

## Vorsteuerabzug bei Errichtung von Bürogebäuden

Der Zeitpunkt der Geltendmachung des Vorsteuerabzuges ist häufig Thema bei Betriebsprüfungen. Zur gesetzlichen Regelung und Rechtsprechung hierzu sei folgendes ausgeführt:

### Gesetzliche Regelung im Umsatzsteuergesetz

Der Vorsteuerabzug ist auf Anzahlungen vor Ausführung der Leistung nur dann zulässig, wenn eine Rechnung vorliegt, die alle gesetzlich erforderlichen Rechnungsmerkmale enthält. In diesem Fall wird nicht auf die Leistung, sondern auf die Zahlung abgestellt. Es handelt sich demnach um den „Vorsteuerabzug kraft Rechtsform“.

### Rechtssprechung des VwGH

- **Kein Vorsteuerabzug bei erst zu erbringender Leistung ohne Zahlung:** Um die Vorsteuer geltend machen zu können, kommt es darauf an, dass die in der Rechnung angeführte Leistung bereits tatsächlich erbracht worden ist. Ein Vorsteuerabzug für erst zu erbringende Leistungen kann grundsätzlich nicht geltend gemacht werden. Das Vorliegen einer Vorausrechnung ohne tatsächliche Zahlung ist hierfür nicht ausreichend. Enthält die **Vorausrechnung** aber alle Rechnungsmerkmale, fällt **Umsatzsteuer kraft Rechnungslegung** an, ohne dass ein Vorsteuerabzug zusteht!
- **Vorsteuerabzugsmöglichkeit in Hinblick auf zukünftige Option zur steuerpflichtigen Vermietung:** Bei der Errichtung **von Bürogebäuden**, die nach Fertigstellung umsatzsteuerpflichtig vermietet werden sollen, ist es fraglich, ob bereits während der Errichtungsphase Vorsteuern für bereits erhaltene Leistungen geltend gemacht werden können.

Nach Auffassung **der Finanzverwaltung** ist dies nur dann möglich, wenn der Unternehmer im Zeitpunkt des Bezuges der Vorleistung nachweisen kann, dass bereits **bindende Vereinbarungen** mit Mietern **zur steuerpflichtigen Vermietung** vorliegen bzw. aus den über eine Absichtserklärung hinausgehenden Umständen mit ziemlicher Sicherheit feststeht, dass derartige Vereinbarungen abgeschlossen werden.

Einer zu restriktiven Auslegung ist der VwGH allerdings entgegengetreten. Demzufolge ist es unzulässig, dass das Vorhaben künftiger steuerpflichtiger Vermietung des in der Errichtungsphase befindlichen Gebäudes ausschließlich durch die Vorlage bindender Vereinbarungen mit Mieter, nicht aber durch andere Indizien belegt werden kann.

**Indizien für eine künftige steuerpflichtige Vermietung** können beispielsweise sein:

- Gespräche mit potentiellen Mietern

- Betreuung einer Immobilientreuhandgesellschaft mit der steuerpflichtigen Vermietung des Objektes sowie
- bei professionell betreuten Immobilienprojekten das Vorlegen entsprechender Planungsrechnungen (mit Vorsteuerabzug und anschließend steuerpflichtiger Vermietung)
- schriftliche Erklärungen zur steuerpflichtigen Vermietung oder in der Vergangenheit bereits ähnliche Projektabwicklungen.

Quelle: KlientenInfo 9/2007