



Wohnungseigentum

Steuerliche Auswirkungen bei Umwandlung von Miteigentum in Wohnungseigentum

Wird ein Wohnhaus erstmalig parifiziert und die Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt (etwa um diese besser veräußern zu können), kommt es grundsätzlich zu einer Umwandlung des bisherigen schlichten Miteigentums bzw. Alleineigentums in Wohnungseigentum. Bei der Begründung von Wohnungseigentum sind jedoch zahlreiche steuerliche Aspekte zu beachten.

Während das ideelle Miteigentum lediglich einen prozentuellen Eigentumsanteil am gesamten Grundstück vermittelt, handelt es sich beim Wohnungseigentum um das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und alleine darüber zu verfügen. Im Gegensatz zum ideellen Miteigentümer kann ein Wohnungseigentümer seine zugerechnete Wohneinheit daher beispielsweise auch verkaufen oder vermieten.

Mit der Begründung von Wohnungseigentum sind insbesondere folgende steuerliche Konsequenzen zu beachten:

Einkommensteuer

Nach Ansicht der Finanzverwaltung stellt die Umwandlung von schlichtem Miteigentum in Wohnungseigentum (und umgekehrt) keinen ertragsteuerpflichtigen Veräußerungsvorgang dar, soweit sich die wirtschaftlichen Eigentumsverhältnisse nicht ändern. Es handelt sich dabei in der Regel lediglich um eine Konkretisierung der bisherigen Miteigentumsanteile, wobei das Wohnungseigentum an die Stelle des bisherigen Miteigentums tritt. Eine Steuerpflicht kann jedoch dann entstehen, wenn infolge der Verschiebung der Wertverhältnisse eine Ausgleichszahlung in einer bestimmten Höhe (mindestens 50% des von der Verschiebung betroffenen anteiligen gemeinen Wertes) geleistet wird.

Umsatzsteuer

Wurde das bisher im Miteigentum stehende Gebäude von der Miteigentumsgemeinschaft umsatzsteuerpflichtig vermietet, kommt es im Zuge der Umwandlung in Wohnungseigentum zu einem steuerfreien Eigenverbrauch. Durch die Änderung des Verwendungszweckes (zunächst umsatzsteuerpflichtige Vermietungsumsätze, anschließend ein umsatzsteuerfreier Umsatz) kann es unter bestimmten Voraussetzungen innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Fristen zu einer Berichtigung (Korrektur) des Vorsteuerabzuges und damit zu einer Rückzahlung von Vorsteuerbeträgen an das Finanzamt kommen.

Grunderwerbsteuer

Darüber hinaus ist zu beachten, dass eine Parifizierung einer Liegenschaft grundsätzlich auch Grunderwerbsteuerpflicht auslösen kann. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn im Zuge der Parifizierung eine Übertragung von früheren Miteigentumsanteilen erfolgt; wenn sich also die bisherigen Anteile verschieben. Im Ausmaß der Verschiebung der Miteigentumsanteile liegt ein Grunderwerbsteuerpflichtiger Vorgang vor.

Ob bzw. inwieweit es infolge einer Parifizierung durch die Umwandlung von schlichtem Miteigentum in Wohnungseigentum tatsächlich zu nachteiligen steuerlichen Konsequenzen kommt, ist jedoch stets anhand der konkreten Umstände des jeweiligen Einzelfalles zu beurteilen. Es empfiehlt sich daher bereits im Vorfeld eine genaue Prüfung des Falles vorzunehmen.