



## Wirtschafts- und Steuernachrichten für Ihr Unternehmen

### **Verkürzung der Vorsteuerkorrektur bei Übertragung von Wohnungseigentum nach dem 31.3.2022**

Die Ökosoziale Steuerreform sieht eine wesentliche Änderung im Bereich der Umsatzsteuer vor. Dabei handelt es sich um eine Verkürzung des Vorsteuerberichtigungszeitraums bei der Übertragung von Wohnungseigentum.

#### **Übertragung von Wohnungseigentum**

Immobilienveräußerungen durch Unternehmer sind grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit, sofern nicht zur Steuerpflicht optiert wurde. Bei der Steuerbefreiung der Veräußerung handelt es sich jedoch um eine sogenannte „unechte“ Steuerbefreiung, wonach damit in Zusammenhang stehende Vorsteuerbeträge nicht abzugsfähig sind. Im Falle eines steuerfreien Verkaufs sind in der Vergangenheit geltend gemachte Vorsteuern innerhalb eines gesetzlich definierten Zeitraums zu korrigieren. Von der Korrekturverpflichtung betroffen sind dabei vor allem geltend gemachte Vorsteuern aus Anschaffungs- und Herstellungskosten, aktivierungspflichtigen Aufwendungen oder Großreparaturen.

#### **Verkürzung des Vorsteuerberichtigungszeitraums**

Zur Förderung der Eigentumsbildung wurde nunmehr neu geregelt, dass es bei der Übertragung von bestimmtem Wohnungseigentum nach Ablauf von zehn Jahren (bis dato 20 Jahre) zu keiner Vorsteuerkorrektur mehr kommen soll. Davon erfasst sind Fälle, in denen ein Unternehmer ein Wohngebäude errichtet und zunächst die Wohnungen vermietet, diese nach dem Stichtag 31.3.2022 jedoch steuerfrei an die Mieter veräußert. Diese Bestimmung ist ausschließlich auf Wohnraum beschränkt und findet bei Geschäftsräumlichkeiten keine Anwendung.

**Beispiel:** Ein Unternehmer errichtet ein Wohngebäude und vermietet die Wohnungen seit dem Jahr 2013 durchgängig für Wohnzwecke. Im Jahr 2023 werden die Wohnungen unter Inanspruchnahme der Steuerbefreiung (unecht steuerfrei) an die bisherigen Mieter verkauft. Da der Verkauf der Wohnungen nach dem 31.3.2022 ausgeführt wird, beträgt der Vorsteuerberichtigungszeitraum zehn Jahre. Der steuerfreie Verkauf der Wohnungen findet außerhalb des Vorsteuerberichtigungszeitraums statt, und es kommt zu keiner Vorsteuerberichtigung (statt bisher 10/20).

Stand: April 2022 | LBG