

# Vorsteuerabzug bei betrieblich und privat genutzten Gebäuden.

## Vorsteuerabzug für den privat genutzten Gebäudeteil ?

Nach einem Urteil des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) können Unternehmer bei einem gemischt genutzten Gebäude (private und unternehmerische Nutzung) die gesamte Vorsteuer in Abzug bringen.

Das gilt sogar für den privat genutzten Gebäudeteil. Nach diesem EuGH-Urteil ist bei einem gemischt genutzten Gebäude der gesamte Vorsteuerabzug zu gewähren. Es ist nicht entscheidend, wie groß der privat genutzte Gebäudeteil ist. Der Vorsteuerabzug wird allerdings durch die Eigenverbrauchsbesteuerung eingeschränkt. Das bedeutet, dass der Unternehmer jährlich die anteilige Privatnutzung des Gebäudes mit dem Normalsteuersatz von 20 % versteuern muss. Bemessungsgrundlage sind die anteiligen, auf die Privatnutzung entfallenden laufenden Kosten und der anteilige Abschreibungsbetrag. Der nunmehr vorliegende Gesetzesentwurf schränkt die Vorteile, wie erwartet, allerdings stark ein. Unmittelbar nach der Beendigung der ursprünglich unternehmerischen Nutzung muss dann das gesamte Gebäude einer Entnahmebesteuerung mit 20 % Umsatzsteuer auf der Basis der dann gültigen Wiederbeschaffungskosten unterzogen werden.

Keine Wiederaufnahme des Verfahrens:

Das Urteil eröffnet aber auch keinen Weg, die in der Vergangenheit erfolgte Zuordnung von Gebäuden zum Unternehmen nun nachträglich zu ändern.

Ein Wiederaufnahmegrund iSd § 303 BAO liegt nicht vor. Insbesondere handelt es sich bei einer höchstgerichtlichen Entscheidung nicht um eine neu

hervorgekommene Tatsache. Auch der Umstand, dass es sich um eine Entscheidung des EuGH handelt, ändert daran nichts. Eine Wiederaufnahme des Verfahrens für rechtskräftig veranlagter Zeiträume scheidet daher aus.

### **Zusammenfassung:**

Der Vorsteuerabzug ist also grundsätzlich möglich. Eine Beurteilung des Sachverhaltes ist aber nur nach Rücksprache mit dem jeweiligen Steuerberater möglich. Es muss auch noch abgewartet werden, welche Gegensteuerungsmaßnahmen sich die Finanzverwaltung noch einfallen lassen wird. Üblicherweise werden Vorteile der Steuerpflichtigen durch entsprechende Interpretationen und Maßnahmen rasch zu Nachteilen verwandelt. Man sollte sich also nicht zu früh freuen.