ Vgl EStR Rz 6468.

Ist der Mieter zum Vorsteuerabzug nicht berechtigt, beispielsweise **Banken, Versicherungen, Ärzte**, dann ist auch die Vermietung an ihn steuerfrei und der Vermieter ist vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen. Eine **Option zur Steuerpflicht** besteht seit dem 1. Stabilitätsgesetz 2012, konkret seit dem 1.9.2012, **nicht mehr**.

2.11. Vermietungsgemeinschaft (Mietenpool)

Überlassen Wohnungseigentümer ihre **Eigentumswohnungen** einer Vermietungsgemeinschaft zwecks Vermietung durch die Vermietungsgemeinschaft (Mietenpool) im eigenen Namen an Dritte, so liegen zunächst Leistungsbeziehungen zwischen dem Bauträger (hinsichtlich der Veräußerung der Eigentumswohnung) bzw der Wohnungseigentumsgemeinschaft (hinsichtlich der laufenden Betriebskosten) einerseits und den Wohnungseigentümern andererseits vor.

Unternehmereigenschaft des Wohnungseigentümers ist gegeben, wenn die Nutzungsüberlassung der Eigentumswohnung durch den Wohnungseigentümer an die Vermietungsgemeinschaft entgeltlich erfolgt und nicht Liebhaberei vorliegt.

Zur Wahrung des Neutralitätsprinzips der Umsatzsteuer ist von einer entgeltlichen Nutzungsüberlassung auch dann auszugehen, wenn der Wohnungseigentümer einen Anteil am Überschuss der Vermietungsgemeinschaft erhält. Dieser Anteil stellt das Entgelt für die Leistung (Nutzungsüberlassung) des Wohnungseigentümers dar.³⁴⁵

2.12. Gemischt genutztes Gebäude

Für Gegenstände ist der **Vorsteuerabzug** ausgeschlossen, soweit sie mit der Verwendung eines dem Unternehmen zugeordneten Grundstückes für Zwecke, die außerhalb des Unternehmens liegen, in Zusammenhang stehen. Wird ein Gebäude gemischt genutzt, dann entfällt anteilig der Vorsteuerabzug. Die private Nutzung unterliegt auch nicht der USt.

Wird ein grundsätzlich als Wohnung dienender Mietgegenstand teilweise auch für andere Zwecke verwendet (zB Teile der Wohnung dienen als Arbeitszimmer, Kanzleiräume, Ordination, Verkaufslokal) und wird ein einheitliches Mietentgelt verrechnet, kann insgesamt von einer Vermietung zu Wohnzwecken ausgegangen und der ermäßigte Steuersatz angewendet werden. Diese Vorgangsweise ist nicht möglich, wenn der Mietgegenstand „Wohnung“ zur Gänze anderen als Wohnzwecken dient (zB ausschließliche Nutzung als Kanzlei, Ordination, Geschäftsräume).³⁴⁶

³⁴⁵ Vgl UStR Rz 185.

³⁴⁶ Vgl UStR Rz 1186.

Beispiel

Ein Möbelproduzent errichtet im Jahr 2020 ein Betriebsgebäude und verwendet es ab demselben Jahr zur Ausführung steuerpflichtiger Umsätze (Möbelproduktion). Er macht aus den Errichtungskosten den Vorsteuerabzug geltend. Im Jahr 2023 verkauft er das Gebäude unecht steuerbefreit.

Lösung

Da das Gebäude unecht befreit verkauft wird, ist die Vorsteuer im Umfang von 17/20 zu berichtigen.

Beispiel

V errichtet 1996 ein Betriebsgebäude und vermietet dieses steuerpflichtig (Verzicht auf die Steuerbefreiung) an die Bank. Im Jahr 2016 führt V an diesem Gebäude eine Großreparatur durch. Im Jahr 2020 verkauft V das Betriebsgebäude unecht steuerbefreit.

Lösung

Im Jahr 2023 hat eine Vorsteuerberichtigung in Höhe von 13/20 der auf die Aufwendungen für die Großreparatur entfallenden Vorsteuer zu erfolgen.³⁶⁸

2.13.4. Änderung des Verwendungszwecks bei Vermietung zu Wohnzwecken

Bei Vermietung von Grundstücken zu **Wohnzwecken** ist die **19-jährige Vorsteuerberichtigung** auf Leistungen im Zusammenhang mit Grundstücken anzuwenden.

Beispiel

V vermietet 2019 ein im selben Jahr errichtetes Gebäude zu Wohnzwecken. Der Vertragsabschluss mit dem Mieter erfolgt am 1.1.2019. 2021 erfolgt ein Mieterwechsel. 2023 verkauft V das Gebäude unecht steuerbefreit.

Lösung

2023 hat V eine Vorsteuerberichtigung in Höhe von 16/20 vorzunehmen.

2.14. Normalwertregel für Lieferungen und Vermietung und Verpachtung von Grundstücken

Für die Fälle einer **unterpreisigen Leistungserbringung** durch den Unternehmer für Zwecke, die außerhalb des Unternehmens liegen, oder für den Bedarf seines Personals ist als Bemessungsgrundlage für die Umsatzsteuer der Normalwert festgelegt.

Als **Normalwert** gilt der **fremdübliche Betrag**, den der Empfänger der Leistung bei einem anderen Unternehmer zahlen müsste (fremdüblicher Verkaufspreis). Voraussetzung für die Anwendung dieser Regelung ist, dass das Entgelt niedriger als der Normalwert ist und der Empfänger der Lieferung oder sonstigen Leistung nicht oder nicht zum vollen Vorsteuerabzug berechtigt ist.

³⁶⁸ § 12 Abs 10 UStG.

Bei dieser Form der HE-Abrechnung werden alle Durchlaufposten, hier Betriebskosten und Umsatzsteuer, außer Ansatz gelassen. Viele Eigentümer bevorzugen diese Form, da der Abrechnungssaldo die für den Eigentümer verfügbaren finanziellen Mittel ausweist.

Eigentümer, welche den Abrechnungssaldo mit dem Stand des Bankkontos abgleichen wollen, benötigen die erste Variante.

4.2. Betriebskostenabrechnung

4.2.1. Verteilungsschlüssel und Fälligkeit

Die Betriebskostenabrechnung hat der Vermieter bis **spätestens** 30.6. des Folgejahres beim Hausbesorger oder in sonst geeigneter Weise zur Einsichtnahme aufzulegen/auszuhängen und in die Belegsammlung (in der Regel in der Kanzlei) Einsicht zu gewähren. Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters zur Herausgabe von Kopien der Abrechnung und der Belege Zug um Zug, gegen Kostenersatz durch den Mieter, verpflichtet.

Grundlage für den Verteilungsschlüssel ist gem § 17 MRG die vermietete bzw vermietbare Nutzfläche des Hauses. Der Anteil ergibt sich aus dem Verhältnis der Nutzfläche des Bestandobjekts zur Gesamtnutzfläche des Hauses.

Die Geltendmachung der Betriebskosten unterliegt einer einjährigen Präklusivfrist. Ausgaben können daher nur im Folgejahr ihrer Entstehung gegenüber den Mietern geltend gemacht werden. Korrekturen bzw Änderungen der BK-Abrechnung können somit nur bis 31.12. des Folgejahres erfolgen (5 Ob 419/97x).

4.2.2. Jahrespauschalverrechnung

Üblicherweise bedient sich der Verwalter der Jahrespauschalverrechnung gem § 20 Abs 3 MRG. Es werden zwölf gleichbleibende Pauschalraten übers Jahr vorgeschrieben. Die vorgeschriebene Pauschalrate nach § 21 Abs 3 MRG ist ein selbständiger, gesetzlicher Mietzinsbestandteil, der ohne Rücksicht auf eine spätere Abrechnung geschuldet wird (6 Ob 579/92). Voraussetzung für die Zulässigkeit der Pauschalverrechnung – und damit für die Gesetzmäßigkeit der vorgeschriebenen Pauschalrate – ist, dass die Pauschalvorschrift auf Grundlage der tatsächlichen BK des vorausgegangenen Kalenderjahres erfolgt.¹⁵ Bis längstens zwei Monate nach Abrechnungslegung hat er den sogenannten „Spitzenausgleich“ durchzuführen.

4.2.3. Langfassung

Die Abrechnung besteht aus einem übersichtlichen Verzeichnis der Einnahmen und Ausgaben (Langfassung), die eine Kontrolle der Belege ermöglicht. Ein Hauptmieter mit durchschnittlicher Auffassungsgabe muss erkennen können, welche Überschüsse oder Nachzahlungen ihm aus der Gegenüberstellung der bezahlten Pauschalraten und tatsächlich angefallenen Kosten entstanden sind (5 Ob 189/09v).

¹⁵ Siehe 4.2.5. Betriebskostenkalkulation.

4.2.5. Betriebskostenkalkulation

Basis für die Kalkulation des monatlichen Pauschalbetrages sind die Kosten des Vorjahres zuzüglich maximal 10 % für mögliche Preis- und Verbrauchssteigerungen.

Beispiel

Anfang Dezember 2025 werden die Vorschreibungen für das Folgejahr 2026 vorbereitet. Die bis dahin tatsächlich angefallenen Betriebskosten werden kalkulatorisch um mögliche noch zu zahlende Beträge ergänzt.

lfd Betriebskosten des Jahres 2025	25.625,30 €
kalkulatorische Ergänzung	1.210,00 €
zuzügl max 10 %	2.683,53 €
gerundet	29.520,00 €
neue monatliche Pauschale 2026	2.460,00 €

4.3. Abrechnung von Gemeinschaftsanlagen

Soweit nichts anderes zwischen dem Vermieter und den Mietern des Hauses vereinbart ist, werden die Kosten solcher Anlagen im Verhältnis der Nutzflächen gem § 17 MRG verteilt.

Vermieter und sämtliche Mieter können auch einen anderen Kostenverteilungsschlüssel für die besonderen Aufwendungen schriftlich vereinbaren.

Eine denkbare Vorgehensweise in der Praxis ist die Verrechnung der Liftkosten nach ausgegebenen Schlüsseln.

Soweit möglich dürfen zuordenbare Energiekosten für den Betrieb solcher Anlagen in pauschaler Form (zB Waschmarken für Nutzung der Waschküchen) von den Mietern eingehoben werden.

In unserer Beispielabrechnung werden die Liftkosten über den Nutzflächenschlüssel der nutzenden Mieter verteilt.¹⁶

4.4. Abrechnung von Errichtungsanlagen

Wird in einem Altbau eine neue Aufzuganlage errichtet, wird die Nutzung der Anlage durch die Mieter im Regelfall von der Beteiligung an den Errichtungskosten abhängig gemacht. In diesem Fall spricht man von einer Errichtungsanlage.

Da in diesem Fall das MRG nicht zur Anwendung kommt, müssen die Abrechnungsmodalitäten in den jeweiligen Verträgen genau geregelt werden.

¹⁶ Siehe Langfassung einer Betriebskostenabrechnung Abb 15.

4.5. Hauptmietzinsabrechnung gem § 20 MRG

Im Gegensatz zur Hauseigentümerabrechnung, die im Wesentlichen sämtliche Zahlungsflüsse abbildet, ist die HMZ-Abrechnung gem § 20 MRG eine rein fiktive Berechnung. Das Ergebnis ist die Reserve aus den Hauptmietzinseinnahmen, die der Eigentümer im Falle notwendiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (§§ 3–5 MRG) sowie im Rahmen von Sanierungen mit Zwangsmieten (§ 18 MRG) zur Verfügung zu stellen hat.

Ist eine Reserve aus den Abrechnungen der letzten zehn Jahre vorhanden, können Mieter im Rahmen eines §-6-Antrages (Antrag auf Durchführung von Arbeiten gem §§ 3–5 MRG) die Durchführung notwendiger Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen (Beispiel: Einbau einer Gegensprechanlage) auch gegen den Willen des Vermieters durchsetzen.

Für die Verrechnung von Kosten über durchgeführte Arbeiten in der Hauptmietzinsabrechnung sollte aus der Rechnung erkennbar sein, ob es sich um eine Erhaltungs- oder eine Verbesserungsarbeit handelt. Es ist daher notwendig, die Arbeiten in der Rechnung genau zu beschreiben. Bei Rechnungen, die sowohl Erhaltungs- als auch Verbesserungsarbeiten ausweisen, ist eine Trennung der Positionen in Erhaltung und Verbesserung von Vorteil, da dadurch die Zuordnung und somit die Anerkennung der Kosten erleichtert wird.

Nach Maßgabe des § 20 MRG können nachfolgende Positionen auf der Einnahmen- bzw. Ausgabenseite der Hauptmietzinsreserve angesetzt werden, wobei es sich um eine taxative Aufzählung handelt.

Für die Anerkennung der Kosten ist die Vorlage von Rechnungen und Quittungen (Zahlungsbelegen) notwendig.

4.5.1. Einnahmen gemäß § 20 MRG

- Hauptmietzinse im Sinne des MRG – daher keine Flächenmieten, Stellplatzmieten, Möbelmieten;
- Wohnungen, die der Vermieter selbst nützt: der jeweilige Richtwert oder Kat D, wobei bei Kat B 25 % und bei Kat C 50 % Abschlag vom Richtwert zu rechnen sind;
- für Geschäftsräume, die der Vermieter selbst nützt: Richtwert oder niedrigerer angemessener HMZ;
- für Objekte im Wohnungseigentum Kategoriemietzins nach Maßgabe der Ausstattung im Zeitpunkt der WE-Begründung;
- für leerstehende Objekte (über sechs bzw. 18 Monate), die trotz ihrer Vermietbarkeit leerstehen: 150 % des jeweiligen Richtwertes oder Kat D, wobei bei Kat B 25 % und bei Kat C 50 % Abschlag zu rechnen sind;
- 25 % der Einnahmen aus Werbeflächen;

Im Falle von unterschiedlichen Aufteilungsschlüsseln bzw Abrechnungseinheiten ist eine Aufschlüsselung jedenfalls notwendig.

2.4.3.3. Aufteilung

Obwohl die Höhe der Mindestrücklage, wie im 3. Teil 2.4.3.1. beschrieben, auf Basis der Nutzfläche zu berechnen ist, hat dies keine Auswirkung auf die gesetzliche Regelung betreffend die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 Abs 1 WEG 2002. Die Beiträge zur Rücklage sind – sofern nichts anderes vereinbart oder gerichtlich festgesetzt wurde – nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile bei Ende der Abrechnungsperiode zu leisten.⁵¹

2.4.3.4. Veranlagung der Rücklage

Die Rücklage ist entweder auf einem für jeden Wohnungseigentümer einsehbaren Eigenkonto oder auf einem Anderkonto fruchtbringend anzulegen.⁵²

2.4.3.5. Umsatzsteuerrechtliche Bestimmungen

Jeder Wohnungseigentümer hat – sofern die Eigentümergemeinschaft ihre Umsätze steuerpflichtig behandelt – die auf sein Wohnungseigentumsobjekt nach der jeweiligen Nutzungsart entfallende Umsatzsteuer zu entrichten.⁵³

Die Ansparung und Dotierung der Rücklage ist mangels konkreter Leistung nicht steuerbar. Erst bei Verausgabung ist die Umsatzsteuer vom Aufwand in der jeweiligen Höhe – wie im 3. Teil 2.4.1.4. ausgeführt – an das Finanzamt abzuführen.

2.4.4. Heiz-, Warmwasser- und Kältekosten

Abweichend von den oben bereits dargestellten Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes sieht das Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz (HeizKG) eine eigene Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten sowie der Kältekosten vor. Es ist am 15.6.2021 in Kraft getreten und hat das zuvor geltende Heizkostenabrechnungsgesetz novelliert.

2.4.4.1. Geltungsbereich des Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetzes (HeizKG)

Das HeizKG gilt für die Aufteilung der Heiz-, Warmwasser- und Kältekosten in Gebäuden und wirtschaftlichen Einheiten mit mindestens vier Nutzungsobjekten, die einerseits durch eine gemeinsame Versorgungsanlage mit Wärme, Warmwasser oder Kälte versorgt werden und andererseits mit Vorrichtungen zur Ermittlung der Verbrauchsanteile ausgestattet sind oder nach den Bestimmungen dieses

51 Vgl § 32 Abs 1 WEG 2002.

52 Vgl § 31 Abs 2 WEG 2002.

53 Vgl § 32 Abs 10 WEG 2002.

3.3.3. Verbuchen der Verwaltungshonorare

Die vertraglich geregelten Verwaltungshonorare sind nach vereinbartem Fälligkeitstermin (meist monatlich) den Eigentümergemeinschaften in Rechnung zu stellen und ebenfalls zu überweisen sowie zu verbuchen. Auch diese Termine sind entsprechend in Evidenz zu nehmen.

3.3.4. Lohnverrechnung

Sollte die Eigentümergemeinschaft als Dienstgeberin einen Hausbetreuer oder einen Hausbesorger beschäftigen, so sind auch die damit verbundenen monatlichen Agenden, wie Lohnauszahlung und die Zahlung der Lohnabgaben, entsprechend evident zu halten.

3.3.5. Umsatzsteuerverrechnung

Sofern die Eigentümergemeinschaft ihre Umsätze nicht als Kleinunternehmerin (siehe 3. Teil 2.4.1.4.), sondern steuerpflichtig behandelt, hat sie spätestens am 15. Tag (Fälligkeitstag) des auf einen Kalendermonat bzw Voranmeldungszeitraum zweitfolgenden Kalendermonats eine Umsatzsteuervoranmeldung beim zuständigen Finanzamt einzureichen, in der sie die zu entrichtende Steuer oder den Überschuss selbst zu berechnen hat. Der Verwalter hat in Vertretung der Gemeinschaft eine sich ergebende Vorauszahlung spätestens am Fälligkeitstag zu entrichten.⁷²

Sofern die Umsätze (darunter fallen nicht nur die Einnahmen aus den Abrechnungskreisen der Bewirtschaftungs-, Heiz-, Warmwasser- und Kältekosten sowie besonderen Aufwendungen, sondern auch die Verausgabungen aus der Rücklage, da die Ansparungen derselben nicht steuerbar sind) im vorangegangenen Kalenderjahr EUR 100.000 nicht überstiegen haben, ist der Voranmeldungszeitraum das Kalendervierteljahr.⁷³

Umsatzsteuervorauszahlungen von Eigentümergeinschaften im Wohnungseigentum gelten als rechtzeitig entrichtet, wenn sie spätestens gleichzeitig mit der Einbringung der Umsatzsteuererklärung für das betreffende Kalenderjahr an das Finanzamt abgeführt werden und die für das vorangegangene Kalenderjahr zu entrichtende Steuer EUR 580 nicht überstiegen hat. Diese Regelung gilt unabhängig von der Höhe des Vorjahresumsatzes.⁷⁴

Wird für einen der Voranmeldungszeiträume eine Umsatzsteuervoranmeldung (UVA) abgegeben, so gilt diese Regelung grundsätzlich nicht, es sei denn, dass eine UVA lediglich zur Geltendmachung eines Überschusses eingereicht wird.⁷⁵

72 Vgl § 21 Abs 1 UStG.

73 Vgl § 21 Abs 2 UStG.

74 Vgl UStR 2000 Rz 2763.

75 Vgl UStR 2000 Rz 2764.