

Thema:

Betriebskosten und Umsatzsteuer bei Wohnungseigentum

Ist die Eigentümergemeinschaft **umsatzsteuerpflichtig**, werden die Betriebskosten mit Umsatzsteuer an die Eigentümer weiterverrechnet.

Die Eigentümergemeinschaft erhält verschiedene Rechnungen mit unterschiedlichen Steuersätzen (z.B. Strom mit USt 20 %, Abfallgebühren mit USt 10 %, Grundsteuer mit USt 0 %, ...). Diese Vorsteuerbeträge kann die Gemeinschaft beim Finanzamt geltend machen. Andererseits muss sie aber bei der Weiterverrechnung an die Eigentümer wieder Umsatzsteuer abliefern. Die Weiterverrechnung erfolgt einerseits mit den laufenden monatlichen Betriebskostenakontis, andererseits mit der Jahresabrechnung der Betriebskosten.

- Bei Wohnungen (die zu Wohnzwecken genutzt werden) erfolgt die Verrechnung sämtlicher Betriebskosten (z.B. auch jene Rechnungen, die mit 0 % USt ausgewiesen sind) mit 10 % Umsatzsteuer, die Lieferung von Wärme (Heizung) wird mit 20 % Umsatzsteuer belastet.
- Bei Geschäftsräumen, Büros, Lager, Garagen etc. (nicht zu Wohnzwecken genutzt) werden die Kosten mit 20 % Umsatzsteuer belastet.

Beiträge zu **Reparaturrücklage** werden nicht mit Umsatzsteuer eingehoben, da diese Zahlungen Ansparungen sind und deshalb nicht steuerbar (0% USt).

Größere Reparaturen/Sanierungen werden in der Regel über die Rücklage abgewickelt. Da die Zuführung zur Rücklage umsatzsteuerfrei ist, wird bei Ausgaben, die über die Rücklage verrechnet werden, die sogenannte Aufwandsumsatzsteuer fällig. Diese Umsatzsteuer beträgt je nach Nutzung des Bestandes (Wohnungsnutzung oder gewerbliche Nutzung) 10 % bzw. 20 %.

Eigentümergeinschaften, die **nicht umsatzsteuerpflichtig** sind (Kleinunternehmer mit einem Umsatz unter € 30.000,- p.a. netto), müssen ihre Rechnungen (Gemeindeabgaben, Strom, Heizung, Versicherungsprämien etc.) jeweils **brutto** begleichen und können sich keine Vorsteuer vom Finanzamt holen. Die gesamten Betriebskosten werden dann brutto (so wie sie bezahlt wurden) an die Miteigentümer weiterverrechnet (im Rahmen der Betriebskostenakonti bzw. der Jahresabrechnung).