

MEMO Ferienappartement Kaprun – Steuersituation in Österreich

Kauf durch Privatperson für private Nutzung –

- Einkommensteuer: keine laufende Einkommenbesteuerung bei privater Nutzung; Einkommensteuer fällt nur bei Verkauf (mit Gewinn) innerhalb von 10 Jahren nach Erwerb an, Bemessungsgrundlage ist – vereinfacht gesagt - die Differenz zwischen Verkaufserlös einerseits und Anschaffungskosten (Kaufpreis samt Nebenkosten). Bei Verkauf nach 10 Jahren ab Erwerb fällt keine Einkommensteuer an.
- Umsatzsteuer: der Bauträger optiert bei Verkauf an Privat nicht zur Umsatzsteuer; der Kaufpreis ist gegenüber dem Nettokaufpreis bei Verkauf für Vermietungszwecke (siehe unten) höher, da die Umsatzsteuer die beim Bau angefallen ist, als Kostenfaktor im Preis enthalten ist. Der Verkauf des Ferienappartements durch eine Privatperson unterliegt nicht der Umsatzsteuer.

Kauf durch Privatperson für Vermietungszwecke -

- Einkommensteuer: es ist eine jährliche Überschussermittlung zu erstellen (Gegenüberstellung Mieterlöse einerseits und Aufwendungen, Kreditinsen sowie der jährlichen 1,5%-Abschreibung vom Gebäude und der jährlichen ca. 10%-Abschreibung von der Einrichtung andererseits). Bei der Erzielung eines Überschusses fällt Einkommensteuer in A an. Hat der Vermieter einen steuerlichen Wohnsitz in A, fällt bis zu einem Überschuss von EUR 10 TSD keine Einkommensteuer an. Hat der Vermieter keinen steuerlichen Wohnsitz in A, fällt Einkommensteuer bereits ab einem Überschuss von EUR 2 TSD an. Steht das Ferienappartement im Miteigentum von 2 oder mehreren Personen, dann wird der Überschuss im Beteiligungsverhältnis aufgeteilt (Einkommens-Splitting) und jede beteiligte Person hat die vorgenannten steuerfreien Beträge von 10 TSD bzw. 2 TSD zur Verfügung. Bei einem Vermietungsüberschuss pro Person (ohne Wohnsitz in A) von z.B. EUR 5 TSD beträgt die jährliche Einkommensteuer EUR 1.150,00.
- Umsatzsteuer: der Bauträger optiert bei Verkauf für Vermietungszwecke zur Umsatzsteuer und entlastet sich dadurch um die beim Bau angefallene Umsatzsteuer. Diesen Vorteil kann der Bauträger an den Erwerber weitergeben, dadurch wird der Netto-Kaufpreis geringer. Der Bauträger fakturiert diesen Netto-Kaufpreis zuzüglich 20% Umsatzsteuer an den Erwerber. Kann der Erwerber dem Finanzamt mit einer Prognoserechnung für 20 Jahren glaubhaft darlegen, dass ein positiver Totalüberschuss der Mieterlöse abzüglich der Aufwendungen erzielt werden kann, zahlt das Finanzamt auf Antrag die 20%-Umsatzsteuer an den Erwerber zurück. Der Erwerber hat damit das Ferienappartement um den Netto-Kaufpreis erworben. Der Erwerber muss eine Steuernummer und eine UID-Nummer beim Finanzamt beantragen und ab Beginn monatlich oder vierteljährlich die Umsatzsteuer mit dem Finanzamt abrechnen sowie jährlich eine Einkommensteuererklärung samt Überschussrechnung sowie eine Umsatzsteuer-Jahreserklärung abgeben. Auf die Umsatzsteuer-Kleinunternehmerregelung muss für die ersten 10 Jahre verzichtet werden, die

Vermietungsumsätze für Wohnzwecke unterliegen dem 10%-Umsatzsteuersatz. Nach Ablauf von 10 Jahren kann von der Umsatzsteuer-Kleinunternehmerregelung Gebrauch gemacht werden (derzeit beträgt die Umsatzgrenze 30 TSD p.a.). Die Umsätze sind dann von der Umsatzsteuer befreit, es darf jedoch auch keine Vorsteuer für Aufwendungen mehr abgezogen werden. Nach 10 Jahren kann umsatzsteuerfrei verkauft werden und es fällt auch keine Vorsteuer-Rückzahlung an.

Unabhängig von der Nutzungsform fallen an –

- Grunderwerbsteuer: 3,5% vom Bruttokaufpreis einmalig bei Erwerb
- Grundbuchseintragungsgebühr: 1% vom Bruttokaufpreis einmalig bei Erwerb
- Grundsteuer: ca. EUR 300,00 p.a.

Abhängig von der Nutzungsform fallen an –

- Bei Privatnutzung: besondere Ortstaxe EUR 264,00 p.a.
- Bei Vermietung: allgemeine Ortstaxe EUR 1,05 pro Person und Nacht in der Gemeinde Kaprun.

Alle Ausführungen entsprechen der aktuellen Gesetzeslage in Österreich.

29.03.2007